

THE ART OF REINVENTING SPACES

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2018

16



**JOHAN ANRYS / ARCHITECT-PARTNER BIJ 51N4E,
ÉÉN VAN DE ARCHITECTEN VAN HET ZIN-PROJECT**

116



**ARNAUD KOOL / SCHILDER EN ILLUSTRATOR, ONTWERPER
VAN DE QUATUOR MUURSCHILDING**

Zich heruitvinden om te evolueren

Befimmo vindt en vond luisterbereidheid altijd al belangrijk. Dat wil zeggen luisteren naar de wensen van haar huurders, naar de kijk van haar partners, naar de ideeën van haar medewerkers, naar de trends in de werkwereld.

Deze voortdurende dialoog maakt niet alleen mogelijk om gericht in te gaan op de marktbehoeften, maar ook om vooruit te lopen op de behoeften en uitdagingen van de toekomst.

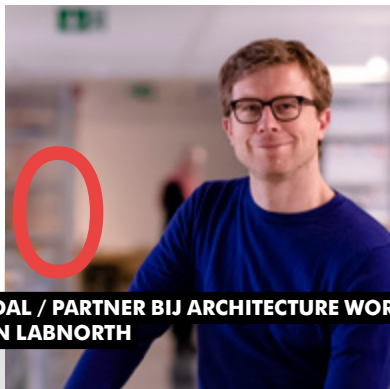
Befimmo's doel blijft hetzelfde: inspirerende en duurzame werkruimtes ontwerpen en aanbieden, die perfect passen bij de nieuwe werk- en leefwijzen.

In dit Verslag geeft Befimmo het woord aan enkele partners, om te getuigen van de rijkdom en de complementariteit van hun visies op de evolutie van de werkwereld en de omgeving waarin hij zich bevindt.

Open
minds,
open
spaces.

150

ROELAND DUDAL / PARTNER BIJ ARCHITECTURE WORKROOM BRUSSELS (AWB), LID VAN LABNORTH



102

ALEXANDRE PONCHON EN AXEL KUBORN / CO-OPRICHTERS EN PARTNERS VAN SILVERSSQUARE



40

GILLES HOCEPIED / CEO AGILOS, LID VAN DE SILVERSSQUARE TRIOMF COWORKING



66

PHILIPPE LEFRANCO / CO-OPRICHTER EN PARTNER VAN AHOOGA, BEHEERDER VAN MOBILITY HUBS



THE ART OF
REINVENTING
SPACES

Jaarlijks Financieel Verslag over de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen per 31 december 2018, voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019 en afgesloten door de Raad van Bestuur op 8 maart 2019.

Dit Verslag is opgemaakt in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

CONSOLIDATIEBASIS

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. Op 31 december 2018 had Befimmo de exclusieve controle nog niet over Silversquare Holding NV en dus zijn Silversquare Holding NV en haar filialen niet opgenomen in de consolidatie op 31 december 2018. De exclusieve controle van Silversquare Holding werd verkregen vanaf 1 januari 2019. Bijgevolg wordt vanaf deze datum de globale consolidatiemethode toegepast.

Op verschillende pagina's van dit Verslag worden volgende verklarende icoontjes gebruikt:

→ "Markt"

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

? Begrippenlijst

Dit icoontje verwijst naar de begrippenlijst die als bijlage bij dit Verslag gevoegd is, op pagina 217.

🌐 www.befimmo.be

Dit icoontje verwijst naar de website van Befimmo, voor meer informatie.



Strategische krachtlijnen

Deze icoontjes verwijzen naar meer details over de zes strategische krachtlijnen van de Vennootschap.

FINANCIËLE, MVO- EN VASTGOEDINDICATOREN

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage II van dit Verslag. Ze worden aangeduid met een voetnoot bij de eerste vermelding.

Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving en deze inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid te standaardiseren en zo de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren, door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines en de GRI Standards¹. De MVO-indicatoren zijn samengevoegd in de GRI Content Index op pagina 242.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)²" van de ESMA ("European Securities Markets Authority") van kracht. De APM's die in dit 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 III van dit Verslag en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo.

📄 Online fiche "Verslaggeving en erkenningen"

🌐 <http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/alternative-performance-measures>

1. www.globalreporting.org

2. Voor meer informatie, zie het verslag "Final Report - ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures" op de website van de ESMA (www.esma.europa.eu).

Open minds, open spaces

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo is een vastgoed-operator en -investeerder gespecialiseerd in kwaliteitsvolle werkruimtes.

Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de belangrijkste Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare heeft Befimmo de ambitie om een Belux-netwerk aan te leggen van onderling verbonden en flexibele werkruimtes.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers inspirerende kantoorruimtes en de bijhorende diensten aan in duurzame gebouwen, zowel op vlak van architectuur als van ligging en milieuzorg.

Haar portefeuille heeft een waarde van 2,6 miljard € en omvat een honderdtal gebouwen voor een totale oppervlakte van meer dan 900.000 m².

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels. Op 31 december 2018 bedraagt haar beurskapitalisatie 1,2 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden en een rendement dat volledig spoort met haar risicoprofiel.

Door toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders.

2,6 miljard €
waarde van de portefeuille

1,2 miljard €
beurskapitalisatie

900.000 m²
globale oppervlakte

┌ *Duurzame gebouwen en inspirerende werkruimtes met een ruim en coherent aanbod van diensten dragen ertoe bij dat Befimmo een referentiespeler is in kwaliteitsvolle werkkaders.*



Inhoudsopgave



01	Risicofactoren
13	Woord van de Voorzitter en de CEO
18	Beheersverslag
19	Onze strategie
28	Kerncijfers 2018
30	2018 in een oogopslag
32	Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2018
36	Lopende projecten
38	Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting
42	Vastgoedverslag
43	Vastgoedindicatoren
48	Kantoorvastgoedmarkten
54	Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo
56	Milieu- en energieprestatie
64	Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert
68	Financieel verslag
69	Financiële resultaten
72	Financiële structuur en indekkingsbeleid
76	Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)
78	EPRA Best Practices
90	Vooruitzichten en dividendprognose
98	Befimmo op de beurs
99	Befimmo-aandeel
100	Dividend van het boekjaar 2018
101	Aandeelhoudersstructuur
101	Kalender van het boekjaar 2019
104	Het team
118	Corporate-governanceverklaring
153	Financiële staten
207	Algemene inlichtingen
216	Bijlagen
217	Bijlage I: Begrippenlijst
223	Bijlage II: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren
224	Bijlage III: Alternative Performance Measures
227	Bijlage IV: Uittreksels van de statuten
236	Bijlage V: Spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille per dochteronderneming
238	Bijlage VI: Methodologie
242	Bijlage VII: Index van de GRI-inhoud
246	Bijlage VIII: Verslag beperkt nazicht

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 erop vooruit te lopen, om hun potentiële impact te beperken of ze om te buigen tot kansen. 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 globale economische en financiële situatie en de huidige geopolitieke context kunnen bepaalde risico's, die verbonden zijn aan de activiteiten van Befimmo, versterken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was (de dialoog met alle betrokken partijen inbegrepen) op het ogenblik van de opmaak van dit Verslag. Zodoende is de lijst van de risico's die in dit hoofdstuk opgenomen is, niet alomvattend. Andere onbekende en weinig waarschijnlijke 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.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN EXTERNE ECONOMISCHE FACTOREN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE WERKWERELD		
<p>Kantooroppervlaktes worden alsmaar flexibeler en mobieler gebruikt. De technologische vorderingen leiden tot omwentelingen in de bedrijven. Statische sequentiële werkwijzen maken plaats voor meer dynamische omgevingen.</p> <p>Bedrijven zoeken aangename en flexibele werkomgevingen om talent aan te trekken. Ze vestigen zich volgens de Smart Ways of Working en gaan over tot Activity Based Working.</p>	<ul style="list-style-type: none"> De ratio van het aantal gebruikte m² per werknemer daalt en kan leiden tot een lagere bezettingsgraad van de gebouwen. De klassieke werkomgevingen beantwoorden niet meer aan de verwachtingen. Het 'bedrijfsmodel' coworking is nog in volle ontwikkeling. 	<p>De Vennootschap sluit zich aan bij deze nieuwe werkwereld, met:</p> <ul style="list-style-type: none"> een nieuwe zienswijze op de werkwereld; de werkruimtes worden georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers, acquisitie van een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare, de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen¹, een mix van functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt buurtleven, projecten die zich integreren in de stad; de gebouwen worden een ecosysteem dat gemengde functies bundelt, met een open venster op hun stedelijke omgeving.
INFLATIE- EN DEFLATIERISICO		
<p>Risico van deflatie van haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex.</p> <p>Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap zou moeten dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.</p>	<ul style="list-style-type: none"> De impact van de aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,4 miljoen € worden geraamd, op jaarbasis (zonder bescherming), per procent dat de gezondheidsindex varieert. 	<ul style="list-style-type: none"> 95,05%² van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering <ul style="list-style-type: none"> - 44,61% voorziet in een bodem op het niveau van de basishuurprijs - 50,44% bevat een beding dat tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt gelegd. Het saldo van de huurovereenkomsten, namelijk 4,95%, voorziet niet in een bodem. Contractuele akkoorden in de relaties met de aannemers.

1. Befimmo zal verschillende oplossingen voor werkruimtes aanbieden in een model van hybride kantoren. Dat gaat van het traditionele kantoor tot het gebouw dat volledig toegespitst is op coworking, via een mix van de twee oplossingen. De gebruikers zullen partij kunnen trekken van een flexibiliteit op het vlak van looptijd (duur van hun contract), werkruimte (ze kunnen makkelijk meer of minder ruimte innemen naargelang hun behoeften), en meetingfaciliteiten. Ze zullen zich van de ene naar de andere plek kunnen verplaatsen, op basis van hun voorkeuren en hun werken.

2. Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN		
<p>De financiële kosten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden op grote schaal beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Stijging van de financiële kosten en aantasting van de EPRA earnings¹ en van het nettoresultaat. In de huidige context van de 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Invoering van een indekkingsbeleid van het risico van de stijging van de rentevoeten, dat bestaat uit de financiering tegen vaste rentevoeten van een deel van de schuld en de afsluiting van financiële instrumenten van het type IRS of CAP- en FLOOR-opties op een deel van de schuld tegen variabele rentevoeten. Totale schuldenlast op 31 december 2018: <ul style="list-style-type: none"> een schuldbedrag van 984,5 miljoen € (of 84,96% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten), het saldo van de schuld, of 174,3 miljoen €, is met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan 90,0 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR²). Een saldo van 7,28% van de totale schuld is dus niet gedekt. Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,4 miljoen € leiden (op jaarbasis). Dankzij de ingevoerde dekkingen op 31 december 2018 zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,2 miljoen € verhogen (op jaarbasis). Op 31 december 2018 bedraagt de schuld ratio 45,76% en de LTV-ratio 43,62%. Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES		
<p>De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren vooral naargelang de risico-appetijt op de financiële markten, in het bijzonder de banksector (de zogenoemde "Bazel IV"-regels) en de verzekeringssector (de zogenoemde "CRD IV"-richtlijn). Ze evolueren ook naargelang de perceptie op het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Een verhoging van de financiële kosten, wat uiteraard de EPRA earnings en het nettoresultaat aantast. 	<ul style="list-style-type: none"> Spreiding in de tijd van de maturiteit van de financieringen en diversifiëring van haar financieringsbronnen. Optimalisering van de benutting van de financieringen, met voorrang aan de 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). <p>→ "Financiële structuur en indekkingsbeleid"</p>
WISSELKOERSRISICO		
<p>Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor haar investeringen, haar inkomsten en haar 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Minder gunstige wisselkoers van de euro ten opzichte van de valuta. 	<ul style="list-style-type: none"> Volledige compensatie van de schommelingen in de wisselkoers op de terugbetalingen van rente en kapitaal door de Vennootschap door de onmiddellijke en volledige dekking van de transactie- en omrekeningswisselkoersrisico's met de verwerving van valutatermijncontracten (Cross Currency Swaps).

1. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best practices" op pagina 78 te raadplegen.

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

RISICO VERBONDEN AAN DE BREXIT

In juni 2016 stemde het Verenigd Koninkrijk voor de uittrekking uit de Europese Unie. In maart 2017 werd het proces voor de uitstap uit de Europese Unie ingezet. In toepassing van de Europese verdragen zal die uitstap effectief zijn na een periode van 2 jaar, die vastgelegd is voor de organisatie van de uittrekking en, desgevallend, de bespreking inzake een nieuwe vorm van partnerschap. Er is nog altijd onzekerheid over de wijze waarop de brexit na 29 maart 2019 zal uitgevoerd worden.

De BREXIT zorgt voor een volatiliteit op de financiële markten en onzekerheid over de toekomstige relaties tussen het Verenigd Koninkrijk en de Europese Unie. 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.

- Nauwe opvolging van de evolutie van deze situatie en nog meer voorzichtigheid in het beheer van de zaken.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE STRATEGIE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VAN SECTORCONCENTRATIE		
De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).	<ul style="list-style-type: none"> • Gevoeligheid voor de evolutie van de kantoorvastgoedmarkt. 	<ul style="list-style-type: none"> • De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben, - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. • De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkweld: <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe kijk op de werkweld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecoysteem dat gemengde functies omvat, met een open venster op hun omgeving. <p>→ "Strategie"</p>
RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE		
De portefeuille is geografisch niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen die gelegen zijn in België, meer bepaald in Brussel en in zijn economisch Hinterland (68,9% van de portefeuille op 31 december 2018).	<ul style="list-style-type: none"> • Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt, onder meer gekenmerkt door de grote aanwezigheid van de Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten. 	<ul style="list-style-type: none"> • In het kader van haar investeringsstrategie waakt de Vennootschap erover om haar portefeuille niet al te sterk te concentreren in een enkele zone of een enkel actief. • Ter informatie, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradijs-toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en de Toren 3 van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel elk tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2018. <p>→ "Strategie"</p>

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURLEEGSTAND		
<p>Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft en door een evolutie in de aard van de vraag.</p> <p>De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het risico van verlies en/of daling van inkomsten - het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen - het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes - het risico van de daling van de reële waarde van de gebouwen, enz. 	<ul style="list-style-type: none"> • Daling van de bezettingsgraad en een lager operationeel resultaat van de portefeuille. • Op jaarbasis op 31 december 2018 zou een schommeling van 1% in de spot-bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap zo een weerslag van zowat 2,1 miljoen € hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van 0,08 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,08% op de schuldratio. • Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen. • Op jaarbasis worden ze geraamd op 2,72 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 1,89% van de totale huurinkomsten. • Hogere kosten in het kader van de commercialisering van het vastgoed beschikbaar voor verhuring. • Daling van de waarde van de gebouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> • De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. • De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld: <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe kijk op de werkwereld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een ruimer en gepersonaliseerd aanbod van diensten om het dagelijks leven van gebruikers makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. • De Vennootschap beschikt over een professioneel commercieel team dat zich uitsluitend toelegt op het zoeken naar nieuwe gebruikers en dat de relatie met haar klanten actief beheert. • Het behoud van de cashflows hangt voornamelijk af van het veilig stellen van de huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. • Op 31 december 2018 ligt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten¹ van Befimmo tot de volgende vervaldatum op 6,96 jaar. • De spot-bezettingsgraad¹ van de beschikbare gebouwen voor verhuring komt op 31 december 2018 op 94,50%, ten opzichte van het percentage van 94,44% op 31 december 2017. • De grote projecten van de Noordwijk zijn een heuse opportuniteit voor de Vennootschap, gezien het gebrek aan Grade A -gebouwen² in Brussel.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN		
<p>Risico verbonden aan de renovatie of de bouw van gebouwen.</p> <p>In voorbereiding op een nieuwe levenscyclus, moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden.</p> <p>In dat kader staat Befimmo bloot aan risico's die verbonden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten) - aan de keuzes in verband met de programmering - aan het bekomen van de vergunningen (problemen, vertraging, wetswijzigingen, enz.) - aan de bouw (kosten, vertraging, conformiteit, enz.) - aan de commercialisering. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden. • Geen huurinkomsten na het einde van de werken en kosten in verband met de leegstand. • Druk op de commercialiseringsvoorwaarden en toekenning van huurvrije periodes. • Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp van innovatieve, duurzame en kwaliteitsvolle projecten (met de laatste technologieën), die aan de marktbehoeften beantwoorden. • Doorlopende analyse van de marktbehoeften: <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe kijk op de werkwereld, de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruiker. - een ruimer en gepersonaliseerd dienstenaanbod om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. • Proactieve, herhaalde dialoog met de overheidsinstanties in het kader van de vergunningsaanvragen. • De keuze voor partners van kwaliteit. • Een professioneel commercieel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en gebruikers.

1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

2. Nieuw gebouw (nieuwbouw of zware renovatie) dat beantwoordt aan de laatste technische en milieunormen en de normen op het vlak van ruimtelijke inrichting (zoals de efficiëntie van de plateaus). Meestal een nieuw gebouw of een gebouw van minder dan vijf jaar oud.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURDERS		
Risico's inzake het financieel onvermogen van haar huurders.	<ul style="list-style-type: none"> Verlies van huurinkomsten en stijging van de huurlasten omdat ze niet meer kunnen gerecupereerd worden en door onverwachte leegstand. Druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, enz. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorafgaand onderzoek van de financiële gezondheid van de potentiële klanten. Er worden huurwaarborgen gevraagd van de huurders³ uit de privé-sector. Toepassing van een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vorderingen. De balans op leeftijd van de handelsvorderingen is te vinden in de financiële staten van dit Verslag op pagina 183.
RISICO IN HET KADER VAN FUSIE-, OVERNAME- OF SPLITSINGSVERRICHTINGEN EN JOINT VENTURES		
Risico dat de waarde van bepaalde activa overgewaardeerd werd of dat verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen in het kader van de fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen of bij het aangaan van een joint venture.	<ul style="list-style-type: none"> De vaststelling dat herwaardering van bepaalde activa of boeking van bepaalde passiva nodig is, wat kan leiden tot een economisch verlies voor de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> De gebruikelijke voorzorgen bij dit soort transacties, onder meer door de uitvoering van volledige due diligence-audits (vastgoed, 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. Gelijkaardige voorzorgen wanneer een joint venture wordt gesloten.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE COWORKINGMARKT		
Risico's verbonden aan de instap in een nieuwe markt die in volle ontwikkeling is (beheersing van de kernfactoren voor succes, concurrentie, enz.).	<ul style="list-style-type: none"> Rentabiliteit verbonden aan het succes van de onderliggende activiteit. 	<ul style="list-style-type: none"> Een meerderheidsbelang in een bedrijf (Silversquare) met een grote ervaring in coworking. De impact is vrij beperkt voor Befimmo, die deze activiteit geleidelijk uitbouwt.
RISICO VERBONDEN AAN DE REPUTATIE VAN DE VENNOOTSCHAP		
<p>Risico verbonden aan de reputatie ten opzichte van de stakeholders (de huidige en de potentiële huurders, de omwonenden, de autoriteiten, de huidige en potentiële investeerders, de financiële en andere analisten, de leveranciers, enz.).</p> <p>De reputatie wordt beïnvloed door de informatie die door de media en op de sociale netwerken verspreid wordt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Een slechte reputatie van de Vennootschap kan een negatieve weerslag hebben, onder meer bij de onderhandeling van huurcontracten, het zoeken naar financiering en/of op de waarde van het aandeel. 	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Charter en Ethische code, opge maakt door de Raad van Bestuur. Ethische code die oplegt om ethische waarden na te leven in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. Naast de communicatieverplichtingen als beursgenoteerde vennootschap en als GVV, communiceert Befimmo transparant en proactief, om zo maximaal te beantwoorden aan de verwachtingen van haar stakeholders. De Vennootschap beschikt over een (intern en extern) communicatieplan en over een crisiscommunicatieplan. Ze voert reputatie-analyses uit (via gespecialiseerde agentschappen). Er is een dagelijkse opvolging van de media en er wordt bijgestuurd of verduidelijkt wanneer nodig. <p>→ "Milieurisico's"</p> <p>→ "Risico verbonden aan de rating van de Vennootschap"</p>

3. De huurders uit de openbare sector (Federale Belgische Staat, Vlaams Gewest en Europese instellingen) die een groot deel van de portefeuille van de Vennootschap innemen (65,03% op 31 december 2018), berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018, stemmen meestal niet in met huurwaarborgen, maar vertonen een beperkter risicoprofiel.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN		
<ul style="list-style-type: none"> Risico van negatieve schommeling in de reële waarde van haar portefeuille. Risico van de over- of onderwaardering van de gebouwen door de vastgoedexperts ten opzichte van de werkelijke marktsituatie. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate nog het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (7,46%¹ van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden. 	<ul style="list-style-type: none"> Effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld²- en de LTV³-ratio van de Vennootschap. Impact op het vermogen om een dividend⁴ 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 2018 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat -26,6 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,04 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg 0,45% op de schuldratio en zowat 0,44% op de LTV-ratio. 	<ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkweld: <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe kijk op de werkweld, de werkrumtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een ruimer en gepersonaliseerd gamma van diensten om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. Rotatie van de onafhankelijke experts, zoals bepaald door de wet. Ze worden stelselmatig op de hoogte gebracht van de evolutie in de situatie van de gebouwen en bezoeken geregeld gebouwen.
RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING		
<p>Het risico dat een onvoldoende gedekt omvangrijk schadegeval haar gebouwen treft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen. Vermindering van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw, als gevolg van de verbreking van de huurovereenkomst omdat er geen voorwerp meer is, en dus onverwachte leegstand. 	<ul style="list-style-type: none"> Gebouwen 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, voor een totale waarde (nieuwbouw-waarde, zonder de grondwaarde) van 2.261,6 miljoen € op 31 december 2018. Gebouwen gedekt door een verzekeringspolis tegen terrorisme.
RISICO OP WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN DE GEBOUWEN		
<p>Risico van slijtage en ook van veroudering, verbonden aan de toenemende (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) vereisten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Huurleegstand. Nodige investeringen om het gebouw in conformiteit te brengen met de reglementaire eisen en aan te passen aan de verwachtingen van de huurders. 	<ul style="list-style-type: none"> Gebouwen die in een goede staat van werking worden gehouden, in aansluiting op de goede werkwijzen met betrekking tot de technische, energieprestaties, enz., aan de hand van een inventaris van de nodige uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken en van een programma voor de uitvoering van die werken. Groot deel van de gebouwen gedekt door onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"⁵. Op 31 december 2018 is zo 86% van de geconsolideerde portefeuille gedekt door een contract "totale waarborg". Nauwe opvolging van de evolutie van de bestaande milieuwetgeving, voorbereiding op toekomstige regelgeving en analyse van de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten. Gebruik van de hulpbronnen: in elke levensfase van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en energiebronnen.

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018.

2. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13.07.2014.

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

4. Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 76 van het Jaarlijks Financieel Verslag te raadplegen.

5. 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 geplafondeerde prijs, zodat de eigenaar beschermd is tegen onverwachte hoge uitgaven.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN		
<p>Risico's van vertraging, aantasting van het milieu, budgetoverschrijding, ongevallen, hinder, aantasting van de omgeving, en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille.</p> <p>Risico van faillissement, onvermogen en niet-naleving van de bestekken door de aannemers die instaan voor de uitvoering van de werken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aantasting van het resultaat van de Vennootschap door het verlies van huurinkomsten en/of een stijging van de lasten. • Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Communicatieplan rond de bouwwerken, dialoog met de omwonenden, enz. • Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische en de milieu-aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. • Contracten met de aannemers die in verschillende maatregelen voorzien om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). • Op milieuvlak, specifieke maatregelen in de lastenboeken en contracten voor de opdrachtnemers. • Opvolging van de naleving van deze milieumaatregelen tijdens de werken (met name door externe milieucoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.). • Geregelde beoordeling van de belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controle van de sociale en fiscale schulden van de medecontractanten.
MILIEURISICO'S		
<p>Milieurisico's verbonden aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO₂-uitstoot) en ook geluidshinder.</p> <p>Risico dat de doelstellingen om haar milieuprestatie te verbeteren die ze voor zichzelf bepaalde, niet gehaald worden en dat ze de certificaties die ze verkreeg (BREEAM, ISO 14001, enz.) verliest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aantasting van het milieu. • Hoge kosten voor Befimmo. • Negatieve impact op de reputatie van Befimmo bij haar betrokken partijen. • In sommige gevallen een negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwoordelijke aanpak, waarmee al sinds vele jaren geleidelijk de nodige acties worden opgezet om de milieuprestatie van de activiteiten waarop de Vennootschap controle heeft en die ze rechtstreeks beïnvloedt, te beperken. • Invoering van het Milieumanagementsysteem ("MMS") dat beantwoordt aan de ISO 14001-norm, wat het mogelijk maakt om maximaal vooruit te lopen op de milieurisico's, zowel op strategisch vlak (aankoop, grote renovatie, enz.), als operationeel (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.). • Analyse van de milieuprestatie en van het potentieel om de portefeuille te verbeteren, evenals van de naleving van de vereisten in verband met de bekomen certificaties. • Gebruik van de hulpbronnen: in elke levenscyclus van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en de energiebronnen. <p>→ "Vastgoedverslag"</p>
RISICO VERBONDEN AAN MEDE-EIGENDOM		
<p>Bepaalde gebouwen in de portefeuille van Befimmo worden aangehouden 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Impact op de uitvoeringstermijnen van grootschalige werken of zelfs op de haalbaarheid van bepaalde projecten, aangezien voor de belangrijkste beslissingen een gekwalificeerde meerderheid vereist is. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperking van de activa waarin de Vennootschap zich in een situatie van mede-eigendom bevindt. • Het percentage van de Befimmo-portefeuille dat in mede-eigendom wordt aangehouden, komt op 5,36% (op basis van de reële waarde van de portefeuille) op 31 december 2018.
RISICO VAN ONDERBREKING IN DE ENERGIELEVERING		
<p>Risico dat gebouwen in een afschakelzone liggen en de bevoorrading (van elektriciteit) er dus onderbroken/verminderd zou kunnen worden tijdens een black-out.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Negatieve impact op het welzijn van de bewoners en gebruikers. • Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. • Negatieve impact bij de heronderhandeling van de huurovereenkomst of de afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij nieuwe investeringen gaat Befimmo na of het gebouw gelegen is in een afschakelzone (op het ogenblik van de aankoop). • Befimmo volgt ook de evolutie van de afschakelzones.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN DIE TEGEN HUN REËLE WAARDE WORDEN GEBOEKT		
<p>De schommeling 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 2018 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -22,26 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 20,79 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 indekkingsinstrumenten 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 indekkingsinstrumenten (options en swaps). Op 31 december 2018 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie van de reële waarde van de USPP-schuld inbegrepen, -14,94 miljoen €. Een deel van de schuld van Befimmo (54,74%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE RATING VAN DE VENNOOTSCHAP		
<p>De financieringskost van de Vennootschap wordt onder meer beïnvloed door de rating die Standard & Poor's haar geeft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 0,73 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 31 december 2018. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap bij de investeerders. 	<ul style="list-style-type: none"> Geregeld onderzoek van de criteria (ratio's) die gelden voor de bepaling van de rating van de Vennootschap en analyse van de potentiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die rating, evenals op de toekomstige evolutie van deze ratio's. Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
RISICO VAN FINANCIËLE LIQUIDITEIT		
<p>Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze de nodige bijkomende financieringen niet kan bekomen om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs. Verkoop van bepaalde activa tegen voorwaarden die niet optimaal zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> Uitstippeling van een financieel beleid dat onder meer voorziet in de diversifiëring van de bronnen en van de vervaldagen van haar financieringen. Het percentage van haar verzekerde schuld op 31 december 2018, door bankfinancieringen bij 8 instellingen, bedraagt 64,28%. Het saldo bestaat uit verschillende obligatie-uitgiftes (een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (USPP) en diverse private plaatsingen in Europa). Op 31 december 2018 beschikt de Vennootschap over 264,2 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil doorlopend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer verbonden aan haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken, voor minstens 12 maanden. De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 45,76% op 31 december 2018 (de wettelijke limiet is 65%) tegen 41,62% op 31 december 2017.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJEN		
<p>Bij een financiële instelling een financiering aangaan of een indekkingsinstrument afsluiten, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifiëring van de bancaire en de werkrelaties met banken die over een toereikende rating beschikken of een aanvaardbaar risicoprofiel vertonen. Op 31 december 2018 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken: <ul style="list-style-type: none"> - Op 31 december 2018 zijn aan Befimmo voor 852,9 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroof Petercam, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Société Générale; - De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn: BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Natwest Markets PLC (Groep RBS). Het financieel model is op een structurele schuld gestoeld. De positie in contanten bij financiële instellingen is structureel zeer beperkt. Deze bedraagt 0,59 miljoen € op 31 december 2018, ten opzichte van 0,25 miljoen € op 31 december 2017.
RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN		
<p>Risico dat de financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval de Vennootschap de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenants).</p> <p>Risico van een boete bij vervroegde opzegging van de contracten.</p> <p>Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, staat ze bloot aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL		
<p>De Vennootschap is blootgesteld aan een aanzienlijke afwijking van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde van de Vennootschap.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Moeilijker toegang tot nieuw eigen vermogen, wat de ontwikkelingscapaciteit kan beperken. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> Bepaling en invoering van een waardecreërende strategie. Publicatie van vooruitzichten en prognoses van het dividend. Geregelde, transparante en proactieve communicatie met de financiële analisten en de huidige en potentiële investeerders.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REGELGEVING		
De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmat toenevende en complexere (Belgische, Europese en internationale) wetgeving en regelgeving en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken. Dit geldt onder meer op boekhoudkundig vlak, inzake verslaggeving, op fiscaal vlak, op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten.	<ul style="list-style-type: none"> Risico dat de Vennootschap aansprakelijk wordt gesteld, of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of vernieuwd. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> Een juridisch team met de nodige competenties ziet toe op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE NIET-CONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING		
De Vennootschap heeft te maken met het risico dat een of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn.	<ul style="list-style-type: none"> Bijkomende investeringen die de kosten van de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen en van de lopende projecten (renovatie, enz.). Vermindering van de reële waarde van het gebouw. De Vennootschap stelt zich bloot aan burgerlijke, administratieve of strafrechtelijke boetes. De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden voor non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand die verbonden is aan de niet-naleving van veiligheidsnormen). Een negatieve invloed op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten. 	<ul style="list-style-type: none"> Invoering van de nodige procedures <ul style="list-style-type: none"> om vooruit te lopen op de nieuwe normen en regelgeving (juridische en reglementaire bewaking), om de conformiteit na te gaan van de nieuw aangekochte gebouwen (technische due diligences) en in de portefeuille (functie van product manager die instaat voor de conformiteit met de regelgeving, controles van de naleving van de normen en regelgeving, onder meer met betrekking tot het milieu), om het gebouw dat betrokken is bij de goedkeuring van deze nieuwe normen en regelgeving onmiddellijk in overeenstemming te brengen (project management). De huurders worden bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake, met een beding in de modelhuurovereenkomst.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV		
Risico van niet-naleving van het GVV-stelsel. Risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	<ul style="list-style-type: none"> Verlies van de erkenning van het GVV-statuut en van het voordeel van het fiscaal transparantiestelsel van de GVV's. Vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van kredieten die de Vennootschap aanging. Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Een juridisch team dat over de nodige competenties beschikt, ziet er op toe dat alle vigerende wetgeving nauwgezet wordt nageleefd en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
FISCAAL STELSEL		
<p>Als GW geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal stelsel. Het was de bedoeling van de wetgever dat de GW een grote transparantie van een vastgoedbelegging zou waarborgen en mogelijk zou maken om maximale cashflows uit te keren en tegelijk van bepaalde voordelen te genieten. Zo geniet de GW onder meer van 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.</p> <p>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.</p>		
RISICO VAN GERECHTELIJKE PROCEDURES		
<p>De Vennootschap is partij in gerechtelijke procedures en kan dat ook in de toekomst nog zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een juridisch team dat over de nodige competenties beschikt, ziet er op toe dat alle vigerende wetgeving nauwgezet wordt nageleefd en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). ▪ De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

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

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
OPERATIONEEL RISICO		
Risico van verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen, systemen of externe gebeurtenissen (natuurramp, menselijke fout, enz.).	<ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van verlies of diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies, onderbreking van de activiteit wanneer systemen uitvallen en processen tekortschieten. 	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Charter en een Ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. 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.
RISICO VERBONDEN AAN DE INTEGRITEIT VAN DE INFORMATIESYSTEMEN EN VAN DE GEGEVENS		
Storingen in de informatiesystemen en cybercriminaliteit die de voortzetting van de activiteiten in het gedrang kunnen brengen.	<ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar activiteit verstoord wordt in het geval informatiesystemen het laten afweten of in het geval van cybercriminaliteit. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. Organisatie van back-ups, naar gelang van het type gegevens, met verschillende technieken (ontdubbeling van de infrastructuren, dagelijkse online back-up en op cassette). Maatregelen voor de beveiliging van de toegang tot de gegevens van de Vennootschap. Uitbestede informatica-support door twee partners waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd aangegaan. Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.
RISICO VERBONDEN AAN FRAUDE		
Verduistering van de activa van de Vennootschap voor eigen rekening of voor derden.	<ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van het verlies of de diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies als gevolg van fraude. 	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Charter en een Ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. Procedures voor de controle van gevoelige gegevens. Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.
RISICO VERBONDEN AAN DE TEAMLEDEN		
Risico dat bepaalde "kernmedewerkers" weggaan.	<ul style="list-style-type: none"> Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt. 	<ul style="list-style-type: none"> Bijzondere aandacht voor het welzijn en de motivatie van de medewerkers. Marktconforme vergoedingen (benchmarking). Belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team. Belang gehecht aan dialoog binnen het team. Proces voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). Befimmo loopt zoveel mogelijk vooruit op een mogelijk vertrek en ziet er op toe dat de knowhow overgedragen wordt.

Woord van de Voorzitter en de CEO

Beste Aandeelhouders,

Helemaal in lijn met onze positionering **“Open Minds, Open Spaces”**, heeft Befimmo ook dit jaar weer vooruitgang geboekt in de harmonieuze evolutie van haar vak.

Al onze huurders krijgen te maken met een snelle evolutie van hun bedrijfsmodel. Het is onze taak ze pragmatische, digitale, gebruiksvriendelijke en milieuvriendelijke oplossingen te bieden voor de vele vragen die ze zich stellen over de flexibiliteit van hun werkruimtes en het welzijn van hun teams.

Wij zijn meer dan ooit diep verankerd in **“The Art of Reinventing Spaces”**. Onze teams integreren in hun projecten de resultaten van hun denkoefeningen, waarin collectieve intelligentie centraal staat en die gericht zijn op de zes strategische krachtlijnen die vorig jaar bepaald werden: mobiliteit, milieu, integratie in de stad, stimulerende werkruimtes, dialoog met de betrokken partijen en voorbeeldrol.

In dat opzicht was 2018 een opmerkelijk jaar, en dan vooral op twee grote gebieden:

- Silversquare: het partnerschap dat in 2017 werd afgesloten, heeft nu de vorm van een deelneming aangenomen. Na een jaar samenwerking aan ons eerste project ‘Triomf’ - een jaar waarin de twee teams vaststelden hoe sterk ze elkaar aanvullen en dat ze dezelfde waarden delen - hebben de partners zich nu vast met elkaar verbonden.

Met deze, ondertussen, dochteronderneming zullen we al onze gebruikers ‘one stop shopping’ kunnen aanbieden. Dat geldt zowel voor start-ups of grote bedrijven, als voor overheidsdiensten, met een dienstverlening die zich onderscheidt door de creatie en het aansturen van een “community” die haar leden meerwaarde geeft.

Silversquare beschikt al over vijf bestaande ruimtes, die de basis vormen van het hybride BeLux-netwerk (traditioneel kantoor en/of coworkingruimte in België/Luxemburg), dat de partners willen uitbouwen. De twee laatste ruimtes die in 2018 de deuren openden (Brussel Triomf en Luxemburg), laten al eerste veelbelovende resultaten zien.



ALAIN DEVOS | Voorzitter

BENOÎT DE BLIECK | CEO

“Voor het boekjaar 2018 legt Befimmo een stevige EPRA earnings (operationele cashflow) van 3,68 € per aandeel voor, wat de vooruitzichten overtreft (3,64 € per aandeel).”

- ZIN is de veelzeggende en uiterst Brusselse naam van het innovatieve project dat binnenkort de eerste twee torens van het WTC aan de Koning Albert II-laan in Brussel zal vervangen. We zijn erg discreet geweest in de ontwerpfase van het project, maar nu de vergunningsaanvragen zijn ingediend, kunnen we het eindelijk onder de aandacht brengen: een multifunctioneel, duurzaam en milieuvriendelijk gebouw. Zijn ongezien architecturaal ontwerp zal de latere eventuele herbestemming van zijn oppervlaktes vergemakkelijken, naarmate hun gebruik zal of zou evolueren.

Het gebouw, open naar de stad, zal naast kantoren ‘van de toekomst’, ook een hotel huisvesten dat de nadruk legt op gezelligheid en ook kwaliteitsvolle appartementen en andere faciliteiten, zoals sportinfrastructuur, ‘food and beverages’ en buurtwinkels.

Het krijgt een hoofdrol in de evolutie van de Noordwijk. Het zal alle dagen van de week open zijn, 24/7, en zal volledig deel uitmaken van deze krachtige transformatie die de Brusselse Noordwijk een nieuw leven moet inblazen. Onder impuls van de vereniging ‘Up4North’, die de belangrijkste institutionele eigenaars van de wijk samenbrengt, en waarvan Befimmo de belangrijkste steun was, zijn de verschillende betrokken partijen, waaronder ook de overheid, zich nu bewust van de fantastische troeven van deze wijk, op een steenworp afstand van het historisch stadscentrum en met het grootste centrum voor openbaar vervoer van het land. Beetje bij beetje verandert de wijk van een gewone doorgang voor de vele pendelaars op weg naar het werk tot een heuse ‘place to be’ in de stad voor de Brusselaar. Ons project ZIN zal deze transformatie ongetwijfeld beklemtonen en versnellen.

Het jaar 2018 was ook een succes op het vlak van verhuuringen. Dat betreft zowel onze bestaande gebouwen, vooral gelegen in Brussel (onder meer Blue Tower, Arts 56), maar ook in Luxemburg (Axento) als de gebouwen in de project-fase. De huurovereenkomst voor het volledige gebouw Brederode Corner (7.000 m² - Brussel CBD), gesloten twee jaar voor het einde van de renovatiewerken, toont aan dat de teams van Befimmo waarde kunnen creëren door strategisch gelegen gebouwen in de stadskern te herpositioneren voor een nieuwe levenscyclus.

In het algemeen tekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten of hernieuwde ze lopende huurcontracten voor ongeveer 53.000 m², vergeleken met een totale take-up op de markt van 361.000 m². Daar zijn dan nog niet de vele transacties bij gerekend die in 2018 werden gestart en die in januari dit jaar werden afgerond.

Voor het boekjaar 2018 legt Befimmo een stevige EPRA earnings (operationele cashflow) van 3,68 € per aandeel voor, wat de vooruitzichten overtreft (3,64 € per aandeel). Er werd wel een (lichte) daling van 0,06 € genoteerd ten opzichte van vorig jaar (3,74 €). Bij dit cijfer moet rekening worden gehouden met het verstrijken van de huurovereenkomst voor de Noord Building (Brussel – Noordwijk) in januari 2018, want deze alleen al droeg voor ongeveer 0,20 € per aandeel bij tot de EPRA earnings.

Het nettoresultaat bedraagt 3,24 € per aandeel. Het verschil met het dividend van 3,45 € per aandeel is vooral uit te leggen door de lagere niet-gerealiseerde reële waarde (IFRS 9) van de financiële activa en verplichtingen, als gevolg van de plotse dalingen op de financiële markten in november en december 2018.

Door deze resultaten kunnen we op de Algemene Vergadering van 30 april aanstaande een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel voorstellen. Na het voorschot van 2,59 € bruto per aandeel dat in december 2018 werd betaald, komt het dividend over het jaar zoals vooropgesteld op 3,45 € bruto per aandeel.

Het lijkt geen enkele twijfel dat de geopolitieke situatie heel wat onzekerheid meebrengt. Hoe dan ook is het in de eerste plaats onze taak uw Vennootschap goed te beheren. De kwaliteit van onze projecten, vooral deze in de Noordwijk, geeft ons echt vertrouwen in hun succes.

De bouw van de Quatuor (Brussel – Noordwijk) is nu volop aan de gang en wekt tegelijkertijd belangstelling bij potentiële gebruikers. Dat is niet verwonderlijk, want de Brusselse markt wordt gekenmerkt door een zeer geringe onmiddellijke beschikbaarheid van “grade A”-gebouwen, terwijl de vraag ernaar stijgt. Zo wordt de Quatuor (waarvan al 1/3 voorverhuurd is) naarmate de bouw vordert, een echte kans om te grijpen voor bedrijven die besloten over te schakelen naar de “Smart Ways of Working”. Intussen brengen de kunstwerken op de omheining al nieuw leven in de buurt.

De eerste voorbereidende werken van ZIN starten al in de loop van de maand maart 2019. De werken, onderhevig aan een vergunning, waarvan de aanvraag momenteel aan de gang is, beginnen midden 2020. Vanaf dan wordt het allemaal erg concreet voor de toekomstige kandidaten-gebruikers.

Anderzijds slinken de vastgoedrendementen. In combinatie met de toegevoegde waarde gecreëerd door onze teams in de



“Voor het boekjaar 2019 stellen we een brutodividend van 3,45 € per aandeel voorop.”

gebouwen van de portefeuille, moedigt dit ons momenteel aan om de rotatie van onze ‘kernactiva’ te bevorderen. Naast het beheer van ons schuldniveau, kunnen we ook de kans grijpen om bepaalde waarden te kristalliseren met het oog op latere herinvestering. De gegenereerde meerwaarde kan dan, indien nodig, de verwatering van de EPRA earnings door de overdrachten compenseren.

Dat twee grote gebouwen van Befimmo bijna gelijktijdig aan het einde van hun levenscyclus komen (Noord Building en WTC), zal uiteraard een negatieve, maar wel tijdelijke, invloed hebben op de toekomstige EPRA earnings. Daarom vinden we het belangrijk onze boodschap te herhalen: zonder dat dit een verbintenis zou zijn, zouden tijdens de herontwikkelingsperiode, de grote uitkeerbare reserves waarover Befimmo beschikt, de meer bescheiden EPRA earnings kunnen aanvullen, om zo het huidige dividendbeleid te handhaven.

Voor het boekjaar 2019 stellen we dus een brutodividend van 3,45 € per aandeel voorop.

Ook willen we het belangrijke en kwalitatieve werk dat de heer Hugues Delpire verrichtte in onze Raad van Bestuur en ook als Voorzitter van ons Auditcomité, die hij zal verlaten na de Algemene Vergadering van 30 april nog extra in de verf zetten. Acht jaar lang heeft hij zich zeer intensief en altijd constructief ingezet. Wij danken hem daar zeer oprecht voor.

In naam van de Raad van Bestuur, van het Directiecomité en van het hele team dat ons omringt, danken wij u van harte voor het vertrouwen dat u in ons stelt. Wij verzekeren u dat wij bijzonder gemotiveerd en enthousiast zijn om de uitdagingen die ons wachten, aan te gaan.

Brussel, 8 maart 2019.

Benoît De Blicq
Gedelegeerd Bestuurder
CEO

Alain Devos
Voorzitter van de Raad
van Bestuur

A man with a shaved head, wearing a grey suit jacket, a dark blue shirt, and grey trousers, is sitting on a green metal chair. He has his hands clasped together in front of his mouth, looking upwards and to the right. The setting is a room with a concrete ceiling and large windows, filled with various green plants, including a cactus and several leafy plants in pots. The floor is light-colored concrete.

HET ZIJN PROJECT
IS HET PROTOTYPE
VAN EEN 'METROPOLITAN
HYBRID'. HET GAAT OVER
EEN HYBRIDE OMGEVING
MET VERSCHILLENDE
FUNCTIES... EEN STUK
STAD DAT 24 UUR,
7/7 LEEFT.



THE ART OF CREATING FUTURE-PROOF ENVIRONMENTS

JOHAN ANRYS / ARCHITECT-PARTNER BIJ 51N4E, ÉÉN VAN DE ARCHITECTEN VAN HET ZIN-PROJECT

Het kantoormodel van vandaag is niet haalbaar in de toekomst. Met Befimmo zijn wij daarom op zoek gegaan naar een verhaal van wat een kantoor morgen moet kunnen als werkomgeving. Het werd een boeiende samenwerking en uitdagend leerproces met een unieke manier van werken en originele procesaanpak. We hadden allemaal bouwstenen en sleutels die we konden samenleggen om een visie te funderen. We noemen het ZIN-project een standaardvoorbeeld van grootschalige werkomgevingen dichtbij belangrijke verkeersknooppunten. ZIN is niet bedacht op een enkele levenscyclus, maar op levenscycli in de verre toekomst.

Beheers- verslag

- 19 **Onze strategie**
- 28 **Kerncijfers 2018**
- 30 **2018 in een oogopslag**
- 32 **Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2018**
- 36 **Lopende projecten**
- 38 **Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting**
- 42 **Vastgoedverslag**
 - 43 Vastgoedindicatoren
 - 48 Kantoorvastgoedmarkten
 - 54 Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo
 - 56 Milieu- en energieprestatie
 - 64 Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert
- 68 **Financieel verslag**
 - 69 Financiële resultaten
 - 72 Financiële structuur en indekkingsbeleid
 - 76 Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)
- 78 **EPRA Best Practices**
- 90 **Vooruitzichten en dividendprognose**
- 98 **Befimmo op de beurs**
 - 99 Befimmo-aandeel
 - 100 Dividend van het boekjaar 2018
 - 101 Aandeelhoudersstructuur
 - 101 Kalender van het boekjaar 2019
- 104 **Het team**
- 118 **Corporate-governanceverklaring**

ONZE WAARDEN



PROFESSIONALISME

Wij behandelen elk project, ongeacht de omvang, met de nodige aandacht, nauwgezetheid en de vereiste beroepsernst om het uit te voeren volgens de regels van de kunst.



ENGAGEMENT

De verbondenheid van het team met Befimmo uit zich door een sterke betrokkenheid van iedereen bij het werk, de medewerkers, de projecten.



TEAMGEEST

Elk lid van ons team stelt zich solidair en collegiaal op en wordt evenveel gedreven door het nastreven van gemeenschappelijke doelstellingen als door eigen succes.



MENSELIJKHEID

Wij oefenen ons beroep met veel enthousiasme uit en geven daarin voorrang aan een doelgericht menselijke, welwillende, open aanpak met respect voor elk individu.

Ons team is gemotiveerd, geëngageerd, verantwoordelijk, ruimdenkend en vastbesloten om de werkwereld van de toekomst uit te bouwen.

ONZE STRATEGIE

Met meer dan 20 jaar ervaring in het vastgoed is Befimmo een referentiespeler die inspirerende werkruimtes aanbiedt.

De snelle evolutie van de behoeften van gebruikers (overheidsinstellingen, bedrijven en ondernemers) begrijpen en er op vooruitlopen, dat staat centraal in de strategie van Befimmo.

Zo geeft Befimmo gepaste en concrete antwoorden op wat de werkwereeld echt nodig heeft. In deze context investeert ze in grootschalige vastgoedprojecten die beantwoorden aan hoge kwaliteitscriteria.

Befimmo heeft de ambitie om, samen met haar dochteronderneming Silversquare, een Belux-netwerk van hybride kantoren uit te bouwen, gaande van het traditionele kantoor tot het gebouw dat volledig toegespitst is op coworking, via een mix van deze twee oplossingen.

De Befimmo-omgevingen zijn een integrerend deel van het stedelijk ecosysteem en voldoen aan de verwachtingen van alle betrokken partijen. Al van bij het ontwerp van de projecten waakt Befimmo erover om multifunctionele wijken vol leven te ontwikkelen.

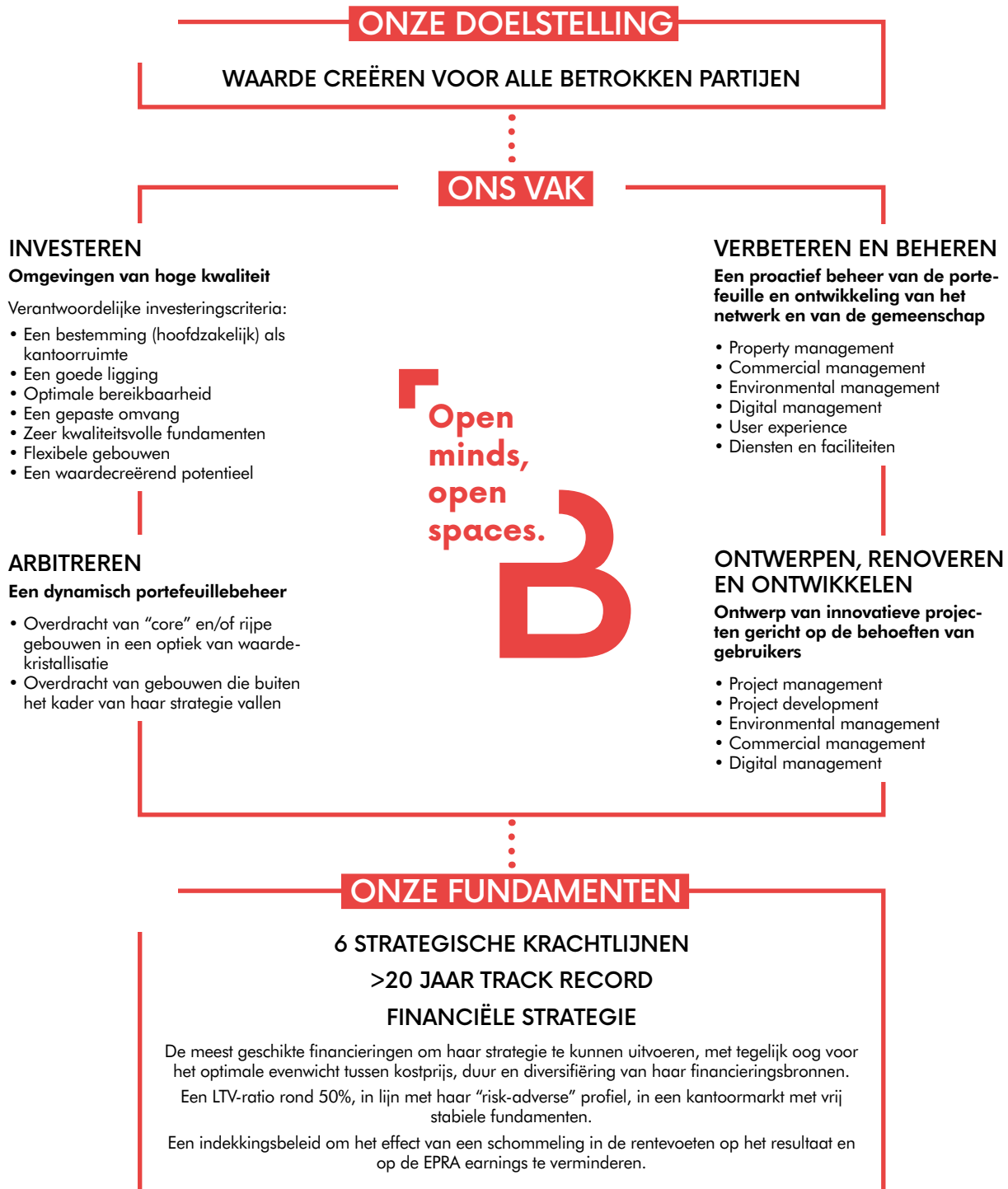
Het doel is inspirerende werkruimtes aan te bieden die efficiëntie, creativiteit en uitwisselingen bevorderen. Op deze manier wil Befimmo banden smeden tussen de gebruikers en haar gemeenschappen verder uitbouwen, ondersteund door een digitale aanpak.

De MVO-principes behoren tot de kern van haar strategie en worden vertaald aan de hand van zes krachtlijnen, het vertrekpunt voor de dagelijkse activiteiten van Befimmo.

Een dynamisch bedrijfsmodel

Het bedrijfsmodel van Befimmo steunt op drie sterke fundamenten: onze zes strategische krachtlijnen, meer dan 20 jaar ervaring in vastgoed en een gezonde financiële strategie.

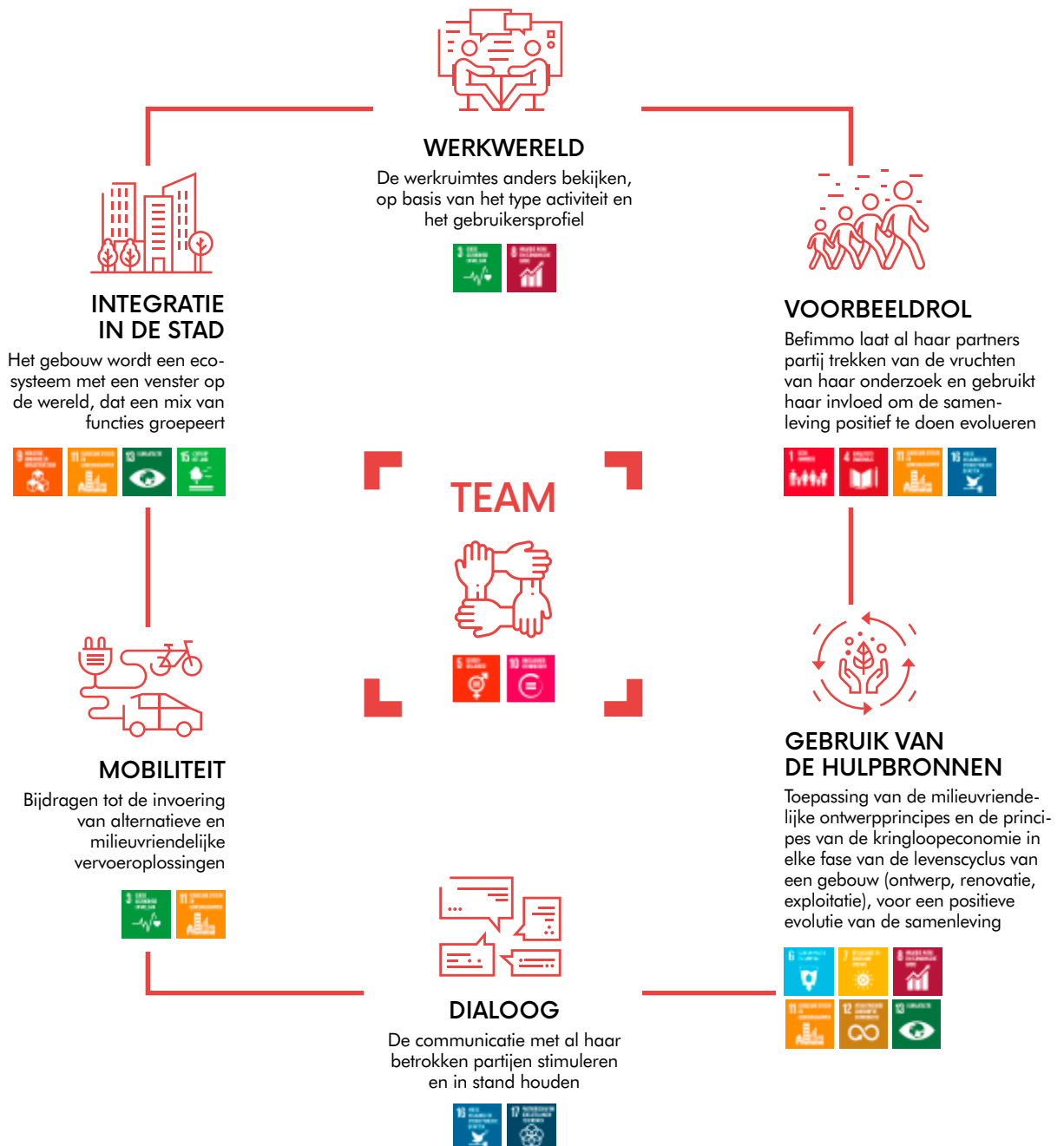
Befimmo beheert de hele vastgoedwaardeketen intern, met een focus op innovatie en de evolutie van haar vak om zo waarde te creëren voor alle betrokken partijen.



Onze 6 strategische krachtlijnen

Sinds 2017 heeft Befimmo met haar interne en externe betrokken partijen een nieuw stappenplan uitgewerkt, waarin Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen helemaal verweven is in de bedrijfsstrategie. Dankzij haar materialiteitsmatrix kon Befimmo haar relevante uitdagingen bepalen, die aansluiten op 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen¹. Deze werden gegroepeerd in zes krachtlijnen waaruit blijkt hoe Befimmo haar vak vandaag en morgen ziet.

Deze strategische evolutie wordt uiteraard ondersteund door de digitalisering. Befimmo beseft dat deze digitale versnelling primordiaal is om te innoveren, maar ook om de gebruikerservaring te verbeteren. Vandaag biedt ze de nodige tools en oplossingen om de lange-termijndoelstellingen te halen die ze voor zichzelf bepaalde, zowel in haar globale strategie als in haar interne organisatie.



1. United Nations Sustainable Development Goals.

Een goed gelegen kwalitatieve portefeuille met een sterke ambitie

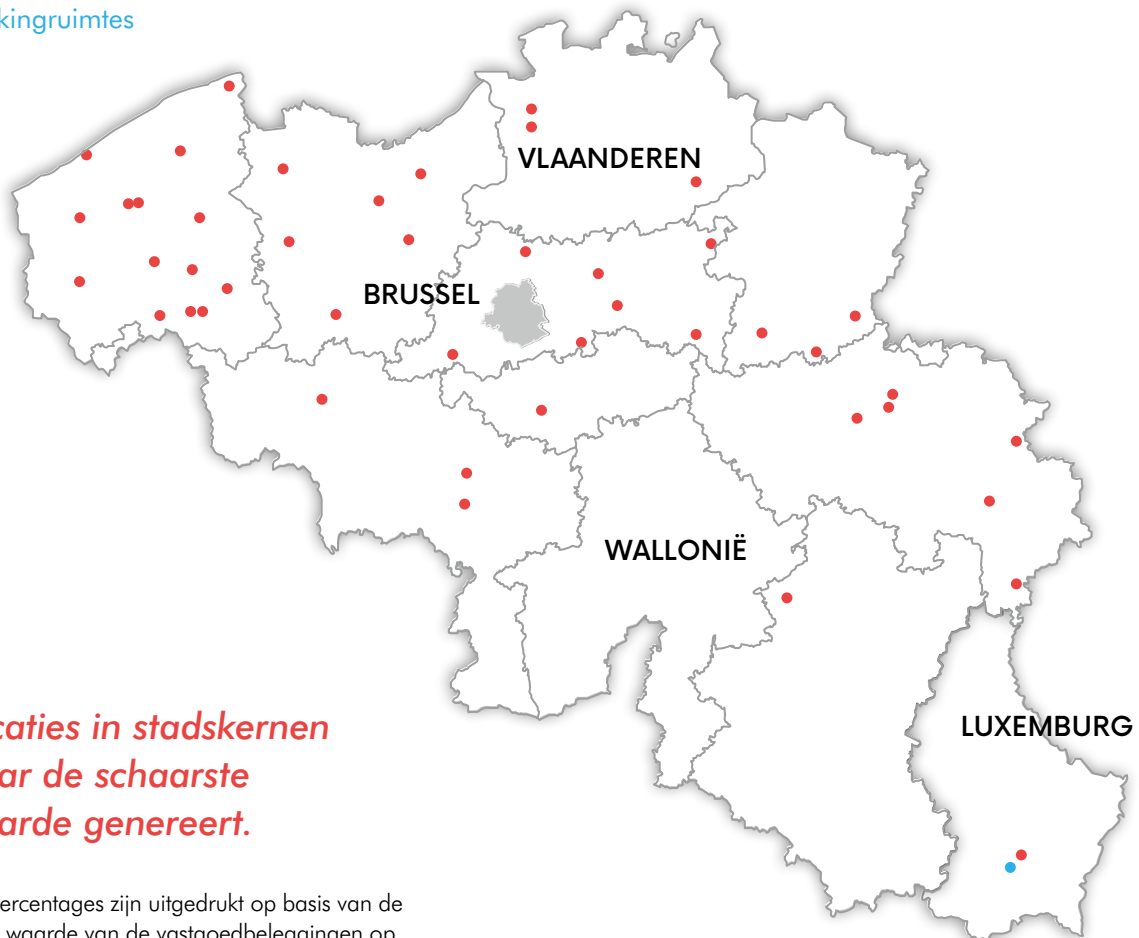
We beoefenen ons vak in de belangrijkste Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg.

We hebben de ambitie om een Belux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes uit te bouwen. De portefeuille van Befimmo zal een dets netwerk worden, dat aansluit op het lokaal economisch weefsel en alle gebruikers flexibele oplossingen zal bieden. Met dit nieuwe model kan Befimmo haar aanbod verruimen in lijn met de huidige marktbehoeften.

**BELGIË &
LUXEMBURG**

68,9% Brussel **17,9%** Vlaanderen **8,6%** Wallonië **4,6%** Luxemburg

- Kantoorgebouwen
- Silversquare
coworkingruimtes



**Locaties in stadskernen
waar de schaarste
waarde genereert.**

De percentages zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018.

BRUSSEL

- Kantoorgebouwen
- Silversquare coworkingruimtes

68,9%
van de portefeuille
in Brussel

waarvan
60,5%
in het Central
Business District



1. Brussel CBD en gelijkaardig.



WIE IS SILVERSQUARE?

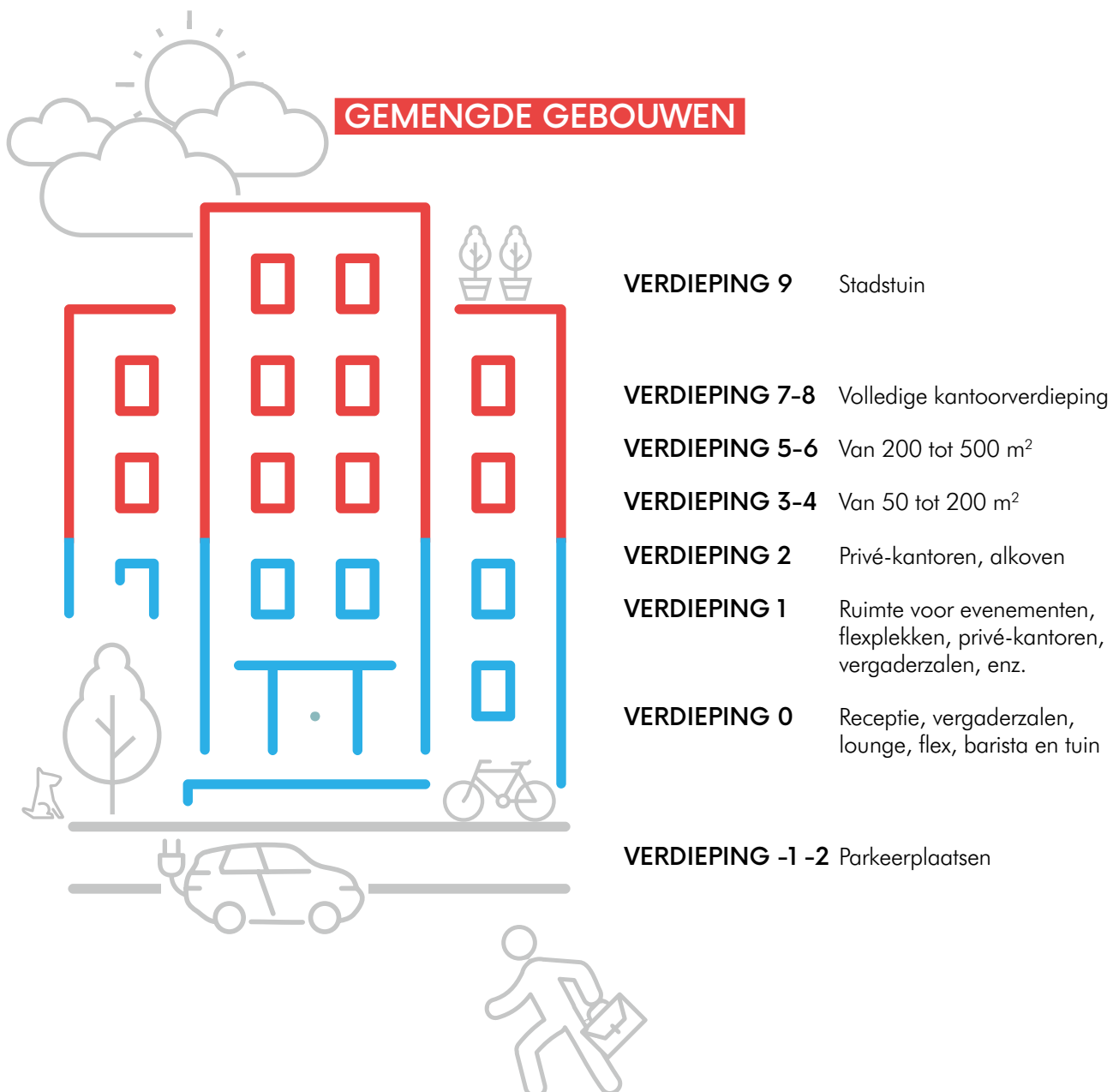
Met de inrichting van zijn eerste coworkingcentrum in 2008 was Silversquare pionier in de sector, in België en in Europa. Silversquare onderscheidt zich van haar concurrentie omdat het bedrijf vooruitliep op een ingrijpende evolutie in het vakgebied. Dankzij de anticipatie van een fundamentele evolutie van het vak, heeft Silversquare zich van haar concurrenten onderscheiden. Tien jaar later beheert het bedrijf vijf centra, voor een oppervlakte van 15.200 m², heeft het meer dan 1.000 leden en boekt het een omzet van ongeveer 5,3 miljoen €. Silversquare biedt zijn leden vaste of flexibele kantoren, tot zelfs privatieve kantoorruimtes voor KMO's, in het kader van een lidmaatschap met flexibele duur (1 dag, 1 maand, 1 jaar, enz.). Silversquare hanteert een proactieve faciliterende aanpak voor zijn centra, om er plekken van te maken die bevorderlijk zijn voor het delen van kennis, te innoveren en te netwerken. Silversquare organiseert ook opleidingen, denkgroepen en evenementen in een in zijn soort unieke sfeer. Deze "Open Incubator" werkwijze is specifiek voor Silversquare en maakt van haar centra heuse stedelijke business hubs.

www.silversquare.eu

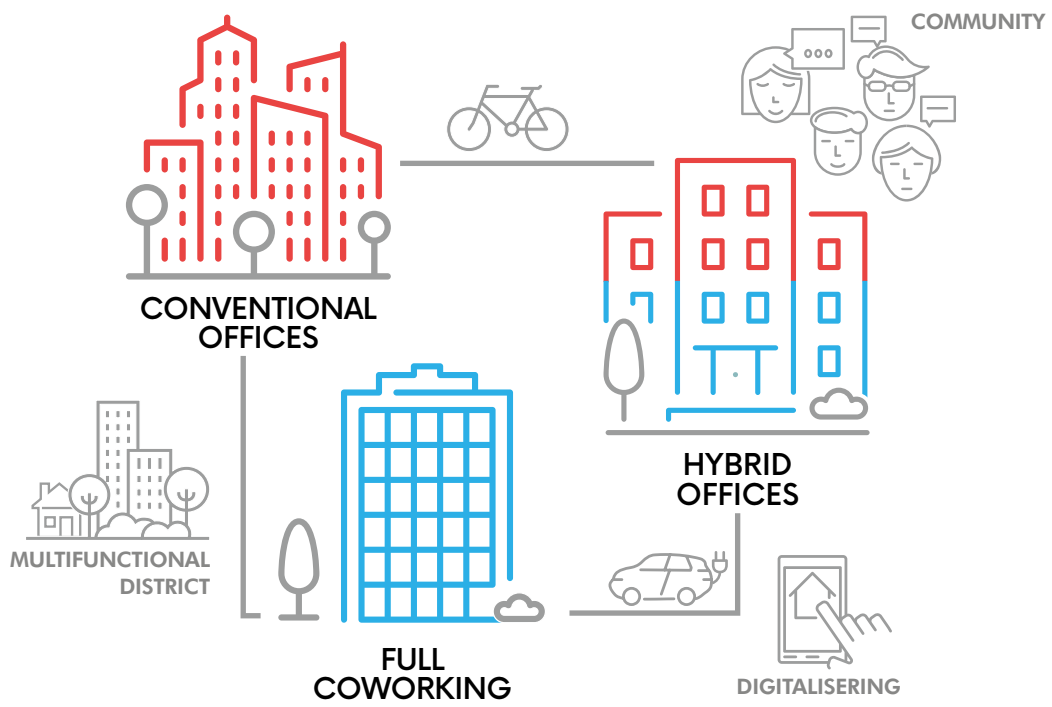
Befimmo-omgevingen in een nieuwe werkwereld

Befimmo biedt haar gebruikers verschillende oplossingen voor werkruimtes in een model van hybride kantoren, gaande van het traditionele kantoor tot het gebouw dat volledig toegespitst is op coworking, via een mix van de twee oplossingen.

De gebruikers genieten van flexibiliteit in tijd (duur van hun contract), werkruimte (ze kunnen vlot een of meer ruimtes innemen naargelang hun behoeften) en faciliteiten voor meetings.



HET EERSTE BELGISCH EN LUXEMBURGS NETWERK



Ten dienste van onze huurders

De kantoorgebruikers van vandaag zijn op zoek naar een eigenaar die ze veel meer te bieden heeft dan een 'premium' gebouw. Om in te spelen op hun behoeften, hecht Befimmo veel belang aan het welzijn van de gebruikers van de werkplekken en biedt ze hen een ruim gamma diensten aan, om ze het leven makkelijker te maken. De omgevingen die Befimmo ontwerpt, zijn allemaal zo uitgedacht en uitgewerkt dat alle gebruikers er een aangename, productieve en alsmaar sterker verbonden ervaring beleven.

UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

Naargelang de kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, type huurovereenkomst, enz.) kunnen huurders beschikken over een wifinetwerk, een restaurant, catering, een coworkingruimte en/of een gediversifieerd aanbod van vergaderzalen, kinderopvang, een fitnesscentrum, een logistieke oplossing voor de ontvangst van pakjes, douches, sportlessen, beveiligde lockers, enz.

Het Services & Facility-team begeleidt de huurders in het kader van de aangeboden diensten. Het organiseert tevredenheidsenquêtes bij de gebruikers en voert zoveel mogelijk nieuwe diensten in die aansluiten op hun verwachtingen.

MOBILITEIT

Befimmo wil bijdragen tot een betere mobiliteit in de stad en haar impact op het milieu verminderen, onder meer door haar gebouwen uit te rusten met fietsinfrastructuren en laadpalen voor elektrische voertuigen.

Om kortere ritten vlotter te maken en tegelijk de milieupact van deze verplaatsingen te verkleinen, stelt Befimmo elektrische vouwfietsen van Ahooga¹ ter beschikking van haar huurders. Eind 2018 zetten Befimmo en Ahooga het concept 'On-Site Bike Store & Services' op de rails, om het gebruik van de fiets in bedrijven te stimuleren door 'on-site' dienstverlening.

Dat wil zeggen dat een Ahooga-team ter plaatse is, in de vorm van een servicepunt, om de huurders te helpen zich vertrouwd te maken met het gebruik van een opvouwbare of modulaire elektrische fiets. Dat servicepunt stelt niet alleen fietsen ter beschikking van de huurders voor korte trajecten, maar biedt ook een volledige waaier van diensten aan, van de gewone test-drive met de verschillende modellen tot de verhuring of zelfs verkoop en leasing van fietsen. Het team geeft ook advies en opleiding en onderhoudt de Ahooga-fietsen ter plekke. Vandaag zijn al twee dergelijke servicepunten ingericht, in de gebouwen Central Gate en Triomf.

PROPERTY MANAGEMENT

Het team property managers beheert niet alleen de gebouwen, maar verbetert ook de tevredenheid en het comfort van de huurders. Het bouwt een transparante en regelmatige relatie op met de huurders om hun verwachtingen zo goed mogelijk in te vullen. In dat kader kunnen de huurders beschikken over een helpdesk (telefonisch, 24/7) en managementtools zoals Helpsite, Extranet, enz.

SPACE PLANNING & PROJECT MANAGEMENT

Het team werkt 'gebruiksklare' oplossingen uit, door huidige en potentiële huurders te begeleiden, zowel bij de bepaling van hun vastgoedproject als bij de uitvoering ervan.

MILIEU-ONDERSTEUNING

Het milieuteam zorgt ervoor dat de milieuprestaties van de gebouwen dag na dag worden opgevolgd. Het staat sinds enige tijd ook paraat voor huurders om deze te begeleiden wanneer ze maatregelen nemen om hun energieverbruik en hun afvalbeheer te optimaliseren.



Online fiche "Werkwereld"



Online fiche "Mobiliteit"



Online fiche "Dialogo"



"Strategische krachtlijnen"



<http://www.befimmo.be/nl/onze-activiteiten/diensten-en-faciliteiten>

1. <https://ahooga.bike/nl/>. Met Ahooga koos Befimmo voor een ethische aanpak en voor 'made in Europe'. De frames worden inderdaad in België ontworpen en in Europa geproduceerd, met in België aangekocht aluminium. Daarnaast gebeurt de assemblage voor 30% in Brussel. Op deze manier geeft Ahooga de lokale economie een boost en verkleint ze haar milieuoetafdrak.



DIGITALISERING

De huidige evolutie van de werkwereld gaat gepaard met de toenemende digitalisering van onze samenleving en daar horen onder meer tal van zogeheten 'connected objects' bij. Befimmo besliste in 2018 om een deel van haar activiteiten in R&D toe te spitsen op denkoefeningen rond haar digitale transformatie. Meteen organiseerde ze eind 2018 een aantal workshops met diverse externe betrokken partijen, zoals deskundigen en huidige en toekomstige partners, om beter te begrijpen welke voordelen een geconnecteerd kantoorgebouw kan bieden, zowel voor de huurders als voor de dienstverleners, de eigenaar en zelfs voor de stad (van morgen). Befimmo wil zich aanpassen aan een nieuwe digitale realiteit met de nodige nieuwe tools om de verwachtingen van al haar gebruikers in te lossen. Na deze - doelgericht globale en innovatieve - denkoefening gaat Befimmo nu over tot de concrete vormgeving. Ze werkt aan de invoering van een strategisch visieplan, een actieplan voor de komende jaren en experimenten met nieuwe digitale oplossingen.

GEZONDHEID EN VEILIGHEID

De gezondheid en de veiligheid van de gebruikers blijven prioritair. Befimmo stelt alles in het werk om te zorgen voor gezonde en volmaakt veilige gebouwen. In dat kader werden defibrillatoren geplaatst in de meeste multi-let gebouwen en werd ook een rustzaal en/of ziekenboeg ingericht. Befimmo ziet er doorlopend op toe dat alle wettelijk verplichte keuringen gebeuren en dat eventuele opmerkingen en/of inbreuken die blijken uit de rapporten die gekwalificeerd personeel over haar portefeuille opmaakt, worden aangepakt. Op 31 december 2018 en op basis van rapporten gekregen op die datum, was 86,5%² van de portefeuille van multi-let gebouwen³ gekeurd op basis van vier relevante thema's: brandgevaar, liften, elektriciteit en verwarming.

In 2018 beheerde het team van property managers vier kleinere incidenten waar personen bij betrokken waren. Er werd in datzelfde boekjaar geen enkel groot incident genoteerd en ook geen enkele boete of strafmaatregel.

GEMEENSCHAP

Befimmo wil dat elk gebouw van haar portefeuille harmonieus wordt ingepast in de wijk waar het zich bevindt. Duurzame integratie in de stad is een recent thema, waarvoor tot nu toe geen enkele doelstelling werd bepaald. Wel wordt sinds twee jaar een indicator berekend. Het gaat om de "Community Engagement" die de EPRA publiceerde. Het doel is om het percentage gebouwen te meten waar acties lopen om de dialoog met de lokale gemeenschappen te bevorderen.

Befimmo baseert deze berekening op de projecten (m²) die ze ondersteunt en zelf opzet in de Noordwijk: haar activiteiten in de vereniging Up4North, de dialoog met de omwonenden in het kader van het Quatuor-project, afficheringen, enquêtes of openbare raadplegingen die ze organiseert bij de aanvraag van stedenbouwkundige of milieuvergunningen. Ze houdt ook rekening met gebouwen met coworkingruimtes.

Op het vlak van gemeenschap kan Befimmo vandaag putten uit de ervaring van Silversquare in het aansturen van gemeenschappen en networking. Er worden inderdaad tal van evenementen opgezet in de gebouwen met meerdere huurders, om de banden aan te trekken tussen leden en huurders en om de uitbouw van bedrijfsnetwerken te ondersteunen. Befimmo is overtuigd dat coworking de gebouwen een meer open venster op de stad geeft, met onder andere een benedenverdieping die volop leeft.

In het boekjaar 2018 werd zo 27%⁴ van de geconsolideerde portefeuille gedekt. Het is de bedoeling om dit resultaat jaar na jaar te verbeteren. De teams zetten volop de schouder onder deze stedelijke evolutie.

2. Dit percentage werd berekend volgens de methodologie van de sBPR van de EPRA, zie pagina 89 van dit Verslag.

3. Te noteren: voor de gebouwen die aan één enkele huurder zijn verhuurd, zijn de huurders zelf verantwoordelijk en laten de wettelijke controles uitvoeren in hun gebouw.

4. De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die afhankelijk zijn van de lopende en/of ontwikkelingsprojecten.

KERNCIJFERS 2018

Vastgoed

2 655,3 miljoen €

Reële waarde van de portefeuille

94,50%

Bezettingsgraad

6,96 jaar

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten



Resultaten

3,68 €/aandeel

EPRA earnings

3,45 €/aandeel

Brutodividend

56,42 €/aandeel

Intrinsieke waarde

Financiële structuur



2,01%

Gemiddelde financieringskost

BBB

Standard & Poor's Rating

43,62%

LTV

Team

86

Medewerkers



50/50

Mannen/vrouwen



94%

Tevredenheid van het team

Beurs

1,2 miljard €

Beurskapitalisatie



7,11%

Brutodividendrendement van het aandeel



AWARDS EN MVO-BENCHMARKS

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
EPRA BPR ¹	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold & Most Improved
EPRA sBPR ¹	Gold	Gold	Gold	Gold	Bronze	Silver	Silver	-
CDP ¹	A- Leadership	B Management	A- Leadership ²	95 C	83 B	81 B	-	-
GRESB ¹	81% Green Star	86% Green Star	82% Green Star	86% Green Star	70% Green Star	59%	56%	-
OEKOM	Prime C+	-	-	Prime C	-	-	-	-
MSCI	A	A	BBB	A	-	-	-	-
Standard Ethics	EE-	EE-	EE-	EE-	-	-	-	-
Sustainalytics	64/100	-	-	-	-	-	-	-

1. Vrijwillige deelname van Befimmo.

2. Nieuw ratingsysteem (van A tot D-) sinds 2016.

3. Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren die beschreven worden in Bijlage II van dit Verslag.

4. Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,75 jaar bedragen op 31 december 2018.

5. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

6. 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. 7.

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

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

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

10. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best practices" op pagina 78 te raadplegen.

11. 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 78 te raadplegen.

12. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% vanaf januari 2017 (komende van 27%).

13. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

14. 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.

15. Voor meer informatie, gelieve de Methodologie in Bijlage VI van dit Verslag te raadplegen.

VASTGOEDKERNCIJFERS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 655,3	2 494,4	2 511,7
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)	94,50	94,44	92,22 ³
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag (in jaren)	6,96 ⁴	7,31	8,10 ³
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag (in jaren) ⁵	7,52	7,88	8,61 ³
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %) ⁵	5,98	6,19	5,95 ³
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %) ⁵	6,29	6,52	6,41 ³
Lopend brutorendement van de vastgoedbelegingen (in %) ⁵	5,53	5,85	5,79 ³
FINANCIËLE KERNCIJFERS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,42	56,63	54,78
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,24	5,32	3,82
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 443,21	1 448,50	1 401,35
Return op eigen vermogen ⁶ (in € per aandeel)	3,24	5,33	3,69
Return op eigen vermogen ⁶ (in %)	5,79	9,85	6,79
Schuldratio ⁷ (in %)	45,76	41,62	44,65
Loan-to-value ⁸ (in %)	43,62	39,61	42,33
Gemiddelde financieringskost ⁹ (in %)	2,01	2,08	2,26
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,84	4,73	3,66
EPRA-KERNCIJFERS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,74	3,68
EPRA NAV ¹⁰ (in € per aandeel)	57,02	57,03	55,49
EPRA NNNNAV ¹⁰ (in € per aandeel)	55,93	56,35	54,30
EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹⁰ (in %)	5,69	5,82	5,65
EPRA Topped-up NIY ¹⁰ (in %)	5,87	5,97	5,81
EPRA Leegstandsgraad (in %)	4,28	5,43	5,71
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ¹¹ (in %)	2,41	2,82	-0,29
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) ¹⁰ (in %)	19,69	17,36	18,45
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) ¹⁰ (in %)	17,80	15,77	15,51
KERNCIJFERS BEFIMMO-AANDEEL	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Slotkoers (in €)	48,55	53,55	53,36
Brutodividend ¹² (in € per aandeel)	3,45	3,45	3,45
Brutorendement ¹³ (in %)	7,11	6,44	6,47
Return op beurskoers ¹⁴ (in %)	-2,93	6,98	3,88
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen over de periode	25 579 214	25 579 214	23 692 223
MILIEU-KERNCIJFERS ¹⁵	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Gas Genormaliseerd direct energieverbruik (in kWh/m ²)	72,50	71,67	75,88
Elektriciteit Indirect energieverbruik			
Gemeenschappelijk verbruik (in kWh/m ²)	34,45	34,27	36,77
Privatief verbruik (in kWh/m ²)	39,51	41,27	44,25
Water Verbruik (in l/m ²)	251	252	265
CO ₂ Directe en indirecte energie-uitstoot (in kg CO ₂ e/m ²)	14,06	14,04	15,90

- "Vastgoedverslag"
- "Financieel verslag"
- "EPRA Best Practices"
- "Befimmo op de beurs"
- "Milieu- en energieprestatie"
- ? Begrippenlijst
- ? Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

2018 IN EEN OOGOPSLAG

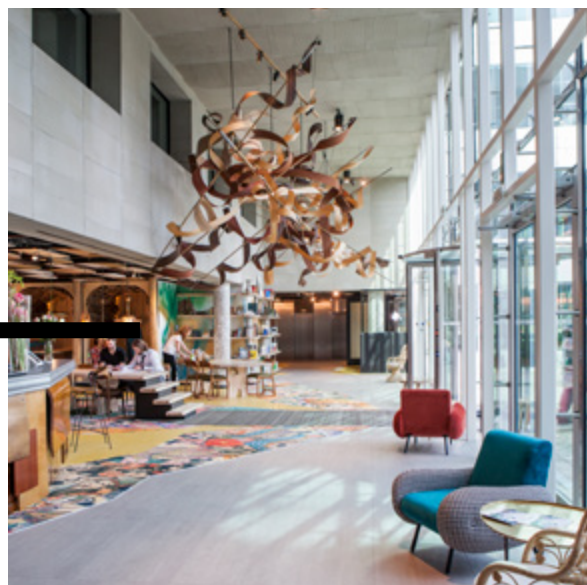
Q1

Afronding van de integratie van het gebouw Arts 56 (22.000 m²) in de portefeuille



Q2

Opening van een Silversquare coworkingruimte in het gebouw Triomf
Start van de procedure voor de vergunningsaanvragen voor het ZIN project





Q3

Het gebouw Brederode Corner (7.000 m²) volledig verhuurd, twee jaar vóór oplevering
De 'EPRA Gold Award Financial Reporting' (sinds 2010) en de 'EPRA Gold Award Sustainability Reporting' (sinds 2015) voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2017



Q4

Strategische overname van Silversquare, marktleider en pionier op de Belgische coworkingmarkt
Aankondiging van de opening van een Silversquare coworkingruimte in het project Quatuor

Renovatie van het gebouw Brederode Corner: laureaat van de Be Circular Edition 2018 wedstrijd

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2018



STRATEGISCHE OVERNAME VAN SILVERSSQUARE, BELGISCH MARKTLEIDER EN PIONIER IN COWORKING¹

In december 2018, een jaar na de oprichting van de joint venture Silversquare @Befimmo, nam Befimmo een meerderheidsbelang² van 61% in Silversquare, leider in coworking in België.

De overname van Silversquare, een jonge en dynamische speler op de coworking-markt, sluit volledig aan bij de evolutie van de vastgoedkantoormarkt naar een dienstverlenende sector.

Met de overname zal Befimmo verschillende werkruimtes aanbieden in een hybride model van kantoren, gaande van het traditionele kantoor, over het gemengde kantoor met coworking en traditionele ruimte, tot het volledige coworkinggebouw. De gebruikers zullen genieten van flexibiliteit in tijd (duur van hun contract), werkruimte (gemakkelijk meer of minder ruimte innemen afhankelijk van hun behoeften) en vergaderfaciliteiten.

De portefeuille van Befimmo wordt een dicht netwerk van hybride kantoren, afgestemd op het lokale economische weefsel, en alle gebruikers zullen genieten van de jarenlange ervaring van Silversquare op het vlak van community management, netwerken, evenementen en diensten. Dit wijdverspreide Belux-netwerk zal flexibele mobiliteitsoplossingen bieden voor alle gebruikers.

Dit nieuwe model laat Befimmo toe haar aanbod uit te breiden in overeenstemming met de huidige marktbehoeften.

Ter herinnering, Befimmo heeft met de aandeelhouders van Silversquare Holding NV een akkoord bereikt over de volgende punten:

- de onmiddellijke verwerving door Befimmo van een meerderheidsbelang² van 61% in Silversquare Holding NV; met inbegrip van 100% van de aandelen van de privéaandeelhouders beheerd door Alphastone;
- een structuur van puts en calls die moeten leiden tot de verwerving door Befimmo van de resterende aandelen aangehouden door de oprichters. Deze verwerving zou gespreid moeten worden over een periode van minstens 5 jaar gedurende dewelke de oprichters, als CEO's, verantwoordelijk zullen blijven over de verdere ontwikkeling van het bedrijf met hun team.

GEBOUW BREDERODE CORNER VOLLEDIG VERHUURD

Befimmo tekende een huurovereenkomst met McKinsey & Company voor het hele gebouw Brederode Corner dat strategisch gelegen is in het hart van Brussel.

Brederode Corner (7.000 m²) wordt momenteel grondig gerenoveerd. De werken zullen begin 2020 voltooid worden. Het rendement op de totale investeringswaarde bedraagt ongeveer 5,5%. Er wordt gemikt op een BREEAM "Excellent" certificatie in de Designfase.

Benoît De Blicq, CEO van Befimmo ziet het als het volgt: "Deze transactie bevestigt dat Befimmo waarde kan creëren door de herontwikkeling van haar gebouwen op het einde van de huurovereenkomst. De kwaliteit van het gebouw, en zijn ligging, zijn de kerngegevens van deze transactie. Dat het al voorverhuurd is, 2 jaar voor het einde van de werken, bewijst de kwaliteit van het aanbod van de portefeuille van Befimmo, in een markt die gekenmerkt wordt door een gebrek aan nieuwe gebouwen van kwaliteit ("Grade A")".

Door het hergebruik van materialen werd de renovatie van dit gebouw laureaat van de Be Circular Edition 2018 wedstrijd, een toonaangevende actie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de kringlooeconomie.

SIGN FOR MY FUTURE

De vzw Klimaatmandaat, de organisatie achter "Sign for my Future", wil zo veel mogelijk handtekeningen verzamelen zodat de volgende federale en gewestelijke regeringen het nodige doen opdat België bijdraagt om de opwarming ruim onder de 2 graden te houden en te blijven streven naar 1,5 graad, zoals bepaald in het klimaatverdrag van Parijs. Door vandaag de "Sign for my future" campagne te ondertekenen, wil Befimmo haar steun betuigen aan dit burgerinitiatief en de Belgen uitnodigen een sterk klimaatbeleid te verdedigen.

1. Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 6 december 2018 te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

2. Ondanks haar meerderheidsparticipatie van 61% in Silversquare Holding NV, bezit Befimmo niet de exclusieve controle op 31 december 2018. Bijgevolg zijn Silversquare Holding NV en haar dochterondernemingen niet opgenomen in de consolidatie per 31 december 2018. Befimmo bezit de exclusieve controle vanaf 1 januari 2019.

3. Op het deel kantoren.

4. Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 29 januari 2018 te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

5. In lijn met de reële waarde vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert.

PARADIS EXPRESS – OVERDRACHT VAN EEN RESIDENTIEEL GEBOUW AAN YUST VOOR EEN COLIVING PROJECT

Het project Paradis Express is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het HST-station in Luik en betreft de bouw van een ecowijk met een functiemix van kantoren (22.100 m²), woonruimte (15.600 m²) en buurtwinkels (395 m²). Befimmo voorziet er ook een Silversquare coworkingruimte van 4.000 m².

De unieke vergunning werd afgeleverd in april 2018. De eerste bouwwerken zouden in de loop van het boekjaar 2019 moeten starten. Het verwachte rendement op de totale investeringswaarde zou meer dan 6,0%³ moeten bedragen.

Eind 2018 droeg Befimmo een van de vijf residentiële gebouwen van 5.400 m² in toekomstige staat van voltooiing over aan een gespecialiseerde operator, Gands, die het concept Young Urban Style ontwikkelt (<https://www.realis.be/en/projects/yust-young-urban-style>). Zo zal Befimmo een synergie smeden tussen coworking en coliving, een echt pluspunt voor de aantrekkelijkheid van de site. Dit project zal de esplanade van het station naar de rivier mee doen opleven. De nieuwe tram van Luik zal er ook rijden, waarvan de bouw binnenkort begint.

Deze overdracht zorgt ervoor dat het residentieel gedeelte van het project wordt opgestart met de dynamiek van een operator. Dit zal de overdracht van de residentiële gebouwen naar een of meer gespecialiseerde promotoren makkelijker maken. De twee kantoorgebouwen zijn nu beschikbaar voor verhuring in toekomstige staat van afwerking.

JUSTITIEPALEIS EUPEN – OPLEVERING VAN DE EERSTE FASE VAN DE WERKEN

Ter herinnering, in 2016 haalde Befimmo de promotie-opdracht voor werken binnen die de Regie der Gebouwen opzette met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (ongeveer 7.200 m²) in Eupen.

De eerste fase van de werken, de afbraak van het bestaande gebouw en de heropbouw van een nieuw complex van 5.300 m², werd voltooid in 2018. De tweede fase, de zware renovatie van het bestaande gebouw van 1.900 m², is momenteel aan de gang, om eind 2019 af te lopen. De huurovereenkomst van de eerste fase, met een duur van 25 jaar, is in het derde kwartaal van het boekjaar 2018 ingegaan. Het rendement op de totale investeringswaarde ligt hoger dan 5%.

FINALISATIE VAN DE AANKOOP VAN ARTS 56⁴

In januari 2018, heeft Befimmo de aankoop van AXA Belgium van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56 afgerond, voor een bedrag van ongeveer 114 miljoen €⁵.

De Arts 56 heeft een totale kantooroppervlakte van 22.000 m² en is momenteel verhuurd aan een tiental tophuurders, met huurovereenkomsten van het type 3/6/9. De jaarlijkse brutohuurprijs is ongeveer 5 miljoen € (lopend brutorendement van 4,5%).



ZIN – VERGUNNINGSPROCEDURE LOOPT

In 2018 vroeg Befimmo een vergunning aan voor haar nieuw project in de Brusselse Noordwijk. Dit project kreeg de naam 'ZIN' en betreft de herontwikkeling van de site van de huidige torens 1 en 2 van het WTC. Ter herinnering, de huurovereenkomst met de Belgische Staat, enige gebruiker van toren 2, liep af op 31 december 2018, terwijl Befimmo in de twee voorbije jaren alle onroerende zakelijke rechten overkocht die derden in de toren 1 bezaten.

Voor het ontwerp van het ZIN-project koos Befimmo voor het architectenteam 51N4E, Jaspers Eyers Architects en l'AUC. De keuze volgde op een oproep tot kandidaturen die in 2017 werd opgezet. Het team wordt bijgestaan door deskundigen in engineering, duurzaamheid, kringloopeconomie, toegankelijkheid en welzijn.

De site ZIN, die verschillende functies op een innovatieve manier samenbrengt en centraal gelegen is in de Noordwijk, zal ongeveer 110.000 m² omvatten. Het gaat om 70.000 m² kantoren, 5.000 m² coworking, 127 appartementen, 240 hotelkamers, en verder sportruimtes, vrijetijdruimtes, horeca en handelszaken.

De appartementen op de site zullen verhuurd worden. Voor het hotelgedeelte is een vernieuwend hotelconcept gepland, in samenwerking met een gespecialiseerde operator.

De totale bouwkost van het project wordt geraamd op 375 miljoen €. Het verwachte brutorendement op de totale investeringswaarde zou ongeveer 4,5%¹ moeten bedra-

gen. Het project zal gefinancierd worden door middel van schuld en gedeeltelijk met de opbrengst van de verkoop van bepaalde gebouwen in het kader van het dynamisch beheer van de portefeuille, aangekondigd in februari 2019², conform het financieringsbeleid van Befimmo.

De eerste fase van de werken, de afbraak, start nog in het eerste kwartaal van 2019. De tweede fase zou moeten starten midden 2020 na het bekomen van de nodige vergunningen. De werken zullen lopen tot midden 2023. Befimmo heeft al een akkoord met een aannemer voor de bouw van het project aan een verzekerde prijs.

“We tonen met ZIN een nieuwe duurzame manier van werken en leven, en zelfs een nieuwe manier van stadsontwikkeling. Het is het resultaat van fantastisch teamwerk tussen onze eigen ploegen en de beste architecten en consultants. Tijdens de ontwerpfase werd het bouwteam samengebracht op een verdieping van de bestaande WTC 1-toren, wat zorgde voor een uniek co-creatieproces. De toekomst kreeg vorm vanuit al hun ervaringen, wat mogelijk maakt om de bestaande kwaliteiten van de site en van de wijk maximaal te benutten.” zegt Benoît De Blicq, CEO van Befimmo.

In maart 2019 haalde Befimmo de overheidsopdracht van de Vlaamse overheid binnen. Ze heeft zo de 70.000 m² kantoren van het ZIN-project al volledig voorverhuurd. Voor meer informatie, gelieve pagina 38 van het Verslag te raadplegen.

1. Berekend op de totale investeringswaarde, alle functies inbegrepen.
2. Zie pagina 96 van het Verslag.





STAD MAKEN

Het principe van “stad maken” staat centraal in het ontwerp. ZIN zal volledig geïntegreerd worden in het bestaande stedelijke ecosysteem en zal open zijn naar de stad. De begane grond wordt een transparante trekpleister met een riante openbare serre. Het uitzicht vanop het dakterras vervolledigt het geheel. De verschillende functies op de site krijgen elk hun eigen adres en toegang, waardoor nieuwe stadsassen ontstaan.



AANPASBAAR BOUWEN

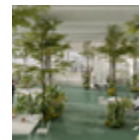
Circulariteit is ook een zeer belangrijk aspect van het ZIN-project. Het bestaande gebouw wordt maximaal benut. De ondergrondse verdiepingen en de circulatiekernen blijven behouden, wat wel wordt afgebroken krijgt een nieuw leven. Meer dan 95% van alle materialen en bestaande voorzieningen wordt gerecupereerd of gerecycleerd. Het circulaire denken is niet enkel gestoeld op recupereren en certifiëren, het wordt ook zeer toekomstgericht opgevat in een langetermijnsvisie voor het gebouw. De neutrale opbouw zal ervoor zorgen dat binnen éénzelfde basisopbouw zowel kantoren, woningen als hotelkamers ingericht kunnen worden. ZIN is dus niet enkel gericht op de noden van vandaag maar zal ook aangepast kunnen worden aan de noden van morgen.



WERKEN, WONEN, LEVEN

Een nieuw centraal volume zal de twee bestaande torens verbinden, waardoor 14 buitengewoon ruime vloeren ontstaan met een vrije hoogte van ongeveer vijf meter. Zo krijgt de Vlaamse overheid een enorme werkruimte van meer dan 4.000 m² per verdieping, met panoramisch zicht op de stad. De enorme en omvangrijke binnenruimte zal het mogelijk maken om een groene en gezonde leefomgeving in te richten. Op de tussenliggende verdiepingen komen er appartementen (aan de oostzijde) en een hotel (aan de westzijde). Deze samensmelting van functies zal voor een gebouw zorgen waar altijd leven is, zeven dagen op zeven. ZIN zal zo maximaal bijdragen tot de uitbouw van een echte en nieuwe dynamiek in de Noordwijk.

De 4 kernpunten van ZIN



DUURZAAM ONTWERPEN

Gebruikerscomfort en duurzaamheid gaan hand in hand. Een intelligente gevel zal comfort garanderen op een energiezuinige manier. Zonnepanelen op de gevel zullen zorgen voor energie en bescherming van de zon. De opengaande ramen zorgen voor frisse lucht overdag, en een natuurlijke afkoeling 's nachts. Ook de daken van het gebouw en van de serre zullen voorzien worden van zonnepanelen. Warmte en koude zullen worden onttrokken uit de grond met een koude-warmteopslag-systeem, wat meer dan 60% van de vraag zal dekken. Een uitwisseling van energie tussen de functies zal het verbruik verder reduceren.



UP4NORTH

De vereniging Up4North groepeerde de belangrijkste institutionele eigenaars van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo. Het ecosysteem dat uitgebouwd werd in de toren 1 van het WTC, die Befimmo ter beschikking van tal van organisaties stelde (universiteiten, architecten, startups, bibliotheek, kunstenaars, conferentiecentrum, enz.), geeft een meerwaarde aan de wijk. Het maakte ook mogelijk om alle betrokken partijen – de regionale en stedelijke autoriteiten inbegrepen – bewust te maken van de fantastische troef die de Noordwijk biedt, zo dicht bij het historisch centrum van de stad en met het grootste openbaarvervoercentrum van het land. Na de tijdelijke ingebruikname van de toren 1 van het WTC zal het ecosysteem van Up4North binnenkort een nieuwe ruimte vinden in de Noordwijk, om zo verder de wijk nieuw leven in te blazen.

Beetje bij beetje verandert de buurt van gewone doorgang voor pendelaars op weg naar hun werk naar een echte “place to be” voor de Brusselaar.

LOPENDE PROJECTEN

QUATUOR Brussel Noordwijk

In de loop van het boekjaar 2018 investeerde Befimmo 50,8 miljoen € in haar portefeuille.

OVERZICHT VAN DE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR 2018

	HUUR- OPPERVLAKTE	LIGGING	AANVANG VAN DE WERKEN	VOLTOOIING	TYPE	BREEAM- CERTIFICATIE	GEREALISEER- DE INVESTE- RINGEN IN 2018 IN MILJOEN €	GEREALISEERD TOTAAL INVESTERING TOT 31 DECEMBER 2018	TOTALE INVESTERING IN MILJOEN €
Lopende projecten							21,4		
Brederode Corner	7 000 m ²	Brussel CBD, Centrum	Q1 2018	Q1 2020	Renovatie	Excellent	3,4	4	20
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Eupen, Wallonië	Fase 2 : Q4 2018	Fase 2 : Q4 2019	Renovatie en bouw		3,8	11	14
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Bouw	Excellent/ Outstanding	14,3	22	157
Lopende projecten aan te gaan							12,6		
Paradis Express	35 000 m ²	Luijk, Wallonië	2019	2021	Bouw	Excellent	0,8	4	82 ¹
ZIN	110 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2020	2023	Afbraak en bouw	Excellent	10,6	15	375 ²
WTC 4	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Implemen- tatie van de vergunning	In functie van de com- mercialisatie	Implemen- tatie van de vergunning	Outstanding	1,3	19	140
Andere werken (coworking inbegrepen)							16,8		
Totaal							50,8		

1. De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere factoren dan kantoren).

2. Dit getal houdt rekening met de voorverhuur van de 70.000 m² kantoren van het ZIN-project aan de Vlaamse Overheid, gecommuniceerd op 12 maart 2019. Deze informatie werd dus niet opgenomen in het persbericht omtrent de jaarresultaten 2018 gepubliceerd op 14 februari 2019.

SAMENVATTING VAN DE ANDERE LOPENDE PROJECTEN

QUATUOR (60.000 M²) | BRUSSEL NOORDWIJK

De bouwwerken van de Quatuor zijn aan de gang. Het project, gericht op een mix van functies, beantwoordt aan de snelle evolutie van de huidige en toekomstige behoeften van gebruikers en bewoners.

Ter herinnering, de Quatuor is al voor ongeveer een derde van zijn oppervlakte voorverhuurd aan Beobank (22.000 m²).

Befimmo kondigde onlangs ook de opening van een coworkingruimte van Silversquare aan. Naast de coworking- en kantooroppervlaktes zal Quatuor open zijn naar de stad, en de link leggen tussen het historisch hart van de stad en de Noordwijk. Het zal allerlei diensten aanbieden, zoals een boekhandel, een fitnesszaal, restaurants, een eventruimte, een binnentuin, dakterrassen, een "pop-up" ruimte en nog veel meer.

Het verwachte rendement op de totale investeringswaarde zou meer dan 5,30% bedragen.

Befimmo mikt op een BREEAM-certificatie 'Excellent/Outstanding' in de Designfase.

MILIEU-IMPACT VAN DE BOUWWERVEN

In het kader van de renovatie-, bouw- of herontwikkelingsprojecten organiseert Befimmo stelselmatig campagnes voor de ontmanteling van bouwmaterialen die in aanmerking komen voor hergebruik op andere bouwwerven.

Ze maakte ook aannemingscontracten op en mikt op BREEAM-certificaties die van de aannemers een zeer strikt beheer en de traceerbaarheid van het bouwafval vereisen. Alle partijen die bij het project betrokken zijn, worden aangesproken en gesensibiliseerd voor het sorteren van afval. Gespecialiseerde bureaus, zoals de BREEAM-assessor, stellen afvalbeheerplannen op, terwijl er milieucoördinatoren aangesteld worden om er op toe te zien dat de milieuwetgeving goed wordt toegepast en wordt nageleefd.

Om het afvalvolume te verminderen en het percentage hergebruikte materialen te verhogen, loopt Befimmo ook vooruit op de ontmanteling van het gebouw van bij zijn ontwerp en sluit zo aan bij een logica van kringlooeconomie voor haar bouwwerken. Haar deelname aan het Totem³-initiatief is een stap in die richting. Met deze tool, die door de autoriteiten werd uitgewerkt, kan ze inderdaad voor grote bouwwerken de globale maatschappelijke impact van deze verschillende bouw- en renovatiescenario's inschatten en vergelijken.

→ "Milieu- en energieprestatie"

BELANGRIJK GEBEURTENIS NA DE AFSLUITING

BEFIMMO HAALT DE OVERHEIDSOPDRACHT VAN DE VLAAMSE OVERHEID BINNEN

DE 70.000 M² KANTOREN VAN HET ZIN-PROJECT ZIJN AL VOLLEDIG VOORVERHUURD

In maart 2019 heeft de Vlaamse overheid de overheidsopdracht voor werken betreffende het ontwerpen, bouwen en de terbeschikkingstelling van een gebouw in de Brusselse Noordwijk aan Befimmo gegund. De procedure werd in 2017 opgestart door de Vlaamse overheid.

Deze transactie van 70.000 m² is de grootste die in meer dan tien jaar op de Brusselse kantorenmarkt heeft plaatsgevonden. Het is opnieuw een duidelijk bewijs dat Befimmo waarde kan creëren in haar portefeuille door de herontwikkeling van strategisch gelegen gebouwen.

De huurovereenkomst¹ met de Vlaamse overheid, voor 70.000 m² aan kantoren, vangt aan in 2023 (bij voorlopige aanvaarding van de werken) en heeft een vaste termijn van 18 jaar. Ongeveer 3.900 Vlaamse ambtenaren zullen in ZIN in No(o)rd een nieuwe, inspirerende en duurzame werkplek vinden, volledig in lijn met de principes van het nieuwe werken.

Met deze transactie heeft Befimmo al 92.000 m² voorverhuurd van de 137.000 m² aan kantoren in Quatuor en ZIN die zij, in de tijdshorizon 2021 – 2023, herontwikkelt in de Noordwijk in Brussel.

Zie pagina's 34 en 35 van het Verslag voor een beschrijving van het project.



1. Onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.



ZIN
Brussel Noordwijk

THE ART OF PROVIDING FLEXIBLE WORKSPACES

GILLES HOCEPIED, LID VAN DE SILVERSSQUARE TRIOMF COWORKING

Als IT-bedrijf met veel consultants die 'remote' werken, zochten wij een andere werkomgeving dan de landschapskantoren die we tot dan hadden gekend. De Silversquare coworking Triomf biedt ons niet alleen echte flexibiliteit in het gebruik van de ruimtes, maar de werkomgeving is gewoon fantastisch en de diensten hier (receptiebeheer, meeting- en trainingzalen, fietsen, organisatie van events, ...) maken het verschil. Hier maken we echt deel uit van een gemeenschap, bijna een familiale cocon. We hadden al veel eerder moeten komen!



DE DIENSTEN VAN BEFIMMO EN SILVERSQUARE MAKEN ONS HET LEVEN GEWOON MAKKELIJKER. ZO KUNNEN WE ONS VOLOP TOELEGGEN OP ONZE BUSINESS.



VASTGOEDVERSLAG



AXENTO
Luxemburg

Vastgoedindicatoren

VARIATIES VAN DE REËLE WAARDEN¹ VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.655,3 miljoen € op 31 december 2018, ten opzichte van een waarde van 2.494,4 miljoen € op 31 december 2017.

Deze evolutie van de waarde omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken (investeringen) die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de gerealiseerde investeringen en desinvesteringen;
- de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

Bij gelijkblijvende perimeter bedraagt de reële waarde van de portefeuille (buiten aankopen, investeringen en desinvestering) -0,21% (of -5,514 miljoen €) in de loop van het boekjaar.

Ter informatie, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradistoren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en Toren 3 van het WTC vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2018. Al deze gebouwen vertegenwoordigen samen 26,4% van de portefeuille. Voor meer informatie,

gelieve de tabel "Gebouwen uit de consolideerde portefeuille van Befimmo" te raadplegen, op pagina's 54 en 55 van dit Verslag.

ROTATIE VAN DE VASTGOEDEXPERTS

Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, werden nieuwe mandaten toegekend, aan dhr. Rod P. Scrivener (National Director - JLL) en dhr. Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield).

TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE WAARDEN

Deze rotatie van de experts in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bevestigde globaal de waardebepaling van de portefeuille. Voor de strategische gebouwen die beschikbaar zijn voor verhuring werd een verdere krimp in de rendementen genoteerd. De gebouwen die beschikbaar zijn voor verhuring en waarvoor de huurovereenkomsten binnenkort aflopen, en deze in de rand en in de gedecentraliseerde zone van Brussel - samen goed voor 7,5% van de portefeuille van Befimmo - ondergingen waarde-aanpassingen, vooral in het eerste kwartaal van het boekjaar. Sindsdien bleven de waarden stabiel.

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

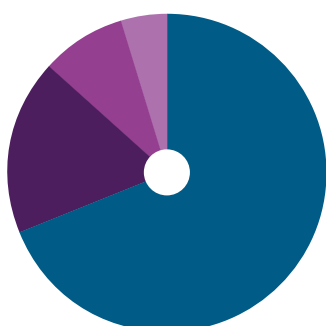
KANTOREN	VARIATIE 2018 ²	AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE ³ 31.12.2018	REËLE WAARDE 31.12.2018	REËLE WAARDE 31.12.2017
	IN %	IN %	IN MILJOEN €	IN MILJOEN €
Brussel CBD en gelijkaardig ⁴	1,28%	54,3%	1 440,6	1 327,7
Brussel gedecentraliseerd	-12,21%	3,1%	81,7	87,0
Brussel rand	-19,91%	4,4%	116,5	137,8
Vlaanderen	-2,72%	17,9%	474,3	487,7
Wallonië	3,47%	8,3%	220,2	195,8
Luxemburg stad	11,34%	4,6%	122,6	109,9
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	-0,64%	92,5%	2 455,8	2 345,9
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	5,58%	7,5%	199,5	148,5
Vastgoedbeleggingen	-0,21%	100,0%	2 655,3	2 494,4
Totaal	-0,21%	100,0%	2 655,3	2 494,4

1. Deze waarden worden bepaald in toepassing van norm IAS 40 die vereist dat vastgoedbeleggingen tegen 'reële waarde' worden geboekt. De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt gedetailleerd uiteengezet in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

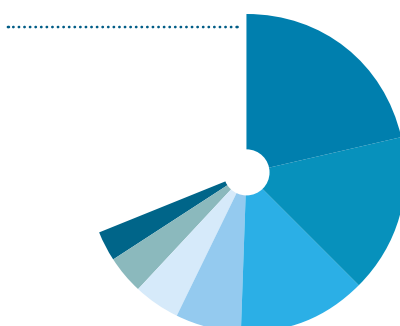
2. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018 (buiten het bedrag van aankopen, investeringen en desinvestering).

3. Onderverdeling op basis van de m² van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018.

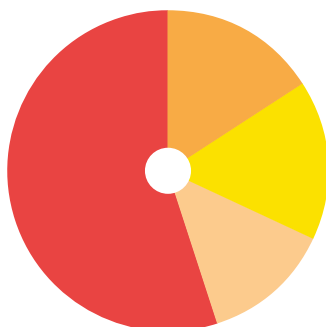
4. Inclusief de zone Brussel luchthaven het Gateway-gebouw zich bevindt.

GEOGRAFISCHE SPREIDING¹

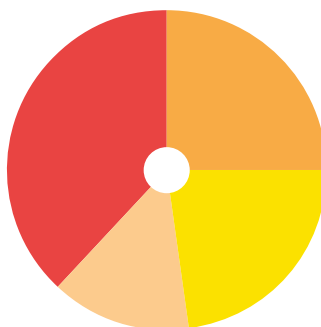
Brussel **68,9%**
 Vlaanderen **17,9%**
 Wallonië **8,6%**
 Luxemburg stad **4,6%**



Brussel Leopoldwijk **21,7%**
 Brussel Noordwijk **15,9%**
 Brussel Centrum **13,3%**
 Brussel luchthaven **6,6%**
 Brussel rand **4,4%**
 Brussel Louizawijk **3,9%**
 Brussel gedecentraliseerd **3,1%**

ONDERVERDELING VAN DE PORTEFEUILLE VOLGENS OUDERDOMSKLASSE^{1,2}

0-5 jaar **16%**
 6-10 jaar **16%**
 11-15 jaar **13%**
 >15 jaar **55%**

RENOVATIEPLANNING VAN DE PORTEFEUILLE³

0-5 jaar **25%**
 6-10 jaar **23%**
 11-15 jaar **14%**
 >15 jaar **38%**

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.

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 een renovatieplanning.

→ "Vooruitzichten en dividendprognose"

1. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018.
 2. Publicatie krachtens bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
 3. Onderverdeling op basis van de m² van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018.

NIEUWE VERHURINGEN EN VERNIEUWINGEN VAN HUUROVEREENKOMSTEN

Tijdens het boekjaar 2018, sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten af en vernieuwde ze huurovereenkomsten voor een totale oppervlakte van 52.693 m² (waarvan 48.466 m² kantoren en 4.227 m² voor handelszaken en polyvalente ruimtes) vergeleken met 58.393 m² getekend in 2017.

Te noteren is dat de cijfers van het boekjaar 2017 rekening hielden met twee operaties van formaat: (i) het akkoord dat getekend werd met Beobank voor de ingebruikname van een toren van 22.000 m² van het Quatuor-project (60.000 m²) in de Brusselse Noordwijk, en (ii) de toewijzing van de promotieopdracht voor werken met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (ongeveer 7.200 m²) in Eupen. De cijfers van 2018 omvatten de verhuuring van het gebouw Brederode Corner (7.000 m²).

Voor 48%⁴ van de contracten ging het om nieuwe huurovereenkomsten (39 transacties), terwijl het saldo de heronderhandeling van lopende huurovereenkomsten betrof (23 transacties).

OPVALLENDE TRANSACTIES VAN HET BOEKJAAR 2018:

- **Brederode Corner (Brussel Centrum):** 6/9-huurovereenkomst, getekend met McKinsey & Company, met betrekking tot de ingebruikname van het hele gebouw (7.000 m²), die ingaat in 2020;
- **Axento (Luxemburg):** verlenging van de huurovereenkomst met Docler Holding en de ingebruikname van een bijkomende oppervlakte van 500 m² (in totaal nu 4.700 m²), voor een duur van 6 jaar;
- **Vital (Vlaanderen):** verlenging van de huurovereenkomst met Parkwind (2.600 m²) voor een looptijd van 9 jaar en verlenging van de huurovereenkomst met BNP Paribas Fortis (6.600 m²) voor een duur van 3 jaar;
- **Arts 56 (Brussel Leopoldwijk):** verlenging van de huurovereenkomst met de European Banking Federation (2.250 m²) voor een duur van 6 jaar.

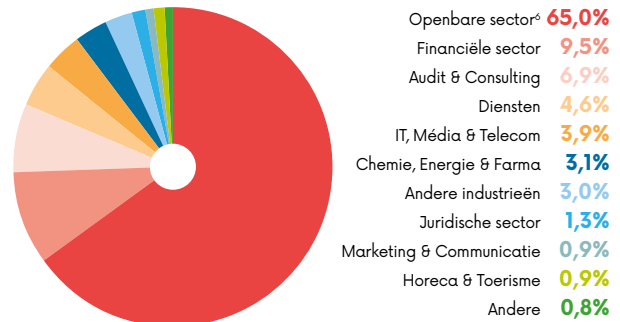
De mooie huuractiviteit tijdens het boekjaar bevestigt het dynamisme van Befimmo en de kwaliteit van haar portefeuille.

Befimmo werkt verder aan het behoud van een goede relatie met haar klanten, met bijzondere aandacht voor hun tevredenheid en een aanbod van gebouwen die meer bepaald op technisch vlak tot het hoger segment behoren.

BEZETTINGSGRAAD

De spot bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring neemt lichtjes toe en bedraagt 94,50% op 31 december 2018 (tegenover 94,44% op 31 december 2017).

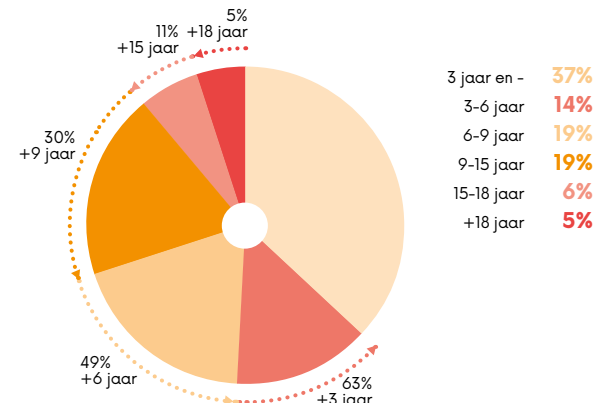
HUURDERS⁵



GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN⁷

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag bedraagt 6,96 jaar op 31 december 2018, tegen 7,31 jaar op 31 december 2017. Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,75 jaar bedragen op 31 december 2018. De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun laatste vervaldag ligt op 7,52 jaar op 31 december 2018.

DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN⁵



4. Op basis van het getekend aantal m².

5. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018.

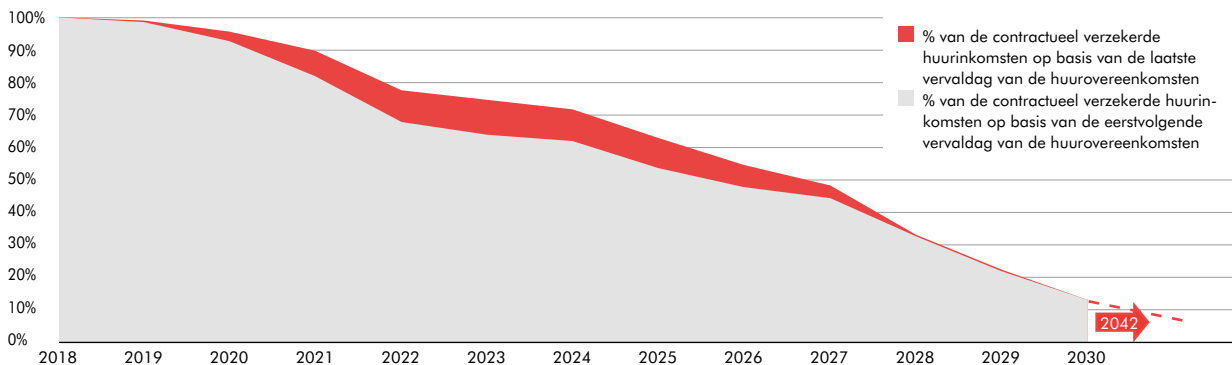
6. Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal) en Europese instellingen.

7. De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten wordt enkel berekend op de gebouwen beschikbaar voor verhuuring; de huurovereenkomsten van de gebouwen in de projectfase die pas zullen ingaan na de werken, zoals onder meer het geval is voor de projecten Quatuor met de Beobank-huurovereenkomst (duur van 15 jaar) en Eupen met de huurovereenkomst van de Regie der Gebouwen (duur van 25 jaar) en Brederode Corner met de huurovereenkomst 6/9 met McKinsey & Company, zijn dus niet inbegrepen in de berekening van deze ratio.

HURDERS

OPENBARE SECTOR	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR IN JAREN	PERCENTAGE VAN DE LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR IN %
Federaal		52,94%
Vlaams Gewest		1,79%
Belgische openbare sector	7,82	54,73%
Europese Commissie		6,07%
Europees Parlement		3,26%
Vertegenwoordigingen		0,97%
Europese openbare sector	6,19	10,30%
Totaal huurders uit de openbare sector	7,56	65,03%
PRIVÉSECTOR - TOP 5		
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,96%
Deloitte Services & Investments NV		4,89%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,06%
Docler Holding		1,42%
KPMG Luxembourg		1,11%
Totaal huurders top 5 uit de privésector	9,00	14,44%
ANDERE HURDERS		
+/- 230 huurders	3,61	20,54%
Totaal van de portefeuille	6,96	100,00%

PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN, OP BASIS VAN DE RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE¹ (IN %)



GLBAAAL HUURENDEMENT

	LOPEND BRUTORENDEMENT 31.12.2018	LOPEND BRUTORENDEMENT 31.12.2017	POTENTIEEL BRUTORENDEMENT 31.12.2018	POTENTIEEL BRUTORENDEMENT 31.12.2017
Brussel CBD en gelijkaardig	5,95%	6,44%	6,19%	6,72%
Brussel gedecentraliseerd	7,69%	6,93%	8,75%	8,28%
Brussel rand	7,91%	6,92%	10,31%	8,68%
Wallonië	6,27%	4,93%	6,32%	4,93%
Vlaanderen	4,80%	6,00%	4,80%	6,06%
Luxemburg stad	4,39%	4,81%	4,51%	4,90%
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	5,98%	6,19%	6,29%	6,52%
Totaal vastgoedbeleggingen²	5,53%	5,85%		

1. De huurinkomsten van de toekomstige jaren, berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het gegeven dat elke huurder op de eerste vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuuring gebeurde ten opzichte van de contractuele lopende brutohuur op 31 december 2018.

2. Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

OMSLAGPERCENTAGE

OMSLAGPERCENTAGE VAN DE HUUR (OP 31.12.2018)

	LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR ³ IN DUIZEND €	AANDEEL IN DE HUURINKOMSTEN IN %	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREEN- KOMSTEN TOT DE VOLGENDE VERVALDAG IN JAREN	OMSLAG ³ IN %
Brussel CBD en gelijkaardig	87 887	58,4%	6,11	-15,34%
Brussel gedecentraliseerd	6 435	4,3%	4,01	-3,62%
Brussel rand	9 451	6,3%	2,77	2,76%
Wallonië	10 842	7,2%	17,52	-8,19%
Vlaanderen	30 490	20,2%	7,99	-10,47%
Luxemburg stad	5 509	3,7%	4,6	-2,10%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	150 615	100,0%	6,96	-11,48%

Het omslagpercentage geeft een aanwijzing van de impact op de lopende huur in de theoretische hypothese van een onmiddellijk einde van de huurovereenkomsten van de portefeuille en tegelijk een nieuwe verhuring ervan aan de markthuurgprijs. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele geplande toekomstige investeringen en met de daarbij horende huurprijzen. Hij is gebaseerd op de geraamde contractuele brutohuurwaarde 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 2018 bedraagt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuring -11,48%⁴ (ten opzichte van -9,73%⁵ op 31 december 2017). Deze omslag moet in perspectief geplaatst worden ten opzichte van de

gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de eerstvolgende vervaldag van 6,96 jaar.

De impact op de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018 (150,5 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag (-11,48%) van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 4,0 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

Vanaf het boekjaar 2019 zal Befimmo het omslagpercentage niet meer publiceren, want deze zeer theoretische ratio strookt niet met de realiteit van het vastgoedvak, aangezien de vooropgestelde EPRA earnings voor de volgende drie boekjaren die hierna beschreven worden (pagina 94) rekening houden met een eventuele omslag en andere gepubliceerde indicatoren meer relevant lijken.

AANSCHAFFINGSWAARDE EN VERZEKERDE WAARDE

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

KANTOREN	AANSCHAFFINGSWAARDE	VERZEKERDE WAARDE ⁶ 31.12.2018	REËLE WAARDE 31.12.2018	GERAAAMDE HUURWAARDE (ERV) IN DUIZEND €	LOPEND BRUTORENDEMENT ⁹ 31.12.2018
Brussel CBD en gelijkaardig	1 175,1	1 130,1	1 440,6	77 397	5,95%
Brussel gedecentraliseerd	78,3	109,0	81,7	7 056	7,69%
Brussel rand	142,4	217,0	116,5	12 655	7,91%
Vlaanderen	451,8	561,1	474,3	27 539	4,80%
Wallonië	156,0	167,4	220,2	9 955	6,27%
Luxemburg stad	- ⁷	46,1	122,6	5 544	4,39%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 003,6 ⁸	2 230,7 ⁹	2 425,6	140 145	5,98%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	174,5	30,9	199,5	-	-
Vastgoedbeleggingen	2 178,1⁸	2 261,6	2 655,3	-	5,53%
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-
Totaal	2 178,1⁸	2 261,6	2 655,3	-	-

3. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

4. Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou het omslagpercentage -9,07% bedragen op 31 december 2018.

5. Het omslagpercentage van 31 december 2017 werd geüpdatet naar aanleiding van een formuleverbetering.

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

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

8. Uitgezonderd Luxemburg stad.

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

10. Het lopend brutorendement is de verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde akte in handen van het vastgoed beschikbaar voor verhuring. Het volledige overzicht van de globale huurrendementen bevindt zich op pagina 46 van het Verslag.

Kantoorvastgoedmarkten

Alle informatie hierna, die België en Luxemburg betreft, komt uit de gegevensbanken, analyses en marktrapporten van Cushman & Wakefield.



DE BRUSSELSE KANTOORMARKT

De Brusselse kantoormarkt betreft het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in bestuurlijke zin en ook een deel van Vlaams-Brabant en van Waals-Brabant, het econo-

misch hinterland van Brussel. Dit gebied telt zowat 1.850.000 inwoners en meer dan een miljoen arbeidsplaatsen.

OVERZICHTSTABEL VAN DE BRUSSELSE KANTOORVASTGOEDMARKT

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m ²)	13 467 886	13 496 075	13 474 982
Take-up (m ²)	360 742	399 513	441 942
Leegstaande oppervlaktes (m ²)	1 074 714	1 184 329	1 228 846
Leegstandspercentage (%)	7,98%	8,78%	9,12%
Prime huur (€/m ² /jaar)	315	305	275
Gemiddelde huur (€/m ² /jaar)	171	165	163
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	1 891	1 448	1 481
Prime rendement (%)	4,25%	4,40%	4,50%
Prime rendement lange termijn (%)	3,65%	3,65%	3,65%

TAKE-UP

In 2018 werd op de Brusselse kantoorvastgoedmarkt een take-up van 361.000 m² genoteerd, vergeleken met 399.500 m² in 2017. In 2016 ging het om een take-up van 442.000 m².

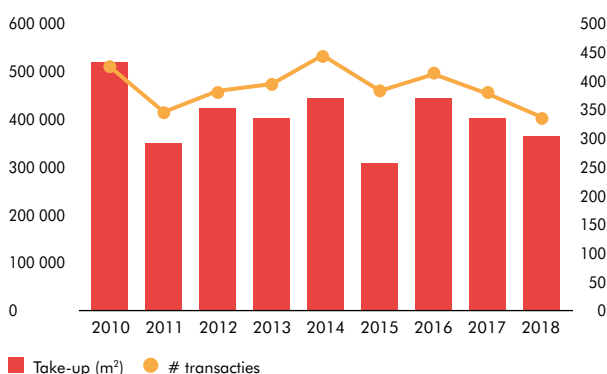
Hoewel er in 2018 geen enkele buitengewone transactie werd genoteerd (> 20.000 m²), werd wel het grootste aantal transacties van meer dan 5.000 m² geregistreerd sinds 2010.

Onder de grootste transacties:

- 18.000 m² take-up door de EEAS (Europese Commissie) in de New Espace Orban (Leopoldwijk);
- 12.000 m² voor eigen gebruik in het Mercure Centre (gedecentraliseerd noord-oost) voor Plastic Omnium;
- 9.800 m² gehuurd door de Fédération Wallonie-Bruxelles in het Port 16;
- 7.000 m² take-up door Alpha Crédit NV in de Botanic Tower;
- 7.000 m² voorverhuurd aan McKinsey & Company in de Brederode Corner.

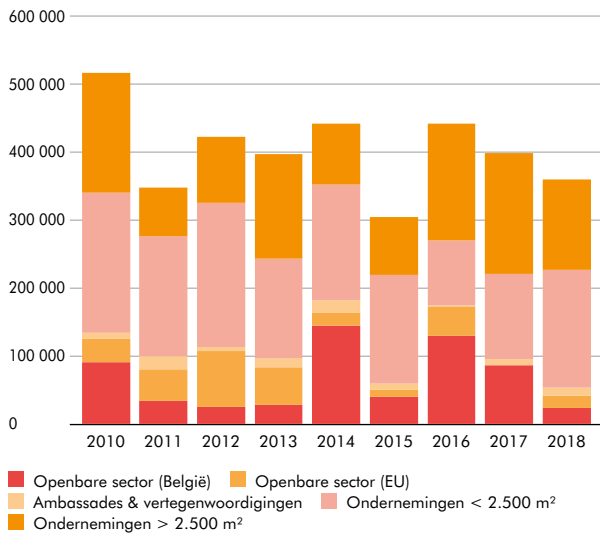
Ondanks het feit dat er in 2018 geen transacties van formaat werden opgetekend, oogt 2019 al veelbelovend, met een grote take-up die vooral gestoeld is op transacties van betekenis met de overheid (met name de Vlaamse Overheid, de Brusselse Overheid, de Nationale Bank van België en de Europese Commissie).

TAKE-UP EN AANTAL TRANSACTIES



De openbare sector (met name de Vlaamse Administratie, de Brusselse Administratie, de Nationale Bank van België en de Europese Commissie) draagt voor ongeveer 53.000 m² bij tot de take-up dit jaar. Dat is een daling ten opzichte van de 95.000 m² getekend in 2017. De privésector boekt dan weer voor het vierde jaar op rij licht vooruitgang.

TAKE-UP PER TYPE HUURDER (IN M²)



Take-up - coworking

Met vijftien geregistreerde transacties en 72.500 m² van de hele take-up op de Brusselse kantoormarkt is het duidelijk dat coworkingruimtes in de lift zitten en erg bepalend waren voor 2018. Het aantal transacties verdubbelde en de take-up lag zelfs drie keer hoger dan in 2017. De take-up in de sector droeg inderdaad voor 20% bij tot de totale take-up in 2018. Dit is deels te danken aan nieuwe operatoren die dit jaar hun stappen op de Brusselse markt zetten, zoals Fosbury & Sons aan de Terhulpesteenweg (gedecentraliseerde zuidzone), en WeWork in het Light-on en het Belmont Court (in de Leopoldwijk). Momenteel neemt de Brusselse coworkingmarkt ongeveer 1% van de kantoorvoorraad in, een percentage dat volledig aansluit op het Europees gemiddelde (buiten het Verenigd Koninkrijk).

RECENTE OPLEVERINGEN EN TOEKOMSTIGE PROJECTEN

Over heel 2018 werd ongeveer 80.000 m² kantoorruimte opgeleverd op de Brusselse markt. De belangrijkste ontwikkelingen zijn Belliard 40 (80% ingenomen), Montoyer 63 (100% ingenomen), en Treesquare (70% ingenomen) in het CBD, maar ook PassPort (80% ingenomen) en GreenHouse BXL (70% ingenomen) in de rand. Het is een interessante vaststelling dat de meeste recent opgeleverde gebouwen een vrij hoge bezettingsgraad hebben. Dat bewijst eens te meer dat gebruikers echt naar meer kwalitatieve werkruimtes willen overstappen en dat er bovendien een gebrek is aan kwalitatieve (Grade A) gebouwen op de Brusselse markt.

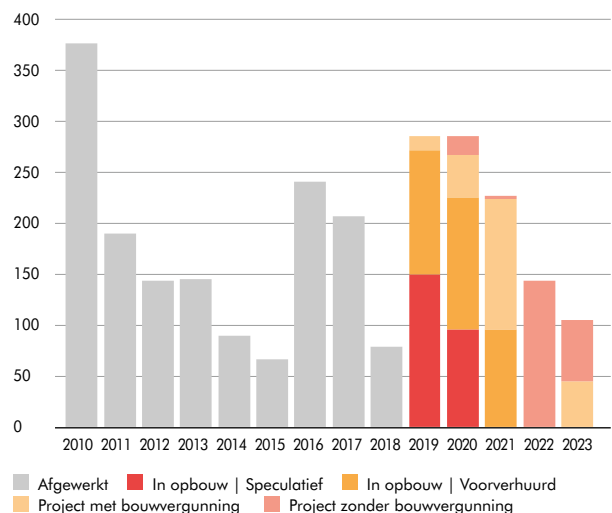
591.000 m² aan nieuwe ontwikkelingen (speculatief en voorverhuurd) is momenteel in aanbouw, met een geplande opleveringsdatum tussen 2019 en 2021. Zowat 360.000 m² werd speculatief aangevangen voor de periode 2019-2020. De grootste speculatieve ontwikkelingen die voor 2019 op stapel staan, zijn onder meer The One (29.300 m² in de Leopoldwijk), Spectrum (16.600 m², waarvan 6.500 m² is

voorverhuurd, in het Centrum), de Gare Maritime (herontwikkeling van 45.000 m² in de Noordwijk, met 18.000 m² voorverhuurd), en het Manhattan Center (herontwikkeling van 41.000 m² in de Noordwijk, met 40% voorverhuurd).

Er zullen er in de komende jaren nog meer volgen: de Tweed (15.000 m², waarvan 8.100 m² voorverhuurd) en de Multi-Tower (42.000 m², waarvan 31.000 m² voorverhuurd) in het Centrum, Copernicus (13.000 m²) in de Leopoldwijk en Quatuor (62.000 m²) in de Noordwijk waarvan al 22.000 m² is voorverhuurd aan Beobank.

Al deze ontwikkelingen wekken al belangstelling bij gebruikers. Ze zouden, minstens gedeeltelijk toch, nog vóór hun oplevering voorverhuurd moeten zijn. Dit bevestigt dat gebruikers wel degelijk op zoek zijn naar kwaliteit en een goede bereikbaarheid.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN M²)

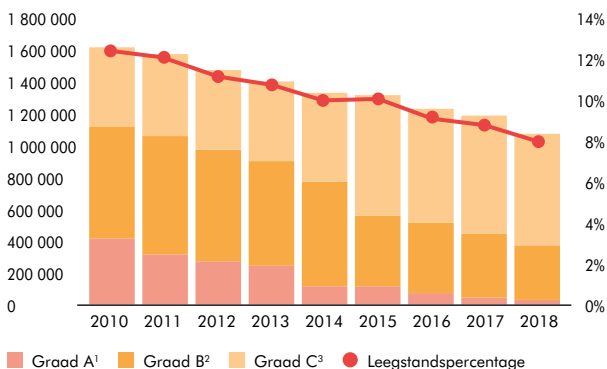


Een belangrijk aandachtspunt betreft de Noordwijk. Met de beslissingen van Allianz en Beobank om zich in de volgende jaren in de Noordwijk te vestigen als voorbeeld, ontbreken de initiatieven om de Noordwijk te herontwikkelen niet en dat zal ook in 2019 zo blijven. De oplevering van het Manhattan Center en de Phoenix, de werken voorzien aan de Victoria Regina Tower, de projecten voor de herontwikkeling van WTC 1 & 2 (ZIN), de aankoop van Polaris (North Plaza B) en de waarschijnlijke herontwikkeling van de CCN zullen deze wijk blijven hertekenen en gebruikers blijven aantrekken, zowel uit de openbare sector als uit de privésector. De eerste woningen zijn al aangekondigd, samen met buurtwinkels en -uitrusting. Op termijn zal deze wijk van een kantoorbuurt evolueren naar een heuse stadsbuurt, die 7 dagen op 7 volop leeft.

EVOLUTIE VAN DE HUURLEEGSTAND

De voortdurende daling van de leegstand, tot 7,98% eind 2018, het laagste niveau sinds 2001. Er zijn wel grote verschillen per wijk: in het CBD (submarkten Leopold, Centrum, Noord, Zuid en Louiza) staat slechts 4,9% leeg, terwijl de percentages in de gedecentraliseerde en in de randzone respectievelijk rond 13,3% en 13,9% draaien. Nog een opvallend element is dat minder dan 34.000 m² vrij is in de recentste gebouwen (jonger dan vijf jaar). Hieruit vallen twee dingen af te leiden: het belang van de bereikbaarheid en de kwaliteit van de gebouwen in de beslissingen van de gebruikers.

HUURLEEGSTAND PER CATEGORIE VAN GEBOUWEN (IN M²) EN LEEGSTANDSPERCENTAGE

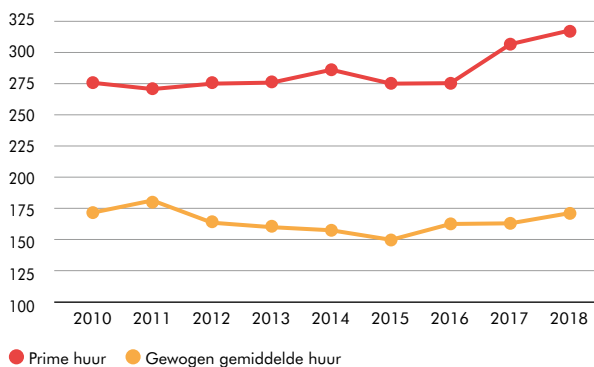


De komst van een aantal speculatieve ontwikkelingen op de markt in 2019 zou de leegstand weer wat kunnen vergroten. Verhuizingen gaan immers steeds vaker gepaard met een vermindering van de oppervlakte per werkpost. Bovendien zullen minder kwalitatieve gebouwen het moeilijker hebben om nieuwe gebruikers te vinden na een vertrek en neemt de ombouw van kantoren tot andere functies af.

EVOLUTIE VAN DE HUURPRIJZEN

De prime huurprijzen stegen eind 2018 naar een historisch hoogtepunt van 315 €/m²/jaar, ten opzichte van 275 €/m²/jaar eind 2016. Het gering aantal beschikbare kwalitatieve oppervlaktes en de zekerheid bij bepaalde eigenaars om hoge huurprijzen te kunnen halen, hebben bijgedragen tot deze forse stijging van de huurprijzen. In de Europese wijk, het stadscentrum en de Noordwijk klommen de huurprijzen dit jaar naar respectievelijk 315 €, 275 € en 210 €/m²/jaar. De gemiddelde huurprijzen zijn dan weer stabiel en liggen tussen 165 € en 170 €/m²/jaar voor de hele Brusselse markt. Ook hier zijn er weer grote verschillen te merken tussen de wijken.

PRIME EN GEMIDDELDE HUUR (IN €/M²/JAAR)



Door de stijging in 2018 zouden de prime huurprijzen zich over 2019 moeten stabiliseren.

Gezien de gebouwen die onlangs op de markt kwamen of binnenkort worden opgeleverd en het tekort aan beschikbare Grade A-oppervlaktes, zouden de prime huurprijzen 325 €/m²/jaar kunnen halen tegen eind 2021.

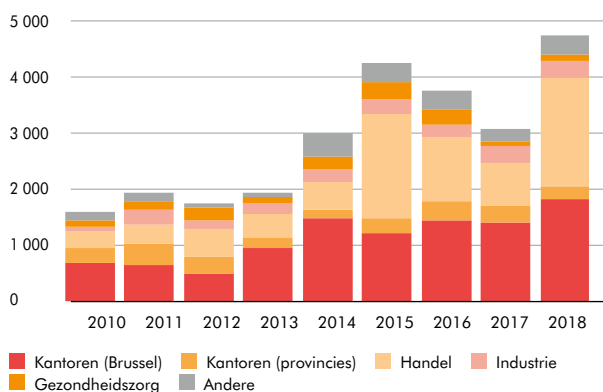
KANTOORINVESTERINGSMARKT

Voor 2018 werd in Brussel een investeringsvolume in kantoren van 1,9 miljard € genoteerd. Dat cijfer behoort tot de hoogste van de voorbije jaren, onder meer dankzij een aantal zeer mooie transacties zoals het Egmont, Passport en Arts 56 en het tweede deel van de transactie van het Engie HQ, maar ook omdat buitenlandse investeerders meer dan oren hebben naar de Brusselse markt (77% van het investeringsvolume). Ruimer gezien, blijkt er belangstelling te zijn voor alle types kantoorproducten, zowel gebouwen met langlopende huurovereenkomsten als zogenoemde “value add”-gebouwen, hoewel deze moeilijker te verkopen zijn. Natuurlijk verschillen de investeerdersprofielen, maar de interesse is overal merkbaar.

De investeringsvolumes in kantorgebouwen in Brussel en in de regio vertegenwoordigen samen bijna 44% van de totale investeringen die in 2018 in België werden opgetekend. De handelssector komt op de tweede plaats, met meer dan 1,96 miljard € aan investeringen. Het totale investeringsvolume in 2019 in België, voor alle sectoren samen, zal waarschijnlijk niet boven de uitzonderlijke volumes van 2018 gaan.

1. Nieuw gebouw (nieuwbouw of zware renovatie) dat beantwoordt aan de laatste technische en milieunormen en de normen op het vlak van ruimtelijke inrichting (zoals de efficiëntie van de plateaus). Meestal een nieuw gebouw of een gebouw van minder dan vijf jaar oud.
 2. Gebouw met goede technische en milieukeurmerken, dat efficiënte oppervlaktes biedt. Algemeen een gebouw van 5 tot 15 jaar oud.
 3. Rest van de kantoorvoorraad, van geringere kwaliteit. Algemeen een gebouw van meer dan 15 jaar oud.

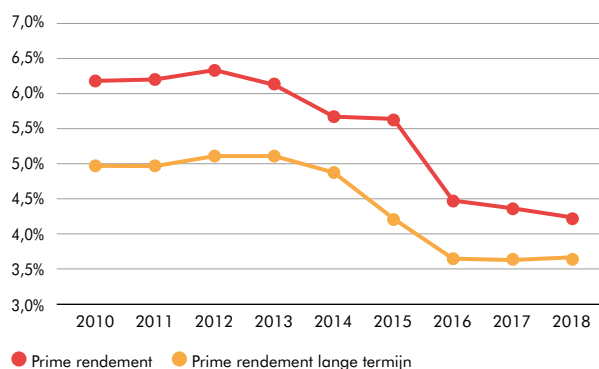
INVESTERINGSVOLUME OP DE BELGISCHE MARKT (IN MILJOEN €)



Het is belangrijk op te merken dat Brussel op Europese schaal zijn belangrijke positie behoudt als stabielere investeringskeuze voor de grote buitenlandse investeerders, ten opzichte van steden als Londen, Parijs of Frankfurt. Om te besluiten wat de investeringsmarkt betreft: de cyclus blijft goed lopen en Brussel trekt er partij van. De transacties nemen echter tijd in beslag en investeerders zijn pas gerustgesteld als ze alle nodige garanties krijgen.

De prime rendementen blijven krimpen. Dat is het gevolg van het beleid van lage rentevoeten dat de Europese Centrale Bank voert en van de concurrentie tussen investeerders voor de beste producten. De prime rendementen voor gebouwen met 6/9-huurovereenkomsten draaien momenteel rond 4,25%, terwijl deze met langer lopende huurovereenkomsten op 3,65% liggen.

PRIME RENDEMENT (IN %)



KANTOORMARKTEN IN ANTWERPEN EN LUIK

OVERZICHTSTABEL VAN DE ANTWERPSE KANTOORVASTGOEDMARKT

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m ²)	2 290 933	2 211 285	2 177 638
Take-up (m ²)	144 322	198 270	104 800
Leegstaande oppervlaktes (m ²)	146 841	219 253	189 967
Leegstandspercentage (%)	6,41%	9,92%	8,72%
Prime huur (€/m ² /jaar)	155	155	150
Gemiddelde huur (€/m ² /jaar)	119	119	107
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	90	75	161
Prime rendement (%)	6,25%	6,25%	6,75%

OVERZICHTSTABEL VAN DE LUIKSE KANTOORVASTGOEDMARKT

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m ²)	440 955	427 735	427 506
Take-up (m ²)	31 834	23 961	26 867
Leegstaande oppervlaktes (m ²)	18 054	27 594	37 391
Leegstandspercentage (%)	4,09%	6,45%	8,75%
Prime huur (€/m ² /jaar)	150	150	140
Gemiddelde huur (€/m ² /jaar)	122	128	133
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	12,35	1,3	23
Prime rendement (%)	6,75%	6,75%	6,75%

KANTOORMARKT IN LUXEMBURG

OVERZICHTSTABEL VAN DE LUXEMBURGSE KANTOORVASTGOEDMARKT

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m ²)	3 950 000	3 850 000	3 790 000
Take-up (m ²)	252 133	209 380	215 700
Leegstaande oppervlaktes (m ²)	135 000	151 000	185 000
Leegstandspercentage (%)	3,40%	3,90%	4,90%
Prime huur (€/m ² /maand)	50	50	46
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	1 880	920	897
Prime rendement (%)	4,00%	4,30%	4,50%

TAKE-UP

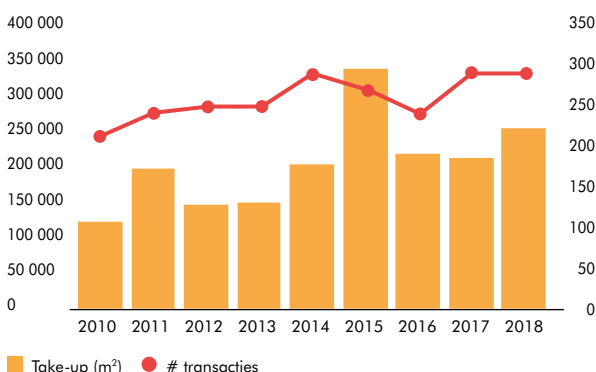
In 2018 werd op de Luxemburgse kantoormarkt een take-up van 252.000 m² geregistreerd. Dat is het op een na hoogste niveau sinds 2009, na 2015 dat een uitzonderlijk jaar was door de take-up van de Universiteit in Esch-Belval. Luxemburg blijft goed presteren.

Onder de belangrijkste transacties van het jaar:

- 30.000 m² door Deloitte in zijn nieuwe hoofdzetel in de wijk Cloche d'Or;
- 12.000 m² take-up door Alter Domus in de wijk Cloche d'Or;
- 9.000 m² take-up door Telindus in Bertrange;
- 9.000 m² take-up door de Luxemburgse Staat in het Moonlight in het CBD.

Er werden zowat 290 transacties afgerond, ongeveer evenveel als in 2017. Dit cijfer behoort tot de hoogste sinds 2010. Deze stijging van het aantal transacties bevestigt dat de kantoormarkt in Luxemburg de voorbije jaren goed in vorm is. Daar zijn de stevige economische prestaties en de groeiende belangstelling bij gebruikers, onder meer door de Brexit, zeker niet vreemd aan.

TAKE-UP EN AANTAL TRANSACTIES



De privésector, en dan vooral de financiële en de banksector en ook de diensten voor bedrijven, domineert al vele jaren de take-up. In 2018 werd deze trend bevestigd, met een forse groei van bedrijven die diensten leveren aan ondernemingen, zoals Deloitte.

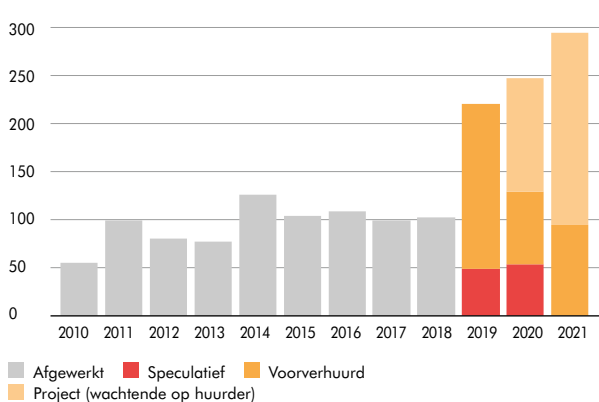
RECENTE OPLEVERINGEN EN TOEKOMSTIGE PROJECTEN

In 2018 werd nagenoeg 102.800 m² opgeleverd in Luxemburg. Het ging om de opleveringen van de nieuwe hoofdzetel van Deloitte (30.000 m²), het Melius (12.000 m²), het Moonlight, het Impulse en het Altitude.

Voor 2019 en 2020 is meer dan 340.000 m² in aanbouw in Luxemburg. Van die projecten is over de 246.000 m² al voorverhuurd, en dan voornamelijk de 120.000 m² van het KAD-project voor het Europees Parlement.

De speculatieve projecten zijn dus vrij beperkt, gezien er nog maar 100.000 m² beschikbaar is een bijzonder dynamische markt. Wel is nog eens 300.000 m² uitgetekend, wat de speculatieve pijplijn in de volgende maanden zou kunnen doen aanzwellen, zeker nu de Luxemburgse markt in goede gezondheid verkeert. De opleveringen zullen in de meeste gevallen echter naar 2022 verschoven moeten worden.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN M²)



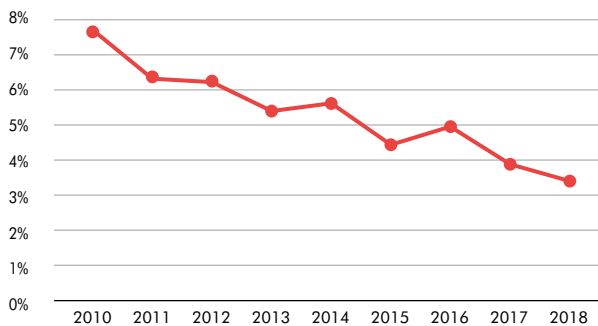
EVOLUTIE VAN DE HUURLEEGSTAND

De Luxemburgse markt wordt gekenmerkt door een van de laagste leegstandspercentages op Europese schaal, namelijk amper 3,4% eind 2018. De leegstand bleef dalen sinds 2010, toen het percentage nog in de buurt van 8% lag.

Vandaag bestaan er grote verschillen tussen de districten. Aan de ene kant liggen het CBD en de Kirchberg een leegstand onder 1,5% voor, terwijl dat cijfer klimt naar zowat 8% in de gedecentraliseerde wijken.

De leegstand zou in de komende maanden vrij laag moeten blijven, omdat maar weinig ontwikkelingen speculatief zijn en de bezettingsmarkt prima presteert.

LEEGSTAND (IN %)

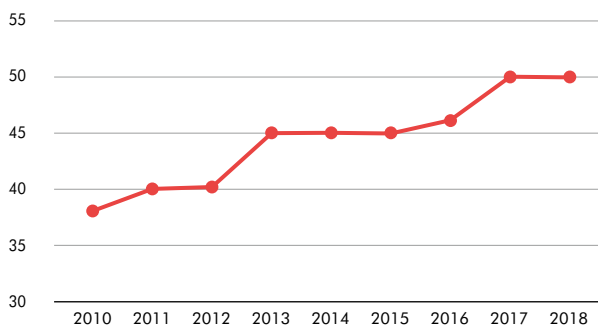


EVOLUTIE VAN DE HUURPRIJZEN

Het logische gevolg van een gecombineerd effect van een lage leegstand en een toenemende take-up is druk op de prime huurprijzen. Huurders willen de beste ligging en de beste gebouwen. Deze factoren trokken de prime huurprijs in het CBD op naar 50 €/m²/maand (600 €/m²/jaar), de hoogste ooit in Luxemburg. En nog verdere stijgingen in de toekomst zijn niet uit te sluiten.

De hoogste huurprijzen bleven stabiel in het stationsdistrict (36 €/m²/maand) en gingen iets naar boven op de Kirchberg tot 37 €/m²/maand, tegen 35 €/m²/maand in 2017. In 2019 zouden de prijzen nog meer moeten stijgen. Ook in de rand klommen de prime huurprijzen van 21 € naar 24 €/m²/maand.

PRIME HUURPRIJS (IN €/M²/MAAND)

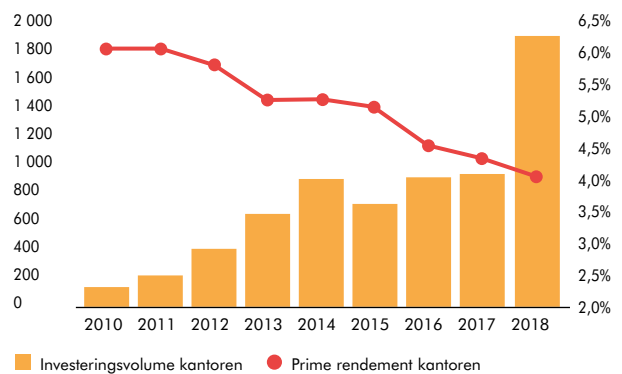


KANTOORINVESTERINGSMARKT

Door de goede economische prestaties van het land, de goede gezondheid van de bezettingsmarkt en het monetair beleid van de Europese Centrale Bank, blijft de kantoorinvesteringsmarkt sterke prestaties neerzetten. Zo werd in 2018 meer dan 1,8 miljard € geïnvesteerd op de kantoormarkt, wat van 2018 het op een na beste maakt op de Luxemburgse investeringsmarkt.

Voor alle sectoren bij elkaar is dit het vierde jaar op rij dat de Luxemburgse investeringsmarkt boven de lat van het miljard euro gaat. De belangstelling van de investeerders voor dit land neemt dus duidelijk toe. De kantoorsector overheerst ruim op de investeringsmarkt, met meer dan 80% van de totale volumes.

INVESTERINGSVOLUME (IN MILJOEN €) EN PRIME RENDEMENT (IN %)



De prime rendementen blijven krimpen als gevolg van het beleid van lage rentevoeten dat de Europese Centrale Bank hanteert en van de concurrentie tussen investeerders voor de beste producten. Eind 2018 was het primierendement in Luxemburg dus gedaald naar 4,0%, van 4,3% eind 2017 en 4,5% eind 2016. In 2019 zouden de prime rendementen zich moeten stabiliseren.

Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo¹

	BOUWJAAR OF JAAR VAN DE LAATSTE RENOVATIE ²	VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN M ²	AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE ³ IN %	OPGEVRAAGDE HUUR TIJDENS HET BOEKJAAR ⁴ IN DUIZEND €	BEZETTINGS- GRAAD IN %
Brussel Centrum					
Central Gate - Ravensteinstraat 50-70 en Kantersteen 39-55 te 1000 Brussel	2012	29 036	3,3%	4 835	91,9%
Keizer - Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1963	5 700	0,7%	1 100	100,0%
Kool - Koolstraat 35 te 1000 Brussel	1993	5 114	0,8%	1 211	100,0%
Montesquieu - Quatre Brasstraat 13 te 1000 Brussel	2009	16 931	3,3%	4 904	100,0%
Lambermont - Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	2000	1 788	0,3%	382	100,0%
Pacheco - Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 770	0,5%	777	100,0%
Poelaert - Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	12 557	2,5%	3 701	100,0%
Voorlopig Bewind - Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	2005	2 954	0,4%	658	100,0%
		79 850	11,9%	17 568	97,1%
Brussel Leopoldwijk					
Froissart - Froissartstraat 95 te 1000 Brussel	2010	3 107	0,5%	821	98,6%
Guimard - Guimardstraat 9 en Handelstraat 87-91 te 1040 Brussel	2017	5 514	0,2%	75	19,1%
Jozef 2 - Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 820	3,0%	4 528	100,0%
Kunst 28 - Kunstlaan 28-30 en Handelstraat 96-112 te 1000 Brussel	2005/-	16 793	3,0%	4 384	100,0%
Kunst 56 - Kunstlaan 56 te 1000 Brussel	2007	22 139	3,3%	4 833	88,1%
Pavilion - Wetstraat 70-72-74 te 1000 Brussel	2005	18 091	3,1%	4 521	100,0%
Schuman 3 - Schumanplein 2-4a en Froissartstraat 141a-143 te 1040 Brussel	2001	5 275	0,8%	1 194	88,3%
Schuman 11 - Schumanplein 11 te 1040 Brussel	2004	5 255	0,9%	1 282	87,6%
View Building - Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 075	1,4%	2 013	99,7%
Wetenschap-Montoyer - Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel	2011	5 180	0,9%	1 281	100,0%
Wiertz - Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel	1996	10 108	2,4%	3 592	100,0%
		115 357	19,3%	28 524	91,7%
Brussel Louizawijk					
Blue Tower - Louizalaan 326 te 1000 Brussel	1976	24 339	3,7%	5 261	86,2%
		24 339	3,7%	5 261	86,2%
Brussel Noordwijk					
World Trade Center - Toren 2 ⁵ - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1973	48 238	10,2%	13 414	100,0%
World Trade Center - Toren 3 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1983	76 810	8,5%	12 537	100,0%
		125 048	18,7%	25 951	100,0%
Brussel Luchthaven					
Gateway - Brussel Luchthaven - 1930 Zaventem	2017	34 493	4,8%	6 370	100,0%
		34 493	4,8%	6 370	100,0%
Brussel gedecentraliseerd					
Goemaere - Waversesteeweg 1945 te 1160 Brussel	1997	6 950	0,7%	1 009	100,0%
La Plaine - Generaal Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	1995	15 180	2,1%	3 106	100,0%
Triomf - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	2014	17 189	1,5%	1 622	72,5%
		39 319	4,3%	5 737	87,4%
Brussel rand					
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem	2000	7 382	0,2%	365	40,4%
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 te 1930 Zaventem	2012	17 756	1,1%	1 782	83,7%
Ikaros Park (fasen I tot V) - Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990/2014 ⁶	45 902	2,6%	3 869	70,2%
Media - Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde	1999	14 069	1,4%	2 038	95,8%
Ocean House - Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem	2012	4 623	0,3%	464	98,8%
Planet 2 - Leuvensesteeweg 542 te 1930 Zaventem	1988	10 277	0,4%	594	68,8%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	1 980	0,2%	315	99,7%
		101 989	6,3%	9 427	77,4%

	BOUWJAAR OF JAAR VAN DE LAATSTE RENOVATIE ²	VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN M ²	AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE ³ IN %	OPGEVRAAGDE HUUR TIJDENS HET BOEKJAAR ⁴ IN DUIZEND €	BEZETTINGS- GRAAD IN %
Wallonië					
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,4%	603	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%	273	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,2%	307	100,0%
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,5%	174	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,6%	918	100,0%
Liège - Paradis-toren - Rue Fragnée	2014	37 195	4,3%	6 277	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,2%	354	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,4%	553	100,0%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 156	0,3%	388	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,2%	246	100,0%
		71 073	7,2%	10 093	100,0%
Vlaanderen					
Antwerpen - Amca - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	5,1%	7 572	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19 ^{de} eeuw/1985	17 763	2,4%	3 591	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676	0,1%	205	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,1%	214	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251	0,3%	409	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,6%	943	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,3%	426	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	0,2%	306	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,3%	421	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,2%	301	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	0,8%	1 142	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,3%	469	100,0%
Ieper - Arsenalstraat 4	1994	5 421	0,5%	663	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831	0,1%	96	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979	0,3%	455	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,1%	1 658	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,4%	2 148	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	0,2%	286	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	0,0%	65	11,2%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,3%	403	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,4%	523	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,6%	830	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,6%	949	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,3%	465	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	0,9%	1 372	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,4%	530	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	0,6%	893	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	0,8%	1 215	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,1%	211	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%	166	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,6%	933	100,0%
		229 488	20,2%	29 860	99,0%
Groothertogdom Luxemburg					
Axento - Luxemburg stad, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	3,7%	5 545	97,2%
		12 247	3,7%	5 545	97,2%
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring		833 204	100,0%	144 336	94,5%
Brederode Corner - Brederodestraat en Naamsestraat 1000 Brussel	Lopende renovatie	7 200	-	-	-
Binche - Rue de la Régence 31	Lopende renovatie	2 480	-	-	-
Kortrijk - Ijzerkaai 26	Lopende renovatie	1 963	-	-	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 te 4000 Liège	Vergunning verkregen	35 000	-	-	-
Quatuor - Boudewijnlaan 30 te 1000 Brussel	In aanbouw	60 000	-	-	-
WTC 4 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	Implementatie van de vergunning in functie van de commercialisering	53 500	-	-	-
ZIN - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	Lopende vergunningsaanvraag	110 000	-	-	-
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met et oog op verhuuring		270 143	-	-	-

1. De reële waarde van elke subportefeuille is gepubliceerd op pagina 43 van dit Verslag.

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

3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018.

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

5. Einde van de huurovereenkomst op 31 december 2018. In herontwikkeling vanaf 1 januari 2019 (ZIN-project).

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

Milieu- en energieprestatie

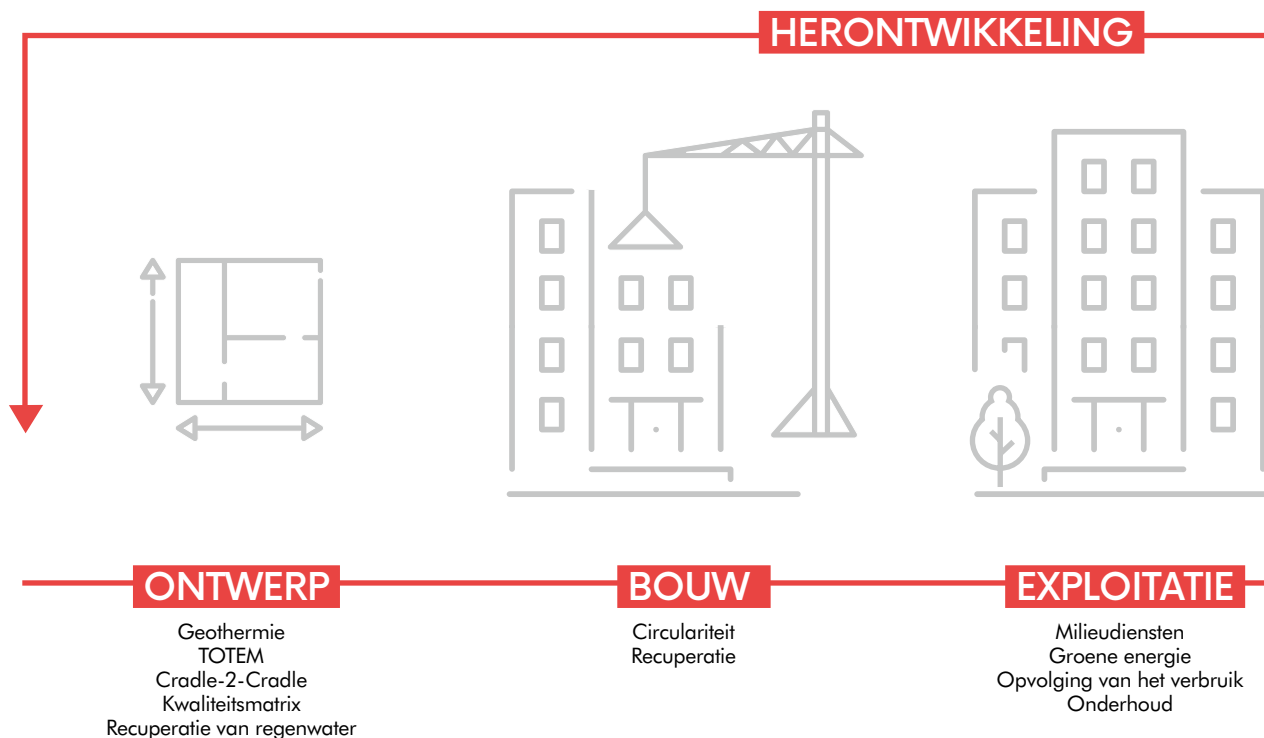
Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit, haar verankering op het grondgebied en het gebruik van hulpbronnen, blijft Befimmo doelbewust werken aan het milieulijk. Befimmo hecht belang aan naar de verwachtingen van haar betrokken partijen en is zich sterk bewust van haar milieu-impact op alle niveaus van haar activiteit en van haar waardeketen, zoals blijkt uit onderstaand schema.

Befimmo voert een investeringsstrategie waarin stelselmatig een grensoverschrijdende milieucomponent verwerkt wordt, tot in haar dagelijkse interne werking.

De haalbaarheid, de rentabiliteit en de opvolging van de milieuprojecten die verbonden zijn aan de exploitatie van de portefeuille, worden beoordeeld door de Technische Milieucel die bestaat uit 4 specialisten op dit gebied.


Zij begeleiden daarnaast de strategische keuzes van materialen en componenten van het gebouw. In samenwerking met de verschillende vastgoedpolen van Befimmo, stellen zij zeker dat de normen van Befimmo (die uitgezet zijn in een kwaliteitsmatrix) de energieprestatie waarborgen en de milieu-impact van de activiteiten tot een minimum beperken.

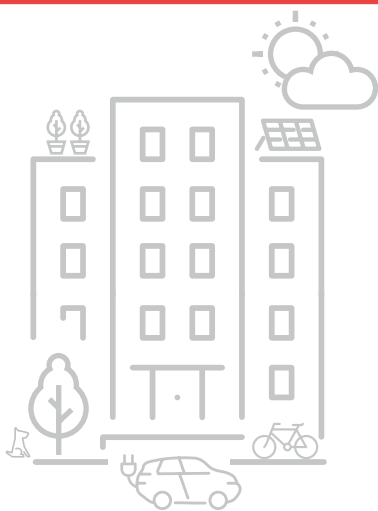
Befimmo beseft dat een doeltreffende governance op lange termijn enkel kan met een geëngageerde aanpak die vooruitloopt op de milieurisico's die bij haar activiteit horen.



Dit gebeurt door de toepassing van het voorzichtigheidsprincipe en de beheersing van de kosten. Zo maakt Befimmo een lijst op van de risico's die een impact op haar kunnen hebben en voert ze vervolgens de nodige maatregelen in om deze te anticiperen en hun mogelijke impact te beperken.

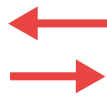
Deze aanpak leidt tot vernieuwing en doorlopende verbetering van de milieuprestaties van de portefeuille, om zo de doelstellingen te halen die Befimmo voor zichzelf bepaalde op het vlak van vermindering van de milieu-impact tegen 2030. Op deze manier garandeert ze dat haar milieu-impact losgekoppeld is van de waardecreatie van haar portefeuille.

 Online fiche "Gebruik van de hulpbronnen"
→ "Risicofactoren"



VERBETERING

Milieu criteria aankopen
Recuperatie
Zelfopwekking



VERKOOP EN AANKOOP

Voorspellingsmodel
CO₂-uitstoot

CO₂E-UITSTOOT¹

In 2017 heeft Befimmo haar milieudoelstellingen op vlak van energie herzien. Ze baseerde zich hiervoor op de omzetting van het energieverbruik in CO₂-equivalent voor haar hele portefeuille.

Op basis van de methodologie die het Science Based Targets Initiative (SBTi)² voorschrijft, die zo bijdraagt tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, konden doelstellingen op lange termijn worden vastgelegd, rekening houdend met de vooruitzichten inzake renovatie, verbetering en/of verkoop van activa van de portefeuille. Enerzijds kan dankzij de doelstellingen inzake de vermindering van de specifieke uitstoot (per m²) een energieprestatienorm worden bepaald voor de gebouwen van de portefeuille. Anderzijds maakt de doelstelling van een absolute hoeveelheid “vermeden CO₂e-uitstoot” het mogelijk om de energieverbeteringen van gebouwen die in de loop van de tijd worden aangekocht, te waarderen.

Aan de hand van het voorspellingsmodel, dat werd ingevoerd in 2017 en herzien werd bij elke strategische beslissing, konden volgende doelstellingen bepaald worden: Befimmo verbindt er zich toe om tegen 2030 een gemiddelde CO₂e-uitstoot per m² van haar portefeuille van 18,7 kgCO₂e/m² te halen, of dus een vermindering met 33% ten opzichte van 2016. Dit betekent dat een gecumuleerde uitstoot van 53.000 tCO₂e wordt vermeden, het equivalent van 2,4 jaar verbruik van de portefeuille (referentiejaar 2016).

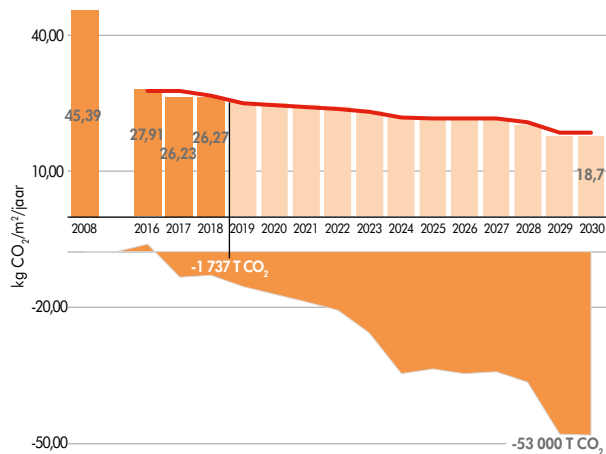
Deze doelstellingen werden opgedeeld in drie subdoelstellingen:

- 1) vermindering met 50% van de “beheerste”³ CO₂e-uitstoot verbonden aan de verwarming voor de hele portefeuille;
- 2) vermindering met 17% van de “beheerste” CO₂e-uitstoot verbonden aan het elektriciteitsverbruik⁴ van gemeenschappelijke installaties;
- 3) vermindering met 17% van de “niet beheerste”⁵ CO₂e-uitstoot verbonden aan het elektriciteitsverbruik van privaat installaties (die de huurders beheersen).

RESULTATEN 2018 EN VOORUITZICHTEN TOT 2030

JAAR	2016 REFERENTIEWAARDE	2018	DOELSTELLING 2030
Vermeden CO ₂ e gecumuleerd sinds 2016 (in tCO ₂ e)	750	1 737	53000
Gemiddelde specifieke CO ₂ e-uitlaat (in kgCO ₂ e/m ²)	27,9	26,3	-33%
a. Verbonden aan verwarming	15,4	14,4	-50%
b. Verbonden aan elektriciteitsverbruik van beheerste installaties	5,5	5,5	-17%
<i>Waarvan gecompenseerd</i>	5,5	5,4	
c. Verbonden aan elektriciteitsverbruik van niet-beheerste installaties	7,0	6,5	-17%
<i>Waarvan gecompenseerd</i>	6,5	6,1	

VOORUITZICHTEN TOT 2030



In 2018 leidden de geleverde inspanningen tot een daling van de specifieke energiegebonden CO₂e-uitstoot met 7% ten opzichte van 2016. Deze daling vertegenwoordigt een gecumuleerd vermeden volume van 1.737t CO₂e (sinds 2016). Deze resultaten sluiten perfect aan op de waarden van het voorspellingsmodel.



Online fiche “Gebruik van de hulpbronnen: water/energie/CO₂e-uitstoot”

1. Zie methodologie in Bijlage VI van het Verslag en de gedetailleerde tabellen op de website van Befimmo.

2. <http://sciencebasedtargets.org/>

3. Befimmo oefent een controle en/of een directe invloed uit op de uitstoot gelinkt aan de werking van de betreffende installaties (liften, gemeenschappelijke verlichting, ventilatie, enz.).

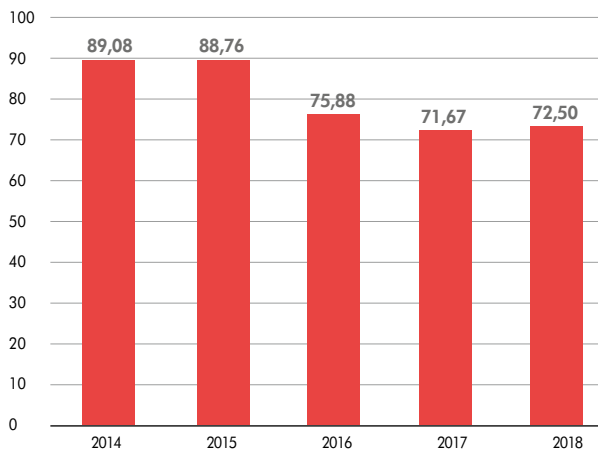
4. Het model neemt “location-based” uitstootfactoren in aanmerking, die geen rekening houden met de eventuele contracten voor de levering van groene energie, zonder CO₂e-uitstoot.

5. Befimmo heeft geen controle en/of directe invloed op de uitstoot gelinkt aan de werking van de betreffende installaties (privatieve installaties).

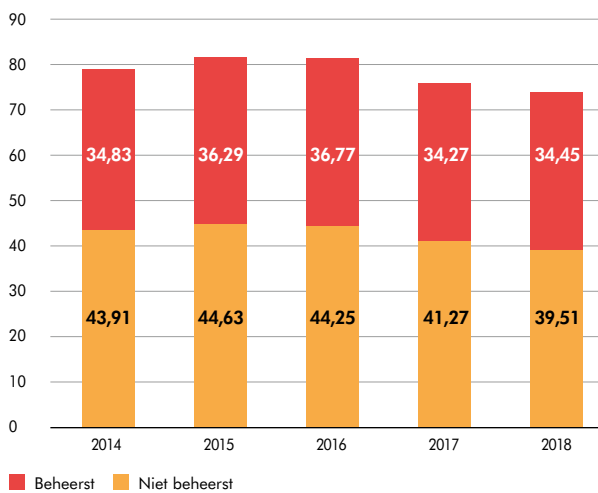
ENERGIEVERBRUIK - ZELFOPWEKKING⁶ - HERNIEUWBARE ENERGIE

De energieprestatie van de gebouwen speelt een zeer belangrijke rol om de ambitieuze doelstellingen die Befimmo voor zichzelf bepaalde in verband met de vermindering van de CO₂ e-uitstoot tegen 2030, ook werkelijk te halen.

SPECIFIEK DIRECT¹ ENERGIEVERBRUIK (KWH/M²)



SPECIFIEK INDIRECT¹ ENERGIEVERBRUIK (KWH/M²)



Voor het energieverbruik voor verwarming wordt in 2018 een stabilisatie waargenomen vergeleken met 2017. Niettemin maakt het voorspellingsmodel mogelijk om de vermindering met 50% van de uitstoot tegen 2030 te bevestigen. Deze ambitieuze doelstelling houdt in dat moet overgeschakeld worden van voorzieningen die op fossiele energie werken naar alternatieven zoals geothermie of uitrustingen die op elektriciteit werken, zoals de warmtepompen.

De lopende bouwwerken voor het Quatuor-project in de Noordwijk in Brussel integreren dergelijke voorziening. De bedoeling is een innovatief, duurzaam kantoorgebouw te ontwerpen dat weinig energie verbruikt en een uitstekend thermisch comfort biedt.

De toepassing van een techniek van dit type zou het energieverbruik en de CO₂-uitstoot met 20 tot 30% moeten terugdringen ten opzichte van een 'traditionele' oplossing waarin conventionele installaties alle behoeften aan koude en warmte zouden dekken (condensatieketels en koelmachines).

Op basis van deze zeer positieve vaststelling heeft Befimmo de ambitie om vanaf 2019 een nieuwe studie uit te voeren naar het potentieel en de haalbaarheid van nieuwe projecten op basis van het principe van de geothermie in haar bestaande portefeuille.

En tot slot is dit duurzaamheidsprincipe ook verwerkt in haar herontwikkelingsproject ZIN in de Noordwijk.

Tevens wil Befimmo haar CO₂e-uitstoot verminderen, onder meer met verdere investeringen in de productie van hernieuwbare energie.

Op basis van de configuratie van de gebouwen en van de eventuele subsidies die worden toegekend naargelang de geografische ligging van die gebouwen, kon door de studie van het fotovoltaïsch potentieel van de portefeuille in 2017 een aantal mogelijkheden voor een snelle implementatie worden bepaald, met een omlijning van de bijhorende nodige technische en financiële middelen.

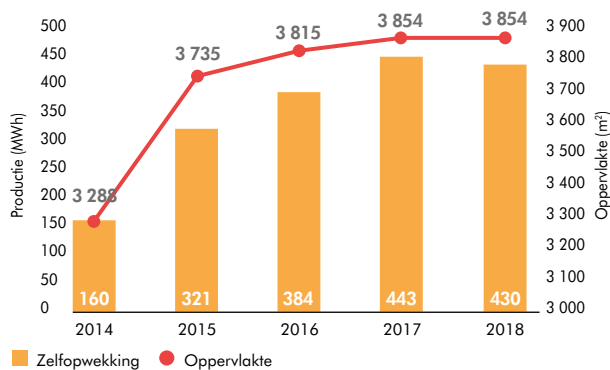
Op alle aangemerkte sites met hoog potentieel lopen installatie- of uitbreidingswerken. Deze betreffen twee gebouwen in Brussel en vertegenwoordigen een bijkomende oppervlakte van ± 650 m² aan zonnepanelen. Ze zullen voltooid worden in het eerste kwartaal van 2019. De extra oppervlakte komt bij de 3.854 m² al geplaatste zonnepanelen.

De zelfopwekking van al deze installaties zou trouwens eind 2019 de elektriciteitsbehoeften moeten dekken die overeenkomen met het jaarlijks verbruik van ± 150 huishoudens⁶.

De haalbaarheidsstudie zal in 2019 bijgewerkt worden. De plaatsing van zonnepanelen voor de te bouwen gebouwen of gebouwen in renovatie zal stelselmatig worden bestudeerd.

6. Een Belgisch huishouden verbruikt gemiddeld 3.500 kwh per jaar (bron: www.energids.be).

FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN



Omdat Befimmo ook haar elektriciteitsverbruik wil verminderen, houden de doelstellingen inzake de vermindering van de CO₂-uitstoot tegen 2030 geen rekening met de positieve impact die verbonden is aan het verbruik van groene energie.

Maar in afwachting dat haar doelstelling voor de vermindering van de CO₂e-uitstoot tegen 2030 wordt gehaald, beperkt Befimmo haar milieu-impact door een contract te sluiten voor de levering van groene energie om het verbruik van de beheerste installaties in haar gebouwen terug te schroeven.

Daarnaast wil Befimmo ook het niet-beheerste verbruik dekken met een contract voor de levering van groene elektriciteit, door de energieleveringscontracten op haar naam over te nemen, wanneer het technisch en administratief mogelijk is.

Befimmo heeft in de loop van 2018 zo 46 privaat elektrische meters overgenomen, onder dezelfde voorwaarden als voor haar contract voor de levering van groene energie.

Deze positieve aanpak zal in 2019 overgedaan worden, om de voorziening van 100% groene energie te halen tegen 2021.

WATERVERBRUIK

Befimmo meent dat het waterverbruik een belangrijk gegeven is voor de vastgoedsector. Als eigenaar die verantwoordelijk is voor een omvangrijke vastgoedportefeuille, beschouwt ze het als haar plicht om de grootste aandacht te schenken aan een goed beheer en het behoud van deze hulpbron.

Dus heeft ze (in elk project dat ze ontwikkelt) veel oog voor de integratie van systemen voor de recuperatie van water, de detectie van lekken en het gebruik van toestellen die weinig verbruiken. Daarvoor steunt ze onder meer op de richtlijnen die de BREEAM-certificatie aanreikt en op de kwaliteitsnormen die ze zelf intern bepaalde.

Eind 2018 telt Befimmo in haar portefeuille 18 gebouwen, op een totaal van 116, die uitgerust zijn met systemen om het (grijs, boor- en regen-) water op te vangen. Dit komt neer op 18% van haar totale oppervlakte.

Elk bouw-/renovatieproject dat Befimmo ontwikkelt, gaat gepaard met een systematische denkoefening over de plaatsing van dergelijke voorzieningen, overeenkomstig de kwaliteitsmatrix van Befimmo. In 2018 werden een tiental projecten bestudeerd, waarvan enkele al in uitvoering zijn.

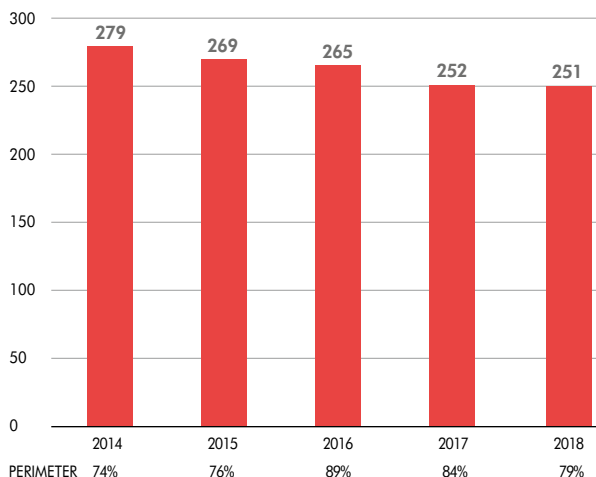
Daarnaast handhaaft Befimmo haar doelstelling om het waterverbruik van haar portefeuille tegen 2030 met 15% te verlagen vergeleken met 2016. Ze zal het verbruik verder opvolgen, erop blijven toezien om het verouderd materiaal te vervangen door krachtig materiaal en om de gebruikers en maintenancebedrijven te sensibiliseren.

Naargelang de doelstellingen worden deze voorzieningen meestal aangevuld met telemonitoring (voor zover mogelijk). De Green Adviser van Befimmo staat in voor een gedetailleerde boekhouding en doorlopende opvolging door middel van waarschuwingssystemen, om zo te komen tot een optimalisering van het verbruik en een beperking van de impact van de lekken.

Het specifiek verbruik (liter/m²) van 2018 ging met 5% naar beneden, ten opzichte van 2016, van 265 l/m² naar 251 l/m². Deze daling is deels te verklaren door een bewustmaking van de huurders van bepaalde sites die veel verbruiken.

De volledige tabellen met het absoluut en het specifiek waterverbruik in de portefeuille zijn beschikbaar op de website van Befimmo¹.

WATERVERBRUIK (L/M²)²



1. <http://www.befimmo.be/nl/mvo/uitdagingen-en-strategische-krachtlijnen>

2. Buiten de gegevens van een fitnesscentrum in een gebouw van de portefeuille

MATERIALEN EN KRINGLOOP

Een gebouw genereert een grote stroom materialen in elke fase van zijn levenscyclus.

Het beleid van duurzaam aankopen sluit aan op het beheer van de inkomende stroom van bouwmaterialen en installaties. De kringlooeconomische aanpak betreft de uitgaande stroom van exploitatie- en bouwafval.

INKOMENDE STROMEN - VERANTWOORDELIJKE AANKOPEN

Befimmo heeft een beleid van duurzame aankopen ingevoerd voor de inkomende stroom van materialen.

Om de milieucriteria op een coherente manier toe te passen bij elke aankoop, heeft Befimmo in 2017 haar criteria voor de minimale technische vereisten herzien en verwerkt in een kwaliteitsmatrix. Deze werd geconsolideerd in een gegevensbank en dient als maatstaf voor de kwaliteit van de

Befimmo-gebouwen. Deze matrix is geïnspireerd op relevante referentiekaders zoals BREEAM en is de vrucht van samenwerking tussen de verschillende vastgoedpolen van Befimmo (Commercial Management, Environmental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development, Project Management). Ze bepaalt voor elke fase van het gebouw de technische vereisten op het vlak van ontwerp, exploitatie, comfort en welzijn en garandeert ook de energieprestatie en houdt de milieu-impact van de materialen op een minimum.

UITGAANDE STROMEN – AFVALBEHEER

Voor de uitgaande stroom van materialen hanteert Befimmo een kringlooeconomische aanpak.

Sinds enkele jaren meet Befimmo de hoeveelheden en de verwerking van bouwafval, zoals in de tabel hierna wordt uiteengezet.

BOUWAFVAL (IN TON)

	2018		2017		2016		2015	
Totaal	50 461,9	100%	9 565,0	100%	1 640,3	100%	5 946,5	100%
Waarvan gerecycleerd	50 168,0	99,4%	9 194,1	96,0%	1 554,0	94,8%	4 840,5	81,4%
Waarvan hergebruikt	41,0	0,1%	17,0	0,2%	36,0	2,2%	17,0	0,3%
Waarvan gecomposteerd	-	0,0%	2,0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Waarvan verbrand	215,0	0,4%	348,0	3,6%	45,3	2,8%	702,8	11,8%
Waarvan ingegraven of gestort	38,0	0,1%	24,0	0,2%	4,0	0,3%	383,0	6,5%

Het volume bouwafval verschilt natuurlijk sterk volgens het type en het aantal bouwplaatsen. Een positieve evolutie in de inspanningen wordt, tot nu toe, geobserveerd in de recyclage. Bijna 96% van het afval van werken wordt benut.

Afval van werken kan ook als hulpbron worden beschouwd. Befimmo wil zich nog meer concentreren op het hergebruik van materialen, dat vandaag nog maar een gering percentage betreft.

Dit hergebruik wordt momenteel georganiseerd met campagnes voor de afbraak van bouwmaterialen die mogelijk te gebruiken zijn op andere bouwplaatsen. Haar samenwerking met de VZW Rotor maakte zo mogelijk om meer dan 156 ton materialen te hergebruiken sinds 2013, op een totaal van 11 bouwwerven.

Om het afvalvolume terug te schroeven en het percentage hergebruik van materialen op te trekken, anticipeert Befimmo ook op de afbraak, al van bij het ontwerp van het gebouw, en sluit zich aan bij een logica van kringlooeconomie voor haar bouwwerken. Haar medewerking aan het Totem³-initiatief is daar het bewijs van. Deze tool die door de overheid uitgewerkt werd, zal het op termijn mogelijk maken om de algemene maatschappelijke impact van al deze bouw- of renovatiescenario's te meten en te vergelijken.

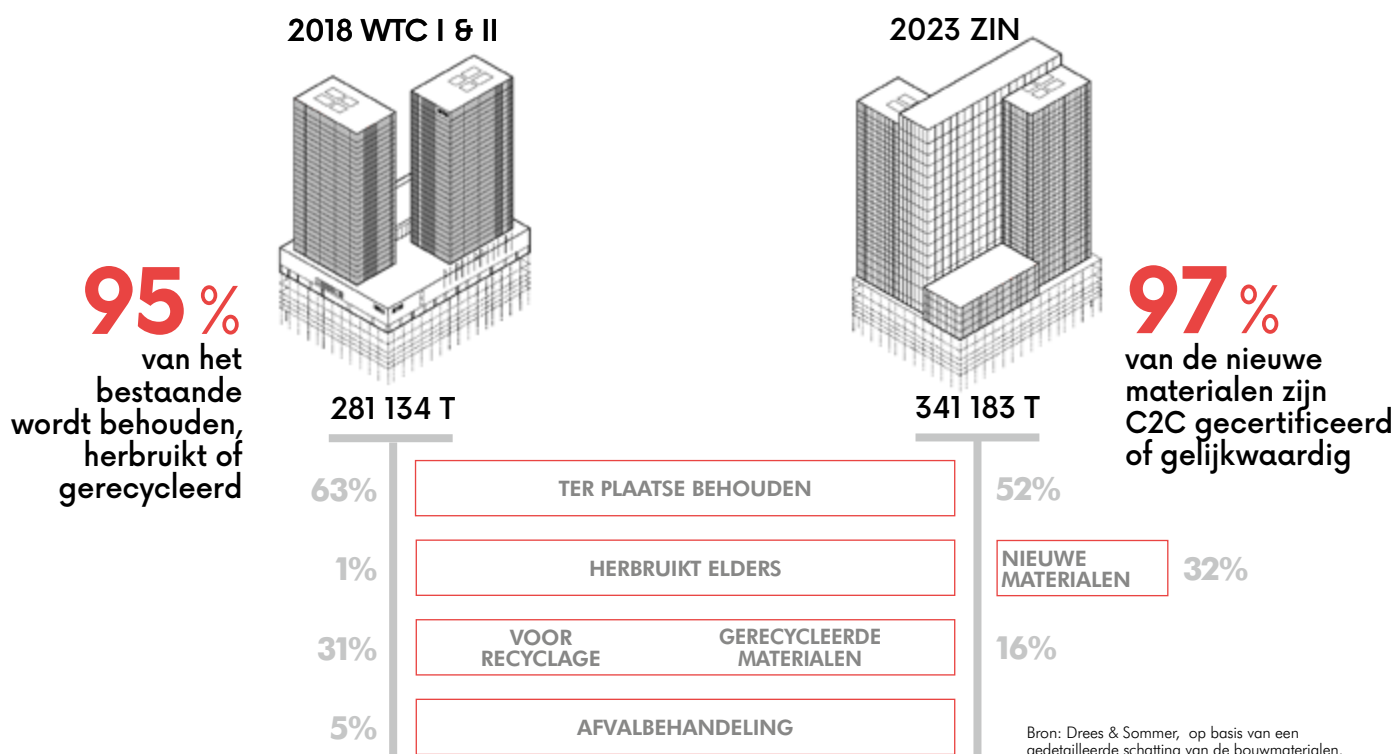
GEBOUW ZIN: EEN TOONBEELD VAN KRINGLOOPDENKEN

In het kader van het ZIN-project, werd een bijzondere klemtoon gelegd op het kringloopdenken, wat Befimmo de 4R-aanpak heeft genoemd:

- REUSE: Maximaal hergebruik van materialen ter plaatse of op andere projecten
- REVIVE: Verbetering van de bestaande structuur en van haar omgeving
- RECYCLE: Wanneer hergebruik niet kan, ombouwen, andere toepassingen bedenken
- RETHINK: Milieuvriendelijk ontwerpen en Cradle-to-Cradle (C2C)¹ materiaalgebruik.

Het resultaat van deze aanpak wordt geïllustreerd in onderstaand schema en ook in de video op de website (<https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/zin>).

Dit project bood de kans om de leveranciers van materialen uit te nodigen om zich te verbinden voor een C2C-certificatie. Dankzij het resultaat van deze proactieve aanpak kan een voorbeeldige renovatie worden gewaarborgd, die bijna uitsluitend bestaat uit elementen die komen van recuperatie, recyclage of een C2C-ontwerp.



BEHEER VAN HET AFVAL VAN GEBOUWEN IN EXPLOITATIE

Onderstaande tabel toont de evolutie van de hoeveelheden en van de verwerking van exploitatie-afval.

EXPLOITATIE-AFVAL (IN TON)

	2018		2017		2016		2015	
Totaal	2 040,0	100%	2 121,0	100%	1 644,4	100%	2 702,7	100%
Waarvan gerecycleerd	1 016,0	49,8%	1 215,9	58,1%	873,0	53,1%	1 540,5	57,0%
Waarvan hergebruikt	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Waarvan gecomposteerd	-	0,0%	-	0,0%	4,7	0,3%	-	0,0%
Waarvan verbrand	1 016,0	49,8%	905,0	42,7%	766,7	46,6%	1 162,2	43,0%
Waarvan ingegraven of gestort	8,0	0,4%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

1. Cradle-to-Cradle (C2C) is een onderdeel van ecodesign maar tegelijk ook een concept van milieu-ethiek of de filosofie van de industriële productie, waarin op alle niveaus van het ontwerp, van de productie en van het hergebruik van het product, een milieugerichte vereiste is verwerkt, op basis van het principe van nul vervuiling en 100% hergebruik op het levens einde.

De negatieve evolutie van het recyclagepercentage (van 58% in 2017 naar 50% in 2018) is onder meer toe te schrijven aan de grote impact van de werken in het kader van de verhuur van grote huurders uit de portefeuille.

In 2019 zal Befimmo verder proactief zijn in de recuperatie van materialen en meubilair voor al haar bouwwerken en bij het vertrek van huurders. Haar ambitie is weer een hoog recyclagepercentage te behalen en te handhaven.

CERTIFICATIE² EN CONFORMITEIT

Om eventuele hinder door haar activiteiten te beperken en de kwaliteit van het milieu te vrijwaren, ziet Befimmo er op toe dat de exploitatie van haar portefeuille conform is aan de vigerende normen en regelgeving.


In 2010 voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) in, dat steunt op de ISO 14001-norm (2015).

Met het oog op voortdurende verbetering, vonden in 2018 interne en externe audits van het managementsysteem (MMS) plaats. Deze leidden tot de invoering van maatregelen om het MMS te verbeteren en dan vooral om het systeem te vereenvoudigen.

Daarnaast wil Befimmo dat haar gebouwen op milieuvlak beter presteren dan wat de regelgeving vereist. In deze optiek past Befimmo sinds 2010 voor haar hele portefeuille, zowel in aanbouw als in renovatie en exploitatie, de wereldwijd meest gebruikte methode voor de beoordeling van de milieuprestatie van haar gebouwen toe, die door de BRE werd uitgewerkt.

De BREEAM-methodologie verduidelijkt de duurzame prestaties op twee manieren:

- voor de gebouwen in aanbouw:
 - in studiefase: BREEAM "Design";
 - na de bouw-/renovatiewerken: BREEAM "Post Construction".
- voor de gebouwen in exploitatie:
 - het gebouw: BREEAM "In-Use Asset" (Deel I);
 - het beheer van het gebouw: BREEAM "In-Use Building Management" (Deel II).

 Online fiche "Certificatie & Milieuconformiteit"
 Begrippenlijst

GEBOUWEN IN AANBOUW

RATING	DESIGN		POST CONSTRUCTION	
	OPPERVLAKTE	# GEBOUWEN	OPPERVLAKTE	# GEBOUWEN
Outstanding	53 500	1	-	-
Excellent	85 489	5	47 889	3
Very Good	21 834	4	59 434	6
Good	4 623	1	4 623	1
Totaal	165 446	11	111 946	10

GEBOUWEN IN EXPLOITATIE

RATING	IN-USE ASSET		IN-USE MANAGEMENT	
	OPPERVLAKTE	# GEBOUWEN	OPPERVLAKTE	# GEBOUWEN
Very Good	12 517	5	85 859	3
Good	438 580	56	30 583	2
Pass	15 012	2	302 338	49
Acceptable	-	-	22 524	6
Niet gecertificeerd	434 438	50	459 242	53
Totaal	900 547	113	900 547	113

2. De geldigheidsdatum van bepaalde BREEAM-certificaten is verstreken. Deze zullen pas geüpdatet worden wanneer werken die een verbeterde score rechtvaardigen zullen uitgevoerd zijn.

Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

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

Geachte Dames, Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 31 december 2018.

ACHTERGROND

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2018 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor een deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, terwijl Cushman and Wakefield werd aangesteld voor het andere deel van de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo portefeuille. Het deel geschat door Jones Lang LaSalle is voornamelijk het gehuurde deel volgens multiple korte termijn in Brussel en haar hinterland. 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. Cushman and Wakefield Services geven eveneens aan over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Befimmo en Fedimmo actief zijn te beschikken, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. De opdracht is door de experts in volledige onafhankelijkheid uitgevoerd.

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

OPINIE

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

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

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd. Deze methode van waarderen gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen.

De multiplicator varieert afhankelijk van het vereist rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijk factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt.

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende

criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

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

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een GW 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 2018

€ 2.722.210.000 (TWEELIJARD ZEVEN HONDERD TWEENTWINTIG MILJOEN TWEE HONDERD EN TIEN DUIZEND EURO)

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Cushman and Wakefield Services.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2018 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

€ 2.655.324.390 (TWEELIJARD ZES HONDERD VIJF-ENVIJFTIG MILJOEN DRIE HONDERD VIERENTWINTIG DUIZEND DRIE HONDERD EN NEGENTIG EURO);

inclusief de reële waarde van de gebouwen die geschat zijn door Cushman and Wakefield Services.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst aan 5,98%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,29% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,50%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld \pm 11,48% 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	2 455,8	92,5%
Brussel CBD en gelijkaardig	1 440,6	54,3%
Brussel gedecentraliseerd	81,7	3,1%
Brussel rand	116,5	4,4%
Wallonië	220,2	8,3%
Vlaanderen	474,3	17,9%
Luxemburg stad	122,6	4,6%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	199,5	7,5%
Totaal	2 655,3	100,0%

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 12 februari 2019



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

THE ART OF SUPPORTING NEW MOBILITY SOLUTIONS

PHILIPPE LEFRANCQ, CO-OPRICHTER EN PARTNER VAN AHOOGA, BEHEERDER VAN MOBILITY HUBS

Met Befimmo bieden we een “on site” mobiliteitsdienst aan. Aan de voet van bepaalde kantoorgebouwen krijgen de werknemers advies en kunnen ze onze elektrische vouwfietsen testen, kopen, leasen en laten onderhouden. Hierdoor worden ze op hun eigen werkplek aangemoedigd om de fiets te gebruiken voor bepaalde trajecten. Befimmo en wijzelf geloven vast dat duurzame mobiliteit niet haalbaar is als we de auto blijven (over)gebruiken zoals vandaag.





DE AUTO,
ELEKTRISCH OF
NIET, IS ZEKER
HANDIG, MAAR
NIET ALTIJD DE
BESTE KEUZE
VOOR ALLE
VERPLAATSINGEN.
DE FIETS IS
EEN ECHTE
ALTERNATIEVE
MOBILITEITS-
OPLOSSING.

FINANCIËEL VERSLAG



INVESTOR DAY 2018

Financiële resultaten

NETTOACTIEFWAARDE OP 31 DECEMBER 2018

Op 31 december 2018 komt de totale waarde van het nettoactief van Befimmo op 1.443,2 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt dus 56,42 € per aandeel, ten opzichte van 56,63 € per aandeel op 31 december 2017.

EVOLUTIE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

	IN € PER AANDEEL	IN MILJOEN €	AANTAL AANDELEN
Intrinsieke waarde op 31 december 2017	56,63	1 448,5	25 579 214
Dividendsaldo van het boekjaar 2017		-22,0	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		0,1	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2018		-66,3	
Nettoresultaat op 31 december 2018		82,8	
Intrinsieke waarde op 31 december 2018	56,42	1 443,2	25 579 214

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

IN DUIZEND €	31.12.2018	31.12.2017
Nettohuurresultaat	143 566	142 431
Nettohuurresultaat zonder spreiding	143 119	141 172
Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen	447	1 260
Nettovastgoedkosten ¹	-13 588	-11 932
Operationeel vastgoedresultaat	129 978	130 499
Algemene kosten	-14 282	-12 199
Andere operationele opbrengsten en kosten	-447	-1 252
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 249	117 048
Operationele marge¹	80,3%	82,2%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	343	21 798
Nettovastgoedresultaat¹	115 592	138 846
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-20 545	-19 750
Vennootschapsbelasting	-566	-1 642
Uitgestelde belasting	-219	-
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen¹	94 263	117 455
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5 514	13 429
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-5 901	5 186
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	-11 415	18 615
Nettoresultaat	82 847	136 070
EPRA earnings	94 139	95 657
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,24	5,32
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,74

1. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit persbericht te raadplegen.



DE GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER VAN DE VENNOOTSCHAP HEBBEN GEWIJZIGD

In het boekjaar 2018 veranderde de perimeter van de Vennootschap vooral door de opname in de portefeuille van Arts 56 en het belang dat in Silversquare Holding NV werd genomen, en die door vermogensmutatie geconsolideerd werd. In 2017 evolueerde hij ook hoofdzakelijk door de toekenning van een erfpachtrecht van 99 jaar op het Brederode-complex en door de bijna volledige wedersamenstelling van de eigendom van de torens 1 en 2 van het WTC.

ANALYSE VAN HET NETTORESULTAAT

De samenvattende geconsolideerde resultatenrekening omvat de gegevens die op 31 december 2018 gepubliceerd zijn. De analyse van het resultaat is gebaseerd op een vergelijking met de gegevens op 31 december 2017.

Het **Nettohuurresultaat** ligt hoger dan vorig jaar (+0,8%). De effecten van het verstrijken van de huurovereenkomst van de Vlaamse Gemeenschap in het gebouw Noord Building, van Starwood in het gebouw Brederode Corner en van de overdracht van het erfpachtrecht van het Brederode-complex werden gecompenseerd door de opname in de portefeuille van het gebouw Arts 56, de nieuwe verhuringen en de indexering. Het "Like-for-Like"¹ nettohuurresultaat steeg met 2,87% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **Nettovastgoedkosten** gaan van 11,9 miljoen € naar 13,6 miljoen €. Deze toename vloeit voort uit verschillende niet-recurrente elementen in 2017 en 2018 (vertrekvergoeding, commissies van agentschappen, recuperatie van reserfonden en belastingen) en uit de hogere kosten in verband met de projecten en de versterking van de teams.

De **Algemene kosten** bedragen 14,3 miljoen €, vergeleken met 12,2 miljoen € in 2017. Deze evolutie is voornamelijk te verklaren door de uitbreiding van de informatica en de kosten voor juridisch en fiscaal advies.

Het **Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** ligt eind december op 115,2 miljoen € (-1,5%).

Het **Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** (0,3 miljoen €) houdt rekening met de verkoop van het gebouw Harelbeke (van de portefeuille van Fedimmo). Op 31 december 2017 was het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen van 21,8 miljoen € vooral toe te schrijven aan de meerwaarde die gerealiseerd werd bij de toekenning van het erfpachtrecht van 99 jaar op het Brederode-complex.

Het **Financieel resultaat** (buiten variaties van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) steeg met

1. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit persbericht te raadplegen.

met 4% naar 20,6 miljoen €. De impact van de schuldtoename met bijna 10% wordt grotendeels gecounterd door de lagere gemiddelde financieringskost (2,01%) en door de activering van de aan de ontwikkelingsprojecten verbonden intresten.

Op 31 december 2018 bedraagt het **Nettoresultaat** 82,8 miljoen €, tegenover 136,1 miljoen € op 31 december 2017. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (buiten de aankopen, investeringen en desinvesteringen) komt op -5,5 miljoen €, of dus een waardevariatie van -0,21%. De variatie in de reële waarde van de financiële

activa en verplichtingen komt neer op -5,9 miljoen €, in vergelijking met +5,2 miljoen € een jaar voordien. Deze evolutie is gelinkt aan de daling van de rentevoeten vastgesteld eind december 2018.

De **EPRA earnings** van 94,1 miljoen € op 31 december 2018 ligt iets lager (-1,6%) dan vorig jaar. Het aantal aandelen bleef gelijk in de twee periodes. Ook de EPRA earnings per aandeel daalde lichtjes, tot 3,68 € ten opzichte van 3,74 € vorig jaar.

Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 3,24 €.

ANALYSE VAN DE GECONSOLIDEERDE BALANS

ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

IN MILJOEN €	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 655,3	2 494,4
Andere activa	79,8 ²	64,8
Totaal activa	2 735,1	2 559,1
Eigen vermogen	1 443,2	1 448,5
Financiële schuld	1 178,5	1 002,1
vast	735,5	484,3
vlottend ³	443,0	517,8
Andere schuld	113,4	108,5
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 735,1	2 559,1
LTV	43,62%	39,61%

TOELICHTING BIJ DE ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 31 december 2018 bestaan de balansactiva voor 97,1% uit vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde, op basis van een waardebeoordeling door onafhankelijke vastgoedexperts, conform de IAS 40-norm.

De andere activa omvatten vooral een goodwill die werd vastgesteld bij de verwerving van Fedimmo in 2006 (14,2 miljoen €), indekkingsinstrumenten (27,3 miljoen €) en handelsvorderingen (21,5 miljoen €).

De financieringsbronnen bestaan voor 52,8% uit eigen vermogen. De langlopende financiële schulden komen voor 297,3 miljoen € overeen met bankschulden, voor 357,0 miljoen € met een geheel van Europese private plaatsingen en voor 77,7 miljoen € (tegen reële waarde) met het lange termijn gedeelte van een private plaatsing in de Verenigde Staten van Amerika (USPP).

De kortlopende financiële schulden bestaan grotendeels uit het korte termijn gedeelte van een private plaatsing gerealiseerd in de Verenigde Staten van Amerika (USPP, voor 89,9 miljoen €) en handelspapier op korte termijn (voor 339,5 miljoen €) waarvoor de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan een jaar als back-up beschikt.

De andere schulden bestaan hoofdzakelijk uit indekkingsinstrumenten (24,0 miljoen €), handelsschulden en andere kortlopende schulden (54,3 miljoen €); leveranciers, ontvangen voorschotten en roerende voorheffing en belastingen) en overlopende rekeningen (vooral vooraf geïnde onroerende inkomsten voor 22,9 miljoen €).

2. De cijfers op 31 december 2018 bevatten het belang in Silversquare.

3. 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.

Financiële structuur en indekkingsbeleid

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

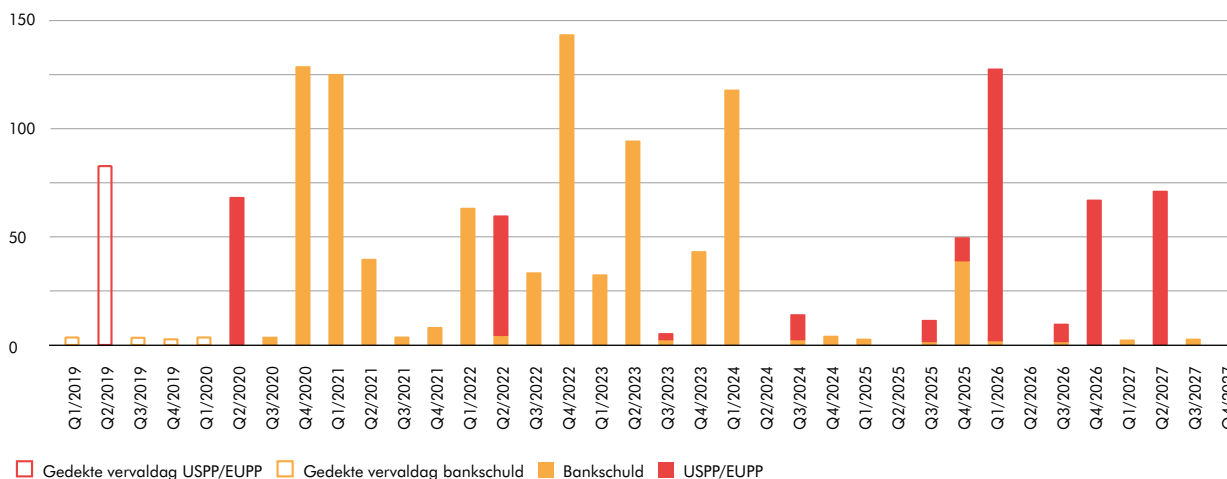
GEREALISEERDE FINANCIERINGEN IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

In de loop van het boekjaar voerde Befimmo volgende financieringsoperaties uit:

- twee private plaatsingen van schuld met een vaste rentevoet voor een totaal bedrag van 191,5 miljoen € op 8 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van bankfinancieringen voor een bedrag van 62,5 miljoen € met een looptijd van 5 jaar en van 40 miljoen € voor een nieuwe duur van 7 jaar;
- heronderhandeling van een financieringslijn van onbepaalde duur (met inachtneming van een opzegperiode van 23 maanden) van 50 miljoen €;
- invoering van twee nieuwe financieringslijnen van 40 miljoen € met een duur van 5 jaar en van 18 miljoen € met een duur van 4 jaar;
- Vroegtijdige annulatie van een banklijn met vervalttermijn in 2019, voor een bedrag van 75 miljoen €.

Op deze basis, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het einde van het eerste kwartaal van 2020.

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN PER KWARTAAL (IN MILJOEN €)

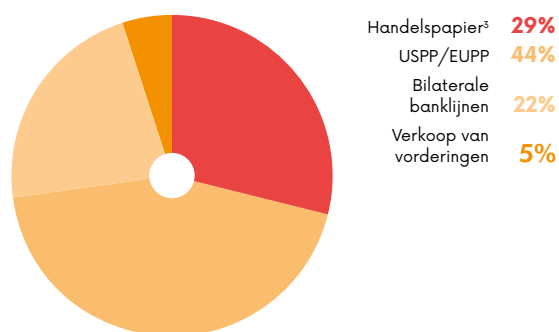


HOOFDKENMERKEN VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

Op 31 december 2018 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.442,2 miljoen € (waarvan 64,3% bankfinancieringen), die voor 1.158,8 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van de liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegde. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de geplande verbintenissen voor de volgende jaren;
- een schuldratio van 45,76%¹ (tegenover 41,62% op 31 december 2017);
- een LTV-ratio van 43,62%² (vergeleken met 39,61% op 31 december 2017);
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,84 jaar (vergeleken met 4,73 jaar op 31 december 2017);
- schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 85,0% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,01% over het jaar, tegenover 2,08% voor het boekjaar 2017.

SCHULDVERDELING



Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 16 mei 2018, 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 2018 voor 339,5 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 51,25 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door 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 schulden.

INVESTOR DAY 2018

1. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
 2. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].
 3. Met de bevestigde banklijnen op meer dan één jaar als back-up.

INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

Het 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.

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de dekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP, SWAPTIONS en COLLAR¹, evenals van (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

In het kader van haar indekkingsbeleid herstructureerde Befimmo tijdens het boekjaar, een IRS-reeks en verlengde zo de looptijd van haar portefeuille indekkingsinstrumenten. De herstructureringen werden uitgevoerd op een totaal notioneel bedrag van 200 miljoen €. Zo kon een eerste indekkingsbasis gelegd voor de boekjaren 2027 en 2028. Ze voerde ook een payer's IRS van 50 miljoen € in met een duur van 10 jaar en een Swaption van 30 miljoen € om zo de instap in een payer's IRS mogelijk te maken of af te dwingen.

Bovendien sloot Befimmo, naar aanleiding van de private schuldplaatsing in maart 2018 en in de optiek om geen vaste rentevoet vast te leggen voor een te hoog notioneel bedrag op een bepaald moment, een issue SWAP af voor de helft van het opgehaalde bedrag. In datzelfde kader annuleerde ze ook twee indekkingsinstrumenten op korte termijn, om een gelijkaardige dekkingratio op korte termijn te behouden (twee IRS voor een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen €).

Alle huidige instrumenten samen brengen de dekkingratio van de Vennootschap op 92,7%² op 31 december 2018. De dekkingratio blijft boven de 70% tot en met het tweede kwartaal van 2020 en boven de 50% tot en met het eerste kwartaal van 2023.

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE AAN INDEKKINGSINSTRUMENTEN EN VAN DE BESTAANDE VASTRENTENDE FINANCIERINGEN

JAARLIJKS GEMIDDELDE		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CAP	Notioneel (in miljoen €)	90	47	20	0	-	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,78%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	20	20	0	-	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	957	945	908	870	812	745	676	541	343	77
	Gemiddelde rente ³ (in %)	1,00%	1,02%	1,02%	0,98%	0,93%	0,89%	0,97%	0,97%	1,05%	0,99%

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

2. Dekkingratio = (nominale schulden tegen vaste rentevoeten + notionele bedragen van de IRS en CAP)/totale schuld.

3. Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge en inclusief opties op swaps (SWAPTIONS) beschouwd aan de maximale rente.



INVESTOR DAY 2018

Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)

Het nettoresultaat over het boekjaar beloopt 82.847.295,28 €.

Gezien het overgedragen resultaat op 31 december 2017 van 150.243.133,56 € en het nettoresultaat over het boekjaar, komt het te bestemmen resultaat op 233.090.428,84 €.

Het resultaat over het boekjaar heeft betrekking op 25.579.214 aandelen.

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. om de jaarrekeningen per 31 december 2018 goed te keuren, die conform het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GV's, de toevoegingen aan de reglementaire reserves bevatten;
2. om, als vergoeding van het kapitaal, een dividend van 3,45 € bruto per aandeel uit te keren. Dit dividend zou bestaan uit enerzijds het voorschot op dividend van 66.250.164,26 €, of 1,8130 € netto¹ per aandeel, uitgevaardigd op 24 oktober 2018, en anderzijds, een dividendsaldo van 21.998.124,04 €, of 0,6020 € netto¹ per aandeel, betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 37;
3. om het saldo, namelijk een bedrag van 155.332.535,59 €, over te dragen.

Het voor het boekjaar 2018 voorgestelde dividend (het voorschot op dividend dat op 24 oktober 2018 werd uitgevaardigd en het hierboven bedoelde dividendsaldo) beantwoordt aan artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GV'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.

De pay-out ratio (ten opzichte van de EPRA earnings) van 2018 bedraagt 93,75%, tegen 92,25% in 2017.

1. Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30%.

TE BESTEMMEN RESULTAAT, VOORSTEL RESULTAATVERWERKING

IN €	
A. Nettoresultaat	82 847 295,28
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves (±)	5 400 993,02
I. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (±)	2 934 120,57
- Boekjaar	2 934 120,57
- Vorige boekjaren	
- Realisatie vastgoed	
II. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (±)	3 398 675,08
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 (±)	4 157 599,41
- Boekjaar	4 157 599,41
- Vorige boekjaren	
XI. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (±)	-5 089 402,04
C. Vergoeding voor het kapitaal	-88 248 288,30
- Voorschot op dividend van het boekjaar uitgekeerd in december 2018	-66 250 164,26
- Dividendsaldo van het boekjaar (betaalbaar na de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019) ²	-21 998 124,04
D. Vergoeding voor het kapitaal, anders dan C	0,00

VERKLARENDE TABEL VAN HET STATUTAIRE RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2018³

IN €	
Over te dragen resultaat op 31 december 2016	115 763 597,56
Resultaat over het boekjaar 2017	136 079 033,98
Te bestemmen resultaat op 31 december 2017	251 842 631,54
Voorschot op dividend van het boekjaar 2017	-66 250 164,26
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-13 351 209,69
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2017 ⁴	-21 998 124,04
Over te dragen resultaat op 31 december 2017	150 243 133,56
Resultaat over het boekjaar 2018	82 847 295,28
Te bestemmen resultaat op 31 december 2018	233 090 428,84
Voorschot op dividend van het boekjaar 2018	-66 250 164,26
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	10 490 395,06
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2018 ⁴	-21 998 124,04
Over te dragen resultaat op 31 december 2018	155 332 535,59

2. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019.

3. De lezer wordt verwezen naar de toelichting bij het statutaire eigen vermogen op pagina's 204 tot 206 van de financiële staten.

4. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019.

EPRA BEST PRACTICES



PARADIS-TOREN
LJUBLJANA



De European Public Real Estate Association ("EPRA") publiceert aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste prestatie-indicatoren¹ 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.

Befimmo sluit zich aan bij de verdere standaardisering op het vlak van de verslaggeving omtrent Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom volgt ze de indicatoren die de EPRA² publiceerde in haar rapport "Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3^{de} versie - september 2017)".

KERNPRESTATIE-INDICATOREN - DEFINITIE EN NUT

	EPRA-INDICATOREN	EPRA-DEFINITIES ³	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 ² 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 NNNNAV	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 ³ gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde ² 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 vervalddag 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, 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 netto groei van de huur, bij gelijke perimeter, vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de portefeuille, die continu in uitbating en niet in ontwikkeling was, gedurende de twee volledige vorige periodes zoals beschreven.	Geeft informatie (in %) over de groei van de nettohuurinkomsten (vastgoedkosten afgetrokken) aan gelijke perimeter van de portefeuille (buiten de impact van de acquisities en de desinvesteringen) ⁴ .

1. 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.

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

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

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

KERNPRESTATIE-INDICATOREN – OVERZICHT VAN DE KERNCIJFERS

EPRA-INDICATOREN			31.12.2018	31.12.2017
(1)	EPRA earnings	in duizend € in €/aandeel	94 139 3,68	95 657 3,74
(2)	EPRA NAV	in duizend € in €/aandeel	1 458 489 57,02	1 458 774 57,03
(3)	EPRA NNNAV	in duizend € in €/aandeel	1 430 736 55,93	1 441 415 56,35
(4)	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	in %	5,69%	5,82%
	(ii) EPRA Topped-up NIY	in %	5,87%	5,97%
(5)	EPRA Vacancy rate	in %	4,28%	5,43%
(6)	EPRA Cost ratio	Inclusief leegstandskosten Exclusief leegstandskosten	19,69% ¹ 17,80% ¹	17,36% ¹ 15,77% ¹
(7)	EPRA Like-for-Like	in %	2,41%	2,82%

TABEL 1 - EPRA EARNINGS

IN DUIZEND €	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat IFRS	82 847	136 070
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	11 292	-40 413
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	5 514	-13 429
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-343	-21 798
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	5 901	-
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	219	-5 186
EPRA earnings	94 139	95 657
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,74

TABELLEN 2 EN 3 - EPRA NAV & NNNAV

IN DUIZEND €	31.12.2018	31.12.2017
Intrinsieke waarde	1 443 214	1 448 504
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,42	56,63
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	115	127
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	14 941	10 143
V. a. Uitgestelde belasting	219	-
EPRA NAV	1 458 489	1 458 774
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,02	57,03
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-14 941	-10 143
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-12 593	-7 216
III. Uitgestelde belasting	-219	-
EPRA NNNAV	1 430 736	1 441 415
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	55,93	56,35

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

IN DUIZEND €	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 655 324	2 494 360
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	-199 512	-148 482
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 455 813	2 345 878
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 777	59 382
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 517 590	2 405 260
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	147 928	145 644
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ²	-4 685	-5 567
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	143 243	140 077
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2 710	2 362
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	1 899	1 266
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	147 852	143 706
EPRA Net Initial Yield(A/B)	5,69%	5,82%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,87%	5,97%

TABEL 5 - EPRA VACANCY RATE

IN DUIZEND €	31.12.2018	31.12.2017
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 994	7 680
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	140 145	141 561
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	4,28%	5,43%

1. Voor meer informatie, gelieve pagina's 69 en 70 van dit Verslag te raadplegen en ook de evolutie van de resultaten en de nettovastgoedkosten.

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

TABEL 6 - EPRA COST RATIO

IN DUIZEND €	31.12.2018	31.12.2017
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-28 371	-24 852
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 501	-729
Nettovastgoedkosten	-13 588	-11 932
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-14 282	-12 199
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 447	-1 252
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de huurvrije periodes	447	1 260
ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	-
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-28 371	-24 852
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	2 723	2 270
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-25 648	-22 583
I. (+) Huurinkomsten	144 067	143 161
Brutohuurinkomsten (C)	144 067	143 161
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	19,69%¹	17,36%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	17,80%¹	15,77%

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

SECTOR IN DUIZEND €	31.12.2018				
	VASTGOED AANGEHOUDEN GEDURENDE 2 OPEEN- VOLGENDE JAREN	VERWERVINGEN	OVERDRACHTEN	VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	VASTGOED IN BOUWPROCES OF ONTWIKKELING ²
Brussel CBD en gelijkaardig	77 618	5 093	-10		1 342
Brussel gedecentraliseerd	3 620				
Brussel rand	6 483				
Wallonië	9 506	156	0		-9
Vlaanderen	28 944		191		-12
Luxemburg stad	5 112				
Totaal	131 282	5 249	181	0	1 321
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:					
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)					
- Niet-recurrent element: restitutie van reservefondsen					
Andere vastgoedkosten					
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					

1. Voor meer informatie, gelieve pagina's 69 en 70 van dit Verslag te raadplegen en meer bepaald de evolutie van de resultaten en de nettovastgoedkosten.

2. Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur.

3. 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.

TOTALE NETTO- HUURINKOMSTEN ²	31.12.2017					TOTALE NETTOHUUR- INKOMSTEN ²	EVOLUTIE VASTGOED AANGEHOUDEN GEDURENDE 2 OPEEN- VOLGENDE JAREN
	VASTGOED AANGEHOUDEN GEDURENDE 2 OPEEN- VOLGENDE JAREN	VERWERVINGEN	OVERDRACHTEN	VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	VASTGOED IN BOUWPROCES OF ONTWIKKELING ²		
84 043	76 110	77	716		6 818	83 721	1,98%
3 620	3 538					3 538	2,30%
6 483	6 247					6 247	3,79%
9 652	9 918		18		10	9 947	-4,16%
29 122	28 015		273		-23	28 266	3,31%
5 112	4 367					4 367	17,07%
138 033	128 195	77	1 008	0	6 805	136 085	2,41%
-12						-10	
602						1 489	
-8 645						-7 065	
129 978						130 499	

TABEL 8 - INVESTMENT PROPERTY RENTAL DATA

SECTEUR	BRUTOHUUR- INKOMSTEN	NETTOHUUR- INKOMSTEN
	IN DUIZEND €	IN DUIZEND €
Brussel CBD en gelijkaardig	83 048	82 078
Brussel gedecentraliseerd	5 410	3 620
Brussel rand	8 673	6 483
Wallonië	10 042	9 661
Vlaanderen	29 790	28 944
Luxemburg stad	5 186	5 112
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuuring	142 150	135 898
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS		
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:		
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)		-12
- Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	66	82
- Vastgoed verkocht gedurende de laatste 12 maanden	1 350	1 954
- Andere vastgoedkosten		-7 944¹
Totaal	143 566²	129 978³

TABEL 9 - VASTGOEDBELEGGINGEN - VALUATION DATA

SECTOR	REËLE WAARDE 31.12.2018	REËLE WAARDE 31.12.2017	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE 31.12.2018 ⁴	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE 31.12.2017 ⁴	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE 31.12.2018	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE 31.12.2017
	IN DUIZEND €	IN DUIZEND €	IN DUIZEND €	IN DUIZEND €	IN %	IN %
Brussel centrum (CBD)	1 440 556	1 327 651	18 539	5 794	1,28	0,43
Brussel gedecentraliseerd	81 668	87 027	-11 361	-5 041	-12,21	-5,48
Brussel rand	116 546	137 814	-28 977	-13 321	-19,91	-8,81
Wallonië	220 186	195 792	6 806	2 559	3,47	1,32
Vlaanderen	474 300	487 678	-13 287	-3 774	-2,72	-0,77
Luxemburg stad	122 556	109 916	12 478	10 697	11,34	10,78
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuuring	2 455 813	2 345 878	-15 802	-3 087	-0,64	-0,13
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS						
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	199 512	148 482	10 288	16 523	5,58	10,70
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde balans IFRS	2 655 324	2 494 360	-5 514	13 436	-0,21	0,54

1. Inclusief niet-recurrente elementen.

2. 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.

3. 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.

4. Uitgezonderd aankopen, investeringen en desinvesteringen.

5. Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren.

TABEL 10 - VASTGOEDBELEGGINGEN - DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

SECTOR	EINDVERVALDAG				
	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVE- REENKOMSTEN OP 31.12.2018 IN JAREN	CONTRACTUEEL LOPENDE BRUTOHUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN DIE AFLOPEN			
		IN DUIZEND €			
	EINDVERVALDAG	IN 2019	IN 2020	IN 2021-2023	VANAF 2024
Brussel CBD en gelijkaardig	6,58	1 479	2 834	17 362	50 768
Brussel gedecentraliseerd	4,65	308	3 106	0	2 996
Brussel rand	5,04	995	752	2 650	5 024
Wallonië	17,52	0	0	589	10 254
Vlaanderen	8,06	344	83	5 876	24 127
Luxemburg stad	7,60	64	0	45	5 406
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	7,52	3 191	6 774	26 521	98 574

SECTOR	EERSTVOLGENDE VERVALDAG				
	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUR- OVEREENKOMSTEN OP 31.12.2018 IN JAREN	CONTRACTUEEL LOPENDE BRUTOHUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN MET EERSTVOLGENDE VERVALDAG			
		IN DUIZEND €			
	EERSTE VERVALDAG	IN 2019	IN 2020	IN 2021-2023	VANAF 2024
Brussel CBD en gelijkaardig	6,11	3 664	5 559	18 443	44 776
Brussel gedecentraliseerd	4,01	400	3 113	882	2 016
Brussel rand	2,77	1 841	2 270	4 392	917
Wallonië	17,52	0	0	589	10 254
Vlaanderen	7,99	363	127	6 202	23 736
Luxemburg stad	4,60	64	1 712	1 208	2 530
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,96	6 333	12 782	31 716	84 229

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

	HUIDIGE KOSTPRIJS IN DUIZEND €	GESCHATTE TOEKOMSTIGE KOSTPRIJS IN DUIZEND €	TE ACTIVEREN INTERCALAIRE INTERESTEN IN DUIZEND €	GESCHATTE TOTALE KOSTPRIJS IN DUIZEND €
Brederode Corner	4,4	16	0,3	20
Quatuor	21,9	131,6	3,6	157
Paradis Express	4,3	76,2	1,5	82 ²
ZIN	14,6	346,1	14,3	375
WTC 4	19,4	-	-	- ³
Totaal	64,5	569,7	19,7	637
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS				
Reële waarde van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS VOOR werken	104			
Verskil tussen huidige kostprijs en de reële waarde op 31 december 2018 en de [reële waarde VOOR werken + kostprijs van de werken]	31			
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS	200			

1. Deze tabel omvat de projecten die werden overgebracht in de rubriek "Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" en voor dewelke de uitgaven reeds werden gestart. Het project Eupen is niet opgenomen in de rubriek "Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" omdat de eerste fase (voornaamste fase) al gefinaliseerd is en de eerste huurovereenkomst al begonnen is.

2. De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere functies dan kantoren).

3. Bedrag in functie van de commercialisering.

4. Na afloop van het boekjaar 2018 werden de 70.000 m² kantoren van het ZIN-project voorverhuurd aan de Vlaamse overheid. Voor meer informatie, zie pagina 38 van het Verslag.

EINDVERVALDAG

GERAAMDE HUURWAARDE
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN
DIE AFLOPEN

IN DUIZEND €

IN 2019	IN 2020	IN 2021-2023	VANAF 2024
1 468	3 250	13 852	45 048
288	2 645	0	3 088
770	654	2 666	5 554
0	0	458	9 497
228	20	5 376	21 547
313	0	42	5 035
3 066	6 569	22 395	89 769

EERSTVOLGENDE VERVALDAG

GERAAMDE HUURWAARDE
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN
MET EERSTVOLGENDE
VERVALDAG

IN DUIZEND €

IN 2019	IN 2020	IN 2021-2023	VANAF 2024
3 769	5 757	14 935	39 157
374	2 653	958	2 035
1 789	2 173	4 683	1 000
0	0	458	9 497
248	60	5 688	21 175
313	1 702	1 152	2 224
6 493	12 345	27 874	75 088

VORZIENE AFWERKINGS- DATUM	VERHUURBARE OPPERVLAKTE IN M ²	% VERHUURD
Q1 2020	7 000 m ²	100%
2020	60 000 m ²	30%
2021	35 000 m ²	Te bouwen
2023	110 000 m ²	Te bouwen ⁴
	53 500 m ²	Te bouwen
	-	-

TABEL 12 - OVERZICHTSTABEL VAN DE PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA

EXTERNE CON-TROLE	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI STANDARD & CRESO INDICATOR CODE	GEGEVENS 2017	GEGEVENS 2018	PAGINA(S) JFY 2018'
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
V	Elec-Abs niet genormaliseerd	302-1	65,55 GWh	65,28 GWh	59, 60
V	Elec-Lfl niet genormaliseerd	302-1	58,8 GWh	62,81 GWh	59, 60
V	DH&C-Abs genormaliseerd	302-1	1,96 GWh	3,64 GWh	59, 60
V	DH&C-Lfl genormaliseerd	302-1	0,96 GWh	3,64 GWh	59, 60
V	Fuels-Abs genormaliseerd	302-1	66,22 GWh	66,14 GWh	59, 60
V	Fuels-Lfl genormaliseerd	302-1	60,4 GWh	60,98 GWh	59, 60
V	Energy-Int niet genormaliseerd	CRE1	141,5 kWh/m ²	142,87 kWh/m ²	59, 60
V	GHG-Dir-Abs	305-1	11 737 t CO ₂ e	12 131 t CO ₂ e	58, 115
V	GHG-Indir-Abs	305-2	738 t CO ₂ e	449 t CO ₂ e	58
V	GHG-Dir-Lfl	305-1	11 067 t CO ₂ e	11 186 t CO ₂ e	58, 115
V	GHG-Indir-Lfl	305-2	721 t CO ₂ e	443 t CO ₂ e	58
V	GHG-Int	CRE3	14 CO ₂ /m ²	14 kgCO ₂ /m ²	58
V	Water-Abs	303-1	239 058 m ³	241 124 m ³	60
V	Water-Lfl	303-1	188 582 m ³	192 000 m ³	60
V	Water-Int	CRE2	254,42 l/m ²	251,68 l/m ²	60
V	Waste-Abs ²	306-2	Gerecycleerd: 10 400 ton	Gerecycleerd: 10 410 ton	61, 62, 63
V			Hergebruikt: 17 ton	Hergebruikt: 17 ton	61, 62, 63
V			Gecomposteerd: 2 ton	Gecomposteerd: 2 ton	61, 62, 63
V			Verbrand: 1 221 ton	Verbrand: 1 253 ton	61, 62, 63
V			Ingegraven of gestort: 18 ton	Ingegraven of gestort: 24 ton	61, 62, 63
V	Waste-Lfl ²	306-2	Gerecycleerd: 1 709 ton	Gerecycleerd: 1 030 ton	61, 62, 63
V			Hergebruikt: 17 ton	Hergebruikt: 17 ton	61, 62, 63
V			Gecomposteerd: 2 ton	Gecomposteerd: 2 ton	61, 62, 63
V			Verbrand: 997 ton	Verbrand: 1 237 ton	61, 62, 63
V			Ingegraven of gestort: 6 ton	Ingegraven of gestort: 24 ton	61, 62, 63
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM Design Outstanding 1 gebouw	BREEAM Design Outstanding 1 gebouw	63
V			BREEAM Design Excellent 5 gebouwen	BREEAM Design Excellent 5 gebouwen	63
V			BREEAM Design Very Good 6 gebouwen	BREEAM Design Very Good 6 gebouwen	63
V			BREEAM Design Good 1 gebouw	BREEAM Design Good 1 gebouw	63
V			BREEAM In-Use (Asset) Very Good 5 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) Very Good 5 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Asset) Good 55 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) Good 55 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Asset) Pass 5 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) Pass 5 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Asset) Niet gecertificeerd 50 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) Niet gecertificeerd 50 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) Very Good 3 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) Very Good 3 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) Good 2 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) Good 2 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) Pass 50 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) Pass 50 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) Acceptable 7 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) Acceptable 7 gebouwen	63
V			BREEAM In-Use (Management) Niet gecertificeerd 53 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) Niet gecertificeerd 53 gebouwen	63
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
V	Diversity-Emp M/F	405-1	52% (M) - 48% (F)	50% (M) - 50% (F)	106, 107
V	Diversity-Pay ³ [M/F]	405-2	5%	1,03%	107
V	Emp-Training	404-1	36 uur/jaar	43 uur/jaar	107
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	107
V	Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	15	8	107, 108
V	Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	18,5%	9,3%	107
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	4	3	107, 108
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	4,9%	3,5%	107
V	H&S Emp - Lost day rate	403-2	0,1%	0,1%	111
V	H&S Emp - Injury rate	403-2	0,0%	0,0%	111
V	H&S Emp - Absentee rate	403-2	3,1%	3,6%	111
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-2	2,0%	2,6%	111
V	H&S Emp - number of work related fatalities	403-2	0	0	111
V	H&S-Asset	416-1	55%	86%	27
V	H&S-Comp	416-2	2	4	27
V	Comty-Eng	413-1	41%	27% ⁴	27, 112, 113
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES					
V	Gov-Board	102-22	9	10	120
N/A	Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process	124, 125
N/A	Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process	141, 142, 143

1. De volledige tabellen van de milieu-indicatoren van de portefeuille zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

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

3. Categorie van de managers.

4. De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die afhankelijk zijn van de lopende en/of ontwikkelingsprojecten.



CENTRAL GATE
Brussel Centrum



VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE

COWORKING SILVERSQUARE TRIOMF
Brussel gedecentraliseerd

De financiële vooruitzichten voor de volgende drie boekjaren worden enerzijds voorbereid op grond van de elementen die bekend zijn bij de afsluiting van de jaarrekening (onder meer de bestaande contracten) en anderzijds op basis van hypothesen en waarderingen van bepaalde risico's door Befimmo.

Vooruitzichten voor de EPRA earnings

Als gevolg van het belang dat Befimmo in december 2018 nam in Silversquare Holding NV, zal ze voortaan haar vooruitzichten opmaken voor twee "business units":

- de activiteit van vastgoedoperator;
- de coworkingactiviteit.

Enkel de activiteit van vastgoedoperator is te vergelijken met de eerder gepubliceerde vooruitzichten en Befimmo zal deze ook verder blijven publiceren over een periode van drie jaar.

Wat de coworkingactiviteit betreft, die een specifiek profiel van dienstenactiviteit heeft, zullen de vooruitzichten voor de bijdrage tot de EPRA earnings, groepsaandeel van Befimmo, enkel voorgelegd worden voor een periode van een jaar. Dit wil, in het geval van dit Verslag, dus zeggen voor het boekjaar 2019.

De vooruitzichten worden bepaald voor een stabiele perimeter wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft.

De vooruitzichten houden ook rekening met overdrachten van gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille die niet langer strategisch zijn en waarvan de huurovereenkomsten aflopen.

In het kader van een dynamisch beheer van de Befimmo-portefeuille wordt op pagina 96 van dit Verslag een scenario toegelicht van de verkoop van andere gebouwen. Dit scenario is niet opgenomen in de berekening van de prognose van de EPRA earnings voor de drie volgende jaren.

De vooruitzichten houden geen rekening met externe groei.

Deze vooruitzichten houden rekening met de voorverhuring van de 70.000 m² kantoren van het ZIN-project aan de Vlaamse overheid² en werden bijgevolg op dit vlak herzien ten opzichte

van de vooruitzichten gepubliceerd op 14 februari 2019 in het persbericht omtrent de jaarresultaten 2018.

HYPOTHESEN : ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

ALGEMENE HYPOTHESEN

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

- 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 2018 en update van de vooruitzichten op korte termijn in december 2018).
- De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door een belangrijke Belgische financiële instelling en de marktpercentages ("forward" rentevoeten) voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden midden januari 2019 opgesteld.
- De hypothesen voor de percentages voor inning huurgeld zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. Deze komt overeen met de verhouding tussen de geboekte netto-inkomsten (2018) of begroot (2019 en volgende) tot het potentieel inkomen.
- De gemiddelde financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de verwerving van indexingsinstrumenten.

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 economische situatie kunnen de gehanteerde hypothesen in de toekomst nog sterk wijzigen. 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 gereguleerde markt.

1. Voor meer informatie, gelieve de inleiding van dit Verslag te raadplegen.
2. Voor meer informatie, gelieve pagina 38 van dit Verslag te raadplegen.

	GEREALISEERD	HYPOTHESEN		
	2018	2019	2020	2021
Externe hypothesen waarop de Venootschap geen invloed kan uitoefenen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	1,77%	1,69%	1,60%	1,70%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,35%	-0,32%	-0,19%	0,04%
Interne hypothesen waarop de Venootschap ten minste een gedeeltelijke invloed kan uitoefenen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	1,68%	1,93%	1,60%	1,70%
Percentage voor inning huurgeld ¹	94,78%	95,99%	95,61%	95,00%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,01%	2,10%	1,91%	1,87%

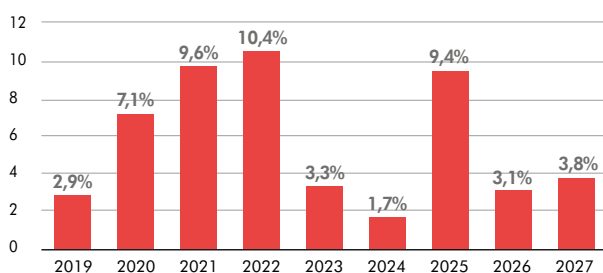
VASTGOEDHYPOTHESEN

Naast de algemene marktrends heeft Befimmo in haar vooruitzichten ook de eigen kenmerken van haar gebouwen verwerkt. Het gaat dan vooral om de huursituatie (resterende bezettingsduur), de potentiële omslag van de huurprijzen en de nood aan renovatie en herontwikkeling (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 (eerst mogelijke vervaldag) op de lopende huurovereenkomsten per 31 december 2018. Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2018. Elk percentage komt overeen met de som van de huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar².

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

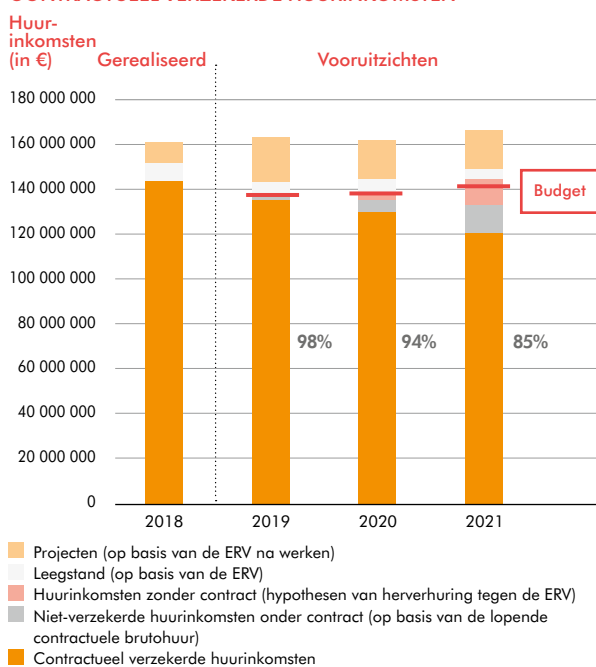


Contractueel verzekerde huurinkomsten

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

Voor het boekjaar 2019 bijvoorbeeld, blijkt uit deze grafiek duidelijk dat de gebudgetteerde inkomsten voor 98% resulteren uit gewaarborgde contracten. Voor datzelfde jaar is dus 2% van het gebudgetteerde inkomen niet verzekerd onder contract (er is een vervaldag) en/of gebaseerd op hypothesen voor herverhuur.

CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN



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 Venootschap, 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;

1. Het percentage voor inning huurgeld is gelijk aan het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huurgelden tijdens dit boekjaar door alle huurgelden die tijdens dit boekjaar zouden geïnd zijn, als buiten de verhuurde ruimtes, alle leegstaande ruimtes het hele boekjaar verhuurd waren geweest tegen de geraamde huurwaarde (ERV-Estimated Rent Value).

2. De huurinkomsten met vervaldag in december worden hernomen in het jaar volgend op deze vervaldatum (de huurovereenkomst in het gebouw WTC 2 is niet meer opgenomen in de cijfers).

- bij elke herverhuring 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 0,8 miljoen €, 0,4 miljoen € en 0,9 miljoen € voor respectievelijk de boekjaren 2019 tot 2021 (tegen 1,7 miljoen € voor 2018);

- 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 verhuring, verrekend.

GEPLANDE EN INGESCHATTE WERKEN VOOR DE DRIE VOLGENDE JAREN

	HUUR- OPPERVLAKTE	LOCATIE	TYPE	VOORUITZICHTEN IN MILJOEN €		
				2019	2020	2021
Brederode Corner	7 000 m ²	Brussel CBD, Centrum	Renovatie	16,3	0,5	-
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Eupen, Wallonië	Renovatie en bouw	3,0	-	-
Paradis Express	35 000 m ²	Luik, Wallonië	Bouw	15,7	32,7	15,9 ³
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	59,3	69,5	3,3
WTC 4	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	1,0	1,0	5,8
ZIN	110 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Afbraak en bouw	23,7	55,0	105,9
Andere investeringen				26,7	10,7	16,6
Totaal				145,7	169,4	147,4

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 2019 en 300 miljoen € in 2020, op basis van het uitstaande bedrag van respectievelijk 455,5 miljoen € en van 339,5 miljoen € op 31 december 2017 en 31 december 2018;
- een financieringsreserve van zowat 100 miljoen € (of meer) voor een periode van 6 maanden en beheer van de strikte liquiditeit over een periode van 24 maanden;
- herfinanciering van de bilaterale banklijnen op hun vervaldag, door middel van een bankfinanciering tegen variabele rentevoet met een marge (de desgevallende commissies bij opnemingsinbegrepen) en een vastgelegde commissie bij nietopnemingsvolgens 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 30% 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 midden januari 2019);

- 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, SWAPTION, FLOOR en IRS) die volgens de norm IFRS 9 inzake de financiële instrumenten, echter niet als indekkingsinstrumenten worden bestempeld⁴;
- 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 2018 en baseert zich op de hypothese dat er geen optioneel dividend zal zijn over het boekjaar.

3. De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere functies dan kantoren).

4. Zie de financiële staten (op pagina 185) voor meer informatie.

HYPOTHESEN: COWORKINGACTIVITEIT

Voor het boekjaar 2019 omvatten de vooruitzichten de verwachte bijdrage (EPRA earnings groepsaandeel) van de coworkingactiviteit in de bestaande ruimtes en enkel de nieuwe geplande ruimtes in de gebouwen van de portefeuille van Befimmo.

Ter herinnering, Silversquare beheert momenteel vijf coworkingruimtes voor een totale oppervlakte van 15.000 m² en zal in 2019 (in de portefeuille van Befimmo) een ruimte openen in het Ikaros Park.

Aangaande de nieuwe ruimtes werden de nodige investeringen voor de inrichting verwerkt, evenals de geleidelijke ingebruikname.

Elke ruimte wordt individueel geanalyseerd op basis van de eigen kenmerken en het aantal flexibele werkplekken, bureauplekken en vergaderruimtes die ter beschikking van de leden worden gesteld. De structuur van de operationele kosten is daaraan verbonden.

EPRA-earnings prognosetabel¹

IN DUIZEND €		GEREALISEERD	VOORUITZICHTEN		
		2018	2019	2020	2021
Vastgoedoperator	Huurinkomsten	144 067	137 831	138 306	141 802
	Met verhuur verbonden kosten	-501	-565	-661	-667
	Nettohuurresultaat	143 566	137 267	137 645	141 135
	Nettovastgoedkosten	-13 588	-13 674	-15 861	-15 647
	Operationeel vastgoedresultaat	129 978	123 592	121 784	125 488
	Algemene kosten van de Vennootschap	-14 282	-14 949	-15 840	-16 162
	Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment) ²	-447	-531	-3 051	-3 184
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 249	108 113	102 894	106 142
	Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-20 545	-22 550	-21 785	-24 084
	Belastingen	-566	-1 031	-1 143	-1 340
	EPRA earnings	94 139	84 532	79 966	80 719
	EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,31	3,13	3,16
Coworking	Bijdrage van de coworking activiteit aan de EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	NVT³	0,05		
Totaal	EPRA earnings totaal (in € per aandeel) (groepsaandeel)	3,68	3,36		
	Gemiddeld aantal aandelen	25 579 214	25 579 214	25 579 214	25 579 214

1. Deze vooruitzichten houden rekening met de voorverhuur van de 70.000 m² kantoren van het ZIN-project aan de Vlaamse overheid en werden bijgevolg op dit vlak herzien ten opzichte van de vooruitzichten gepubliceerd op 14 februari 2019 in het persbericht omtrent de jaarresultaten 2018.

2. Dit is een Alternative Performance Measure. Gelieve voor meer informatie Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.

3. De coworkingactiviteit in het kader van het partnerschap (tot 6 december 2018) werd beschouwd in de vastgoedactiviteit van Befimmo.

Beschrijving van de rubrieken van de EPRA-earnings prognosetabel

HUURINKOMSTEN, MET VERHUUR VERBODEN KOSTEN 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 (verzekeringcontracten, "totale waarborg"contracten, enz.). De andere vastgoedkosten worden geraamd op basis van de ervaring van Befimmo in het beheer en het onderhoud van haar vastgoedpatrimonium.

De hypothesen die worden opgemaakt in verband met de hervahuring 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 daling van de inkomsten in 2019 is hoofdzakelijk gelinkt aan het einde van de huurovereenkomst in de toren 2 van het WTC, eind december 2018. Gericht effecten, onder meer gelinkt aan het einde van de huurovereenkomsten van het gebouw Noordbuilding en in toren 2 van het WTC, hebben een impact op de nettovastgoedkosten van de boekjaren 2018 en 2019. Deze gericht effecten hebben geen impact meer op de vastgoedkosten vanaf 2020.

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Deze kosten worden lijn per lijn berekend op basis van de cijfers van de voorgaande 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 opbrengsten 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.

FINANCIËEL RESULTAAT

Het financiële resultaat bestaat uit:

- financiële kosten in verband met de schuld tegen variabele rentevoet, die worden berekend met toepassing van de hierboven beschreven rentevoethypothesen, vermeerderd met de desbetreffende marges;
- financiële kosten op de schuld tegen vaste rentevoet;
- renteopbrengsten 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 financiële resultaat wordt ook beïnvloed door de activeering van de intercalaire intresten, berekend op basis van het gemiddeld financieringspercentage van de Vennootschap in het betrokken boekjaar.

ANDERE ELEMENTEN VAN HET NETTORESULTAAT

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

Ter informatie mag, op basis van de gegevens per 31 december 2018, worden geraamd dat een variatie van 1% in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40) een impact van zowat 26,6 miljoen € op het nettoresultaat zou hebben, wat zou leiden tot een variatie van zowat 1,04 € van de intrinsieke waarde per aandeel, en van 0,44% op de LTV-ratio⁴.

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 (IFRS 9). Op basis van hun reële waarde op 31 december 2018 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 2018, de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -22,26 miljoen € had bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie +20,79 miljoen € belopen hebben.

Dergelijke variaties hebben geen impact op de EPRA earnings die de Vennootschap genereert.

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

Dynamisch beheer van de portefeuille

Befimmo voorziet een hogere rotatie van haar portefeuille. Bepaalde activa beschikken over een meerwaarde die het team creëerde en genieten tegelijk van een krimp in de vastgoedrendementen. Hun overdracht zal mogelijk maken om de investeringswaarde te recupereren, die dan later opnieuw kan geïnvesteerd worden, en om de meerwaarden te kristalliseren.

Ter indicatie, een scenario van een overdracht van activa voor een bedrag van ongeveer 100 miljoen € in het midden van het boekjaar 2019 zou volgende effecten kunnen hebben:

€ PER AANDEEL	2019	2020	2021
EPRA earnings prognose (vastgoedoperator)	3,31	3,13	3,16
Impact op EPRA earnings (verlies bijdrage gebouwen)	-0,07	-0,15	-0,14
Meerwaarde op investeringswaarde	0,84		
Gecumuleerde impact op het uitkeringsvermogen	0,77	0,62	0,48

De gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van de investeringswaarde (of dus de som van de gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van de laatste reële waarde en van de voordien geboekte latente meerwaarden) zouden mogelijk maken om de afwezigheid van bijdragen tot de EPRA earnings van de overgedragen gebouwen in een periode van

meer dan 4 jaar te compenseren. Dit is voldoende tijd voor nieuwe, waardecreërende investeringen die stroken met de strategie.

Ter herinnering, dit scenario is niet verwerkt in de berekening van de prognose voor de EPRA earnings voor de volgende drie jaar.

Schuld en LTV

Op kruissnelheid zou de LTV-ratio van Befimmo rond 50% liggen. Befimmo beheert het gebruik van haar schuldvermogen met de nodige aandacht. De nominale nettoschuldprognose bedraagt 1.310 miljoen € eind 2019.

Rekening houdend met de hypothese van het dynamisch beheer van de portefeuille (voorbeeld van een overdracht van 100 miljoen € activa – zie paragraaf hierboven) zou de LTV-ratio met 2% verlaagd worden (op basis van de vooruitzichten op 31 december 2018).

Dividendprognose van het boekjaar 2019

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2019, bij gelijke perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van 3,36 € per aandeel.

Als alles voor het overige gelijk blijft en op basis van deze vooruitzichten voorziet Befimmo een brutodividend van 3,45 €¹ per aandeel voor het boekjaar 2019. Het zou opnieuw kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € bruto per aandeel in december 2019 en een saldo van 0,86 € bruto per aandeel in mei 2020. Op basis van de beurskoers van 48,55 € en op basis van de intrinsieke

waarde van 56,42 € op 31 december 2018, zou dit dividend een bruto rendement van 7,11% op de beurskoers geven en van 6,11% op de intrinsieke waarde.

Het dividend van de volgende boekjaren zal afhangen van de economische conjunctuur, van de investeringskansen die de Vennootschap zal grijpen en van de successen die ze zal boeken met de uitvoering van de projecten en de ontwikkeling van de coworkingactiviteit, terwijl ze tegelijk blijft genieten van de stabiele inkomsten dankzij het defensieve karakter van haar vastgoedpatrimonium.

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

Verslag van de Commissaris

OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RAMINGEN VAN BEFIMMO NV

In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de EPRA Earnings (zoals gedefinieerd in augustus 2011 en laatst 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 2019, 31 december 2020 en 31 december 2021 (de "Prognose") van Befimmo NV vervat in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" van hun jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2018 zoals vastgesteld op 8 maart 2019 door de Raad van Bestuur van de vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" leiden tot de volgende ramingen van het EPRA resultaat voor de boekjaren 2019-2021:

EPRA Earnings: in KEUR voor de 12 maanden eindigend op:

- 31 december 2019: 84.532
- 31 december 2020: 79.966
- 31 december 2021: 80.719

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm "International Standard on Assurance Engagements 3400" met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in

het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Befimmo NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

OORDEEL

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Befimmo NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2018, met uitzondering van de toepassing van IFRS 16 vanaf boekjaar 2019.

Brussel, 28 maart 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch²
Vennoot

BEFIMMO OP DE BEURS

GATEWAY
Bruxelles aéroport



Befimmo-aandeel

KERNCIJFERS

	31.12.2018	31.12.2017
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen over de periode	25 579 214	25 579 214
Hoogste koers (in €)	54,60	55,74
Laagste koers (in €)	46,70	50,31
Slotkoers (in €)	48,55	53,55
Aantal verwerkte aandelen ¹	12 356 776	15 277 286
Dagelijks gemiddeld volume ¹	48 458	59 911
Velociteit van de free float ¹	66,25%	78,66%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	93,74%	92,25%
Brutodividend ² (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement ³	7,11%	6,44%
Return op koers ⁴	-2,93%	6,98%

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

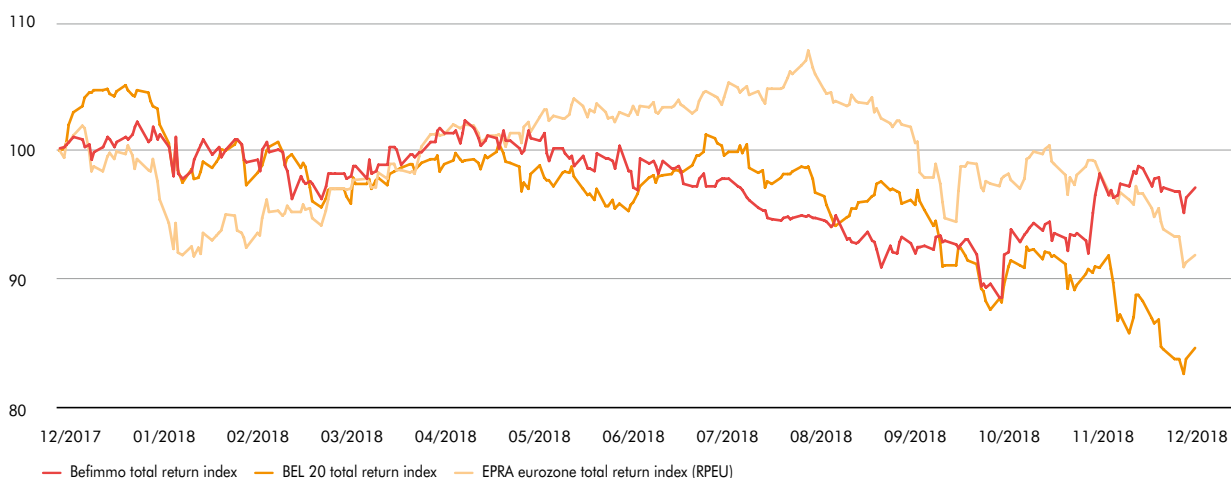
Het Befimmo-aandeel sloot op 31 december 2018 af op 48,55 € tegen 53,55 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van het dividend, dat in 2018 werd uitgekeerd, bedraagt de return op koers -2,93% op een jaar.

In 23 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 6,83%⁵.

Op 31 december 2018 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van 13,95%. Befimmo had een beurskapitalisatie van 1.241.870.840 €.

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 48.458 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 66,25% over een jaar.

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



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

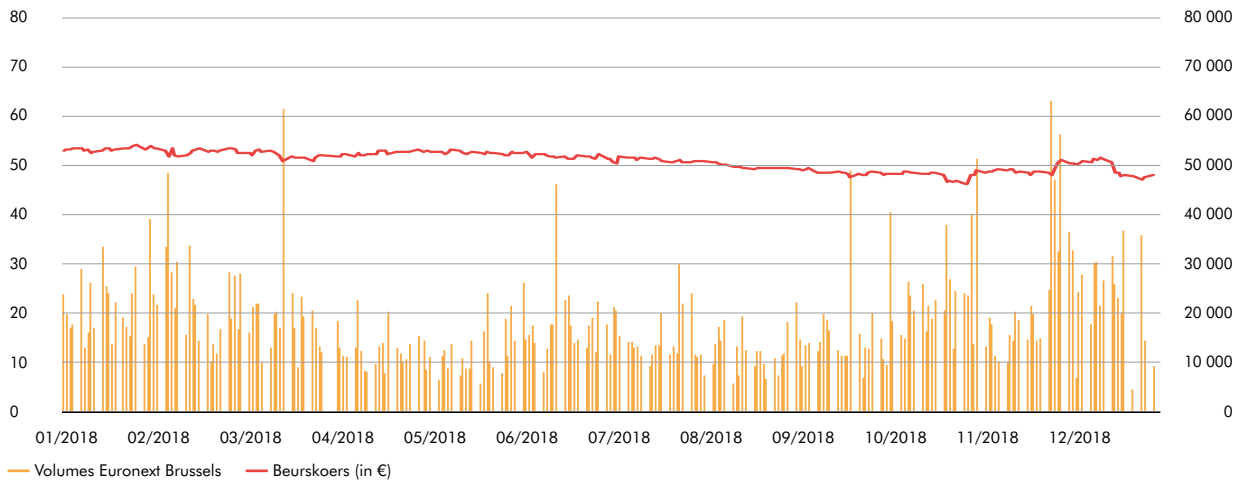
2. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

3. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

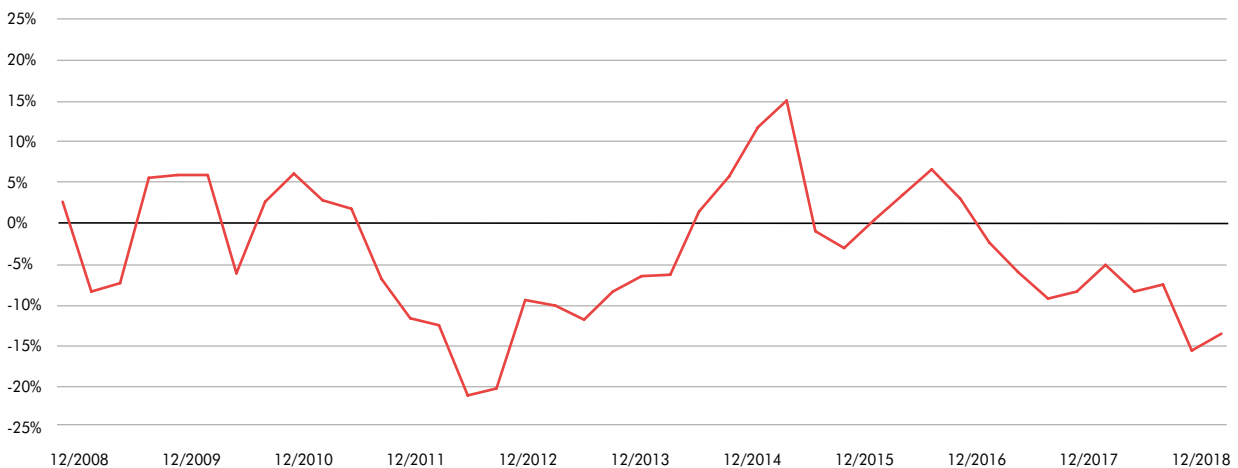
4. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend.

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

BEURSKOERS EN VOLUMES (01.01.2018 TOT 31.12.2018)



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 3,87% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Dividend van het boekjaar 2018

UITKERING VAN HET VOORSCHOT OP DIVIDEND

Zoals aangekondigd in oktober 2018, is Befimmo overgegaan tot de storting van een voorschot op dividend voor het boekjaar 2018 vanaf 20 december 2018. Dit voorschot op dividend bedroeg 2,59 € bruto per aandeel en werd in contanten uitbetaald op vertoon van coupon nr. 36.

DIVIDENDSALDO VAN HET BOEKJAAR 2018

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 30 april 2019 die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2018, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 € 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.

Aandeelhoudersstructuur

De Vennootschap voorziet een statutaire aangiffedrempel 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 statuten van de Vennootschap te raadplegen op de website van Befimmo.

www.befimmo.be

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

AANDEELHOUDERSCHAP

AANGEVERS	AANTAL (AANGEGEVEN) AANDELEN OP DATUM VAN DE VERKLARING	OP BASIS VAN DE TRANSPARANTIE-VERKLARINGEN OF OP BASIS VAN DE INFORMATIE VERKREGEN VAN DE AANDEELHOUDER	IN %
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 421 007	31.01.2019	75,9%
Totaal	25 579 214		100%

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

Agenda van het boekjaar 2019

Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018	dinsdag 30 april 2019
Uitkering van het dividendsaldo ² van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 37	
- Ex-date	woensdag 8 mei 2019
- Record date	donderdag 9 mei 2019
- Uitbetaling	vrijdag 10 mei 2019
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2019	donderdag 9 mei 2019 ³
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019	donderdag 18 juli 2019 ³
Tussentijdse verklaring op 30 september 2019	donderdag 24 oktober 2019 ³
Uitkering van het voorschot ⁴ op dividend van het boekjaar 2019 op vertoon van coupon nr. 38	
- Ex-date	woensdag 18 december 2019
- Record date	donderdag 19 december 2019
- Uitbetaling	vrijdag 20 december 2019
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2019	donderdag 13 februari 2020 ³
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019	vrijdag 27 maart 2020
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019	dinsdag 28 april 2020
Uitkering van het dividendsaldo ² van het boekjaar 2019 op vertoon van coupon nr. 39	
- Ex-date	woensdag 6 mei 2020
- Record date	donderdag 7 mei 2020
- Uitbetaling	vrijdag 8 mei 2020

1. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

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.

THE ART OF CREATING NEW BUSINESS OPPORTUNITIES

**ALEXANDRE PONCHON EN AXEL KUBORN,
CO-OPRICHTERS EN PARTNERS VAN SILVERSQUARE**

Befimmo en Silversquare, dat is in onze ogen een mooie ontmoeting tussen twee actoren in kantoorvastgoed met eenzelfde kijk en gemeenschappelijke waarden, maar aanvullende expertise: Befimmo als grote eigenaar van kantooroppervlaktes en Silversquare als beheerder en animator van deze oppervlaktes. De toekomst van kantoorruimtes zit in hun flexibiliteit en dat heeft Befimmo heel goed begrepen. Daarom leggen wij samen het eerste netwerk van gemengde kantoorgebouwen aan, een mix van traditionele kantoorruimtes en coworkingruimtes. Onze ambitie is dit netwerk tussen nu en over 5 tot 10 jaar uitbreiden tot een dertigtal samenwerkruimtes, van het Noorden van België tot het Zuiden van Luxemburg.



VANDAAG WILLEN GRO-
TE BEDRIJVEN GENIETEN
VAN DE ONDERNEMERSGEEST
EN DE FLEXIBILITEIT VAN
STARTERS EN FREELANCERS
VIA COWORKING.



HET TEAM



TEAM BUILDING BEFIMMO

De 3 fundamenten van onze HR-filosofie

Befimmo is eerst en vooral een stabiel team dat zich enorm betrokken voelt.

De waarden van de Vennootschap - Professionalisme, Engagement, Teamgeest en Menselijkheid - worden elke dag toegepast en echt beleefd.

Ze staan ook centraal in elk van de drie fundamenten van de HR-filosofie van Befimmo.



TALENTEN

Door te blijven investeren in de voortdurende ontwikkeling van het team, zowel individueel als collectief, biedt Befimmo zichzelf het voorrecht van een stabiel, uiterst gemotiveerd en deskundig team, dat zich sterk bewust is van de toekomstige uitdagingen, niet alleen wat de evolutie in zijn vakgebied, maar ook wat de relationele aspecten betreft. In een wereld die sneller en sneller verandert, is het ook noodzakelijk om de beste talenten te identificeren en aan te trekken, die de schouders kunnen zetten onder verandering en die vandaag al de competenties van morgen bezitten. Befimmo moedigt diversiteit aan, als bron van uitwisselingen en creativiteit. Wie beter dan een gediversifieerd team zal kunnen beantwoorden aan de evolverende en gevarieerde vraag van de werkwereid van de toekomst?



WELZIJN

Welzijn is een centrale pijler van de werkwereid van morgen.

Fysiek welzijn, in een aangename, ergonomische, goed uitgeruste en veilige omgeving.

Psychosociaal welzijn, met een flexibiliteitsniveau dat het iedereen mogelijk maakt om het eigen evenwicht te vinden.

Als Befimmo de lat nog hoger wil leggen dan deze basisprincipes en in haar gebouwen aangename en inspirerende omgevingen wil inrichten, is het dan niet meer dan logisch dat ze dit op de eerste plaats voor haar eigen team doet?

3 HR FUNDAMENTEN



GEMEENSCHAP

De notie gemeenschap of community is tweeledig bij Befimmo.

In de eerste plaats in het stimuleren van wat de leden van het team dagelijks delen en het aantrekken van de banden die hen met elkaar en met Befimmo verbinden.

In de tweede plaats, in de impact die Befimmo en haar team willen hebben op de wereld rondom, op de gemeenschap in de ruimste zin, als verantwoordelijke maatschappelijke actor.

Talenten



TEAM BUILDING BEFIMMO

FOCUS OP 2018

- Eerste individuele vergoedingsbalans voor iedereen, die elk teamlid een globale en transparante kijk geeft op de verschillende elementen van het eigen loonpakket.
- Invoering van een eerste plan voor de toekenning van resultaatgebonden eenmalige voordelen, op basis van de Collectieve Arbeids-overeenkomst nr. 90, met milieugebonden doelstellingen.

HET TEAM ONTWIKKELEN, INDIVIDUEEL EN COLLECTIEF

- Een sterke klemtoon op opleiding, zowel vakgericht als gericht op de 'soft skills' of de persoonlijke ontwikkeling, alsook innovatie, veiligheid, IT, talen of milieu. Elke nieuwe medewerker wordt opgeleid in Befimmo's beleid inzake Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.
- Mogelijkheden voor interne mobiliteit en talentbeheer, die garant staan voor een beperkte 'turnover' en voor een voorbeeldige motivatiegraad binnen het team.
- Naast een doorlopende dialoog, een jaarlijkse beoordeling van het hele team, waarin de dialoog met en de ontwikkeling van de medewerkers centraal staan.

DE JUISTE MENSEN IDENTIFICEREN, AANTREKKEN EN HOUDEN

- Een aanwervingsbeleid dat evenveel gestoeld is op het delen van de waarden als op de 'soft skills' en op de technische competenties.
- Een afgestemd, open en gediversifieerd loonbeleid dat buiten de vergoedingselementen ook een geheel van extralegale voordelen omvat zoals een volledig pensioenstelsel, een brede dekking in gezondheidszorg, flexibele mobiliteit en bovendien een aantal collectieve voordelen in verband met welzijn.

DIVERSITEIT AANMOEDIGEN

- Een gendergelijkheid bij Befimmo en in haar Directiecomité (50-50%).
- Uitdrukkelijk verzet tegen elke vorm van discriminatie, een aanwervingsbeleid dat openstaat voor diversiteit, geen enkel selectie criterium dat rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met enige overweging inzake geslacht, leeftijd, afkomst, overtuiging of seksuele geaardheid.
- Gelijke behandeling van vrouwen en mannen, gewaarborgd door het loonbeleid, dat enkel gegrond is op gendervrije criteria, zoals interne coherentie en sectorale benchmarks.



86 medewerkers¹

allemaal met een bedien-
denstatuut of een contract
van onbepaalde duur

8 nieuwe medewerkers

van wie 3 mannen en 5 vrouwen,
gemiddelde leeftijd van 33 jaar
(new hire rate EPRA: 9,30%)

3 vertrekken

van wie 2 mannen en 1 vrouw, waaronder een
pensioen, een persoon die ontslag nam en een
persoon die ontslag kreeg, gemiddelde leeftijd
van 44 jaar (turnover rate EPRA: 3,49%)

50/50
mix

94%



gemotiveerde personen

97%



die Befimmo als werkgever
zou aanbevelen aan
een kennis

94%



van het team denkt dat afkomst,
geslacht, leeftijd, geloofsovertuiging
en seksuele voorkeur geen impact
hebben op de wijze waarop ze bij
Befimmo worden gewaardeerd

5,9 jaar

gemiddelde anciënniteit

-1,03%

wage gap voor
de managers²

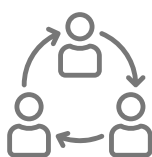
40 jaar

gemiddelde leeftijd



100%

medewerkers
jaarlijks
beoordeeld



4 gevallen

van interne
mobiliteit in
2018

43 uren

opleiding per
persoon voor
een gemiddeld budget van
1.575 €/jaar (IT & talen inbegrepen)

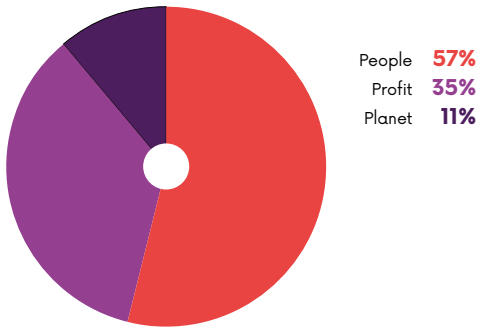


1. Met uitsluiting van het Directiecomité en de consultants.

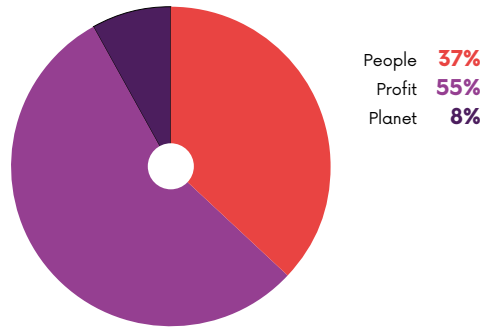
2. De oefening werd uitgevoerd op de managerspopulatie, de enige met een goed niveau van vergelijkbaarheid op het vlak van verantwoordelijkheidsniveau.

VERDELING VAN DE OPLEIDINGSUREN BUITEN TALEN EN IT-BUREAUTICA

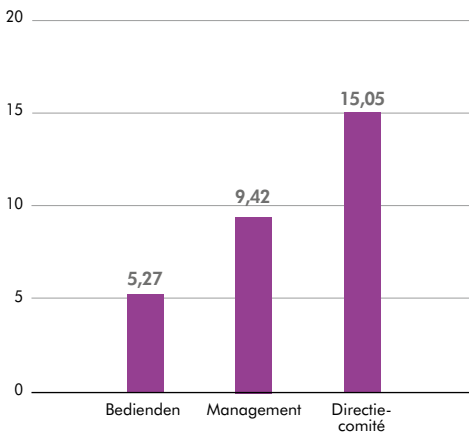
Manager



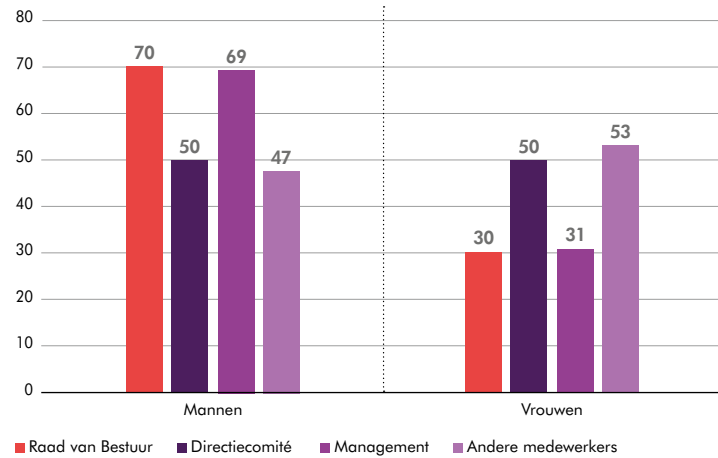
Bediende



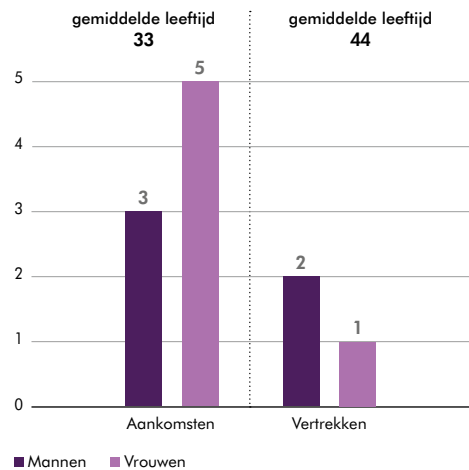
GEMIDDELDE ANCIËNNITEIT (JAREN)



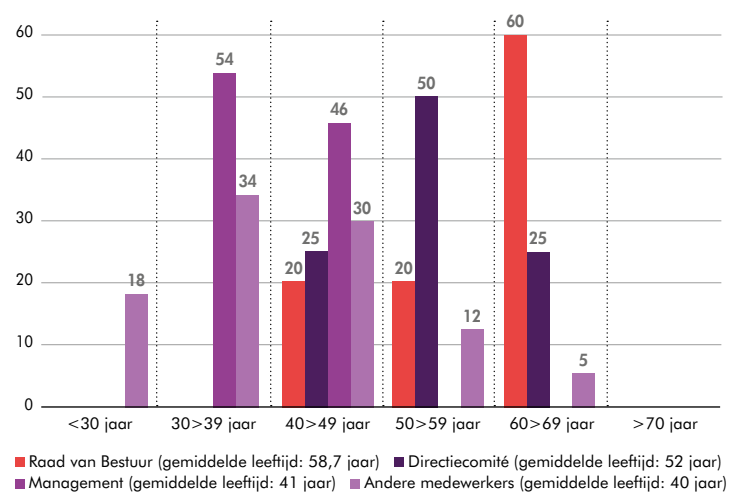
VERDELING MAN/VROUW (%)



AANKOMSTEN/VERTREKKEN (UNITS)



UITSPLITSING (%)





TEAM BUILDING BEFIMMO

Welzijn

EEN AANGENAAM KADER INRICHTEN

- Een thematiek die alomtegenwoordig is bij Befimmo.
- Ergonomische en goed uitgeruste kantoren en een individueel antwoord op de behoeften van ons team op dat vlak.
- Een transversale werkgroep (zie hierna), die nadenkt over projecten om 'als incubator' te testen in onze eigen kantoren.
- Bijzondere aandacht voor de gezelligheid in de kantoren en ontmoetingen bevorderen rond eenvoudige en gezonde genoegens.
- Een beleid van flexibiliteit in ruimte en tijd, zodat iedereen het eigen evenwicht kan vinden.
- Het netwerk van de Befimmo-gebouwen om de behoeften aan gerichte of tijdelijke werkruimte voor het team in te vullen.

WAKEN OVER DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN HET TEAM

- Een focus op de veiligheid op kantoor en in onze gebouwen, onder meer via tal van opleidingen rond deze thema's.
- Een "Employee Assistance Programme" voor iedereen (psychosociale, juridische begeleiding, burn-outpreventie).
- Gunstige voorwaarden voor flexibele en gevarieerde sportabonnementen (Gymlib).
- Een portefeuille van extralegale voordelen bij tegenslagen (ziekteverzekeringen + arbeidsongeschiktheid).



TEAM BUILDING BEFIMMO



79 %

van het team bevestigt goed te slagen in het evenwicht tussen privé en werk

0 klacht
op het vlak van de tewerkstelling

94 %



van het team vindt dat Befimmo zich bekommert om zijn welzijn

4 EHBO-ers



die jaarlijks bijscholing krijgen van Befimmo

**5 arbeids-
ongevallen**



waarvan 3 op weg naar het werk, en geen enkele beroepsziekte

2,55 %

absenteïsmegraad op 'korte termijn' (vergeleken met een gemiddelde graad van 2,78% in België) (EPRA absenteïsme-graad: 3,61%)



100 %

van het team voelt zich veilig op kantoor

**1 preventie-
adviseur**

van niveau 1 en een jaarlijkse risicostudie



18 %

van het team deed een beroep op het Employee Assistant Programme tijdens zijn eerste jaar van bestaan

0,00 %

Injury rate (EPRA)

0,11 %

Lost day rate (EPRA)

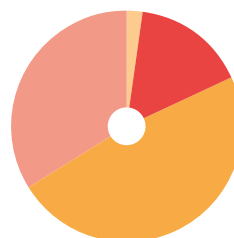


100 uren

opleiding in verband met veiligheid in 2018 (bv.: opleidingen eerste-interventieteamleden, veiligheid op bouwplaatsen, BA4, EHBO, ...)

19 %

deeltijdse medewerkers op 31 december (contractueel, tijdskrediet en deeltijds ouderschapsverlof), van wie 2 mannen en 14 vrouwen, met dezelfde extralegale voordelen + 4 personen die een maand ouderschapsverlof opnamen tegen 100% in de loop van het jaar



Deeltijds man **2%**
Deeltijds vrouw **16%**
Voltijds man **48%**
Voltijds vrouw **34%**

Gemeenschap



TEAM BUILDING BEFIMMO

EEN DOORLOPENDE DIALOOG IN STAND HOUDEN

- Bijzondere aandacht voor de interne communicatie, via verschillende kanalen (geregelde voorstelling van de realisaties aan het hele team, intranet, infoscherm, enz.).
- Een tevredenheidsenquête bij het team om de twee jaar.
- Een proces van een verbazingsverslag sinds 2017 om een zicht te hebben op de eerste vaststellingen van nieuwe medewerkers.

DE BANDEN AANTREKKEN EN SAMEN MOOIE DINGEN BELEVEN

- Een Comité B+, dat al 8 jaar actief is, opgericht en aangestuurd door leden van het team, met ondersteuning van het management.
- Een uitgesproken cultuur van gedeeld succes dat zoals het hoort met het hele team wordt gevierd.
- Geregelde evenementen in team, gewoon om het leuk te hebben samen.

INNOVEREN EN HET TEAM BETREKKEN BIJ DE INNOVATIEPROJECTEN – CREATIVITEIT STIMULEREN

- Transversale werkgroepen, die zichzelf in collectieve intelligentie beheren, die ontstaan voor iedereen en zich toeleggen op de thema's van 6 strategische krachtlijnen van Befimmo.
- Geregeld de creativiteit van het team aanspreken.

SOCIALE ACTIES VOEREN

- Een belangrijke functie van het Comité B+ die sociaal gericht is, met het geven van bloed, een partnerschap met het Rode Kruis van Oudergem, de inzameling van levensmiddelen en kleding.
- Een sportieve en interactieve challenge in september, waarin het hele team kon lopen, stappen of fietsen voor een vereniging die het team zelf koos (Camp de Partage) en deelname aan de 20 km van Brussel, onder de vlag van een organisatie, die telkens voor twee opeenvolgende jaren wordt gekozen (de vzw Équité in 2019).
- Actief lidmaatschap aan de vereniging Be-Face (referentie), met peterschap, inzamelingen en deelname aan workshops.

86%



van het team vindt dat Befimmo voldoende intern communiceert

100%



van het team is trots om voor Befimmo te werken

86%

bevestigt de mogelijkheid te hebben om suggesties te doen bij Befimmo



2/3

van het team ingeschreven voor de transversale werkgroepen, en gecoacht in collectieve intelligentie

Wat onze medewerkers zeggen¹...



Be.Face is een netwerk van bedrijven die hun middelen bundellen, om de sociale en professionele betrokkenheid van kwetsbare groepen te bevorderen, met concrete acties in de buurt, in partnerschap met de terreinactoren.

- 3^{de} jaar lidmaatschap van Befimmo
- 3 'peters' of 'mentoren' van studenten of volwassenen die het moeilijk hebben op de arbeidsmarkt, onder ons management
- Een Sinterklaasactie voor kansarme kinderen, in partnership met het OCMW van Oudergem



B+ is een comité dat werd opgericht door en voor het team.

In cijfers:

- 8 jaar bestaan
- 8 organiserende leden elk jaar
- 6 evenementen in 2018
- 3 inzamelingen in 2018 (kleding, levensmiddelen en Veertiendaagse van het Rode Kruis)
- 2 bloedinzamelingen in 2018

1. De meest voorkomende antwoorden die gegeven werden bij vermelding van deze termen.

Milieu-impact van het team

ELEKTRICITEITSVERBRUIK (MWH EN KWH/PP¹)

Tijdens inrichtingswerken aan de 'corporate' oppervlaktes, in het kader van het SWOW-project dat in 2016 werd uitgevoerd, ging bijzondere aandacht naar de nieuwe installaties, om het elektriciteitsverbruik zo laag mogelijk te houden en de positieve effecten van de goede milieuwerkwijzen die Befimmo invoerde, in stand te houden.

In 2017 en 2018 monitorde Befimmo het privaat elektriciteitsverbruik van haar nieuwe oppervlaktes om zeker te stellen dat bepaalde nieuwe maatregelen (ledverlichting, uitbesteding van een deel van de IT-infrastructuur, enz.) efficiënt waren. De resultaten in de tabel hierna tonen aan dat ze inderdaad doeltreffend zijn. Het elektriciteitsverbruik nam in 2018 met 45% af (106,1 MWh) ten opzichte van 2015 (192,3 MWh) en is nu stabiel.

GASVERBRUIK (MWH EN KWH/PP¹)

Het gasverbruik voor de verwarming van de oppervlaktes die het team inneemt, ligt in 2018 een stuk hoger (109,9 MWh) dan in 2017 (90,4 MWh). De stijging komt op 22%.

Deze variatie is onder meer te verklaren door een onevenwicht in de installaties en anderzijds ook door een specifieke

vraag van bepaalde andere gebruikers van het gebouw om de temperatuur te verhogen in sommige lokalen.

De implementatie van de nieuwe gegevensanalysesoftware afkomstig van de systemen voor de, in 2019 geplande, regulering zal het zeer waarschijnlijk mogelijk maken deze situatie te verhelpen.

CO-UITSTOOT

De CO₂e-uitstoot verbonden aan de eigen activiteiten van Befimmo "corporate", dit wil zeggen aan de bureautica-activiteiten van haar medewerkers, werden beoordeeld volgens de methodologie van de koolstofbalans². De operationele perimeter dekt de verplaatsingen met een bedrijfswagen, de professionele verplaatsingen met het vliegtuig of de trein, het papiergebruik, de afvalproductie en ook het gebruik van het gebouw (verwarming en elektriciteit), de zetel van de onderneming.

Sinds enkele jaren sensibiliseert Befimmo haar team voor een goed beheer van het (corporate) afval, met een aantal concrete acties, met inbegrip van de vermindering van het papierverbruik per medewerker. Dit gemiddeld papierverbruik bedroeg 53 kg/medewerker in 2013 en daalde tot 31 kg/medewerker in 2018. Dat is een vermindering met 41% in 2018 ten opzichte van 2013³.



GOEMARE
Brussel gedecentraliseerd

CO₂E-UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO (TON CO₂E, KG CO₂E/M² EN TON CO₂E/PP)

	EENHEDEN	2016	2017	2018	
"Corporate" oppervlakte Befimmo	m ²	2 150	1 668	1 668	V
# personen (PP)	#	72	74	78	V
Totale uitstoot verbonden aan directe energie	† CO₂e	265	239	261	V
Waarvan totale uitstoot verwarming	† CO ₂ e	34	17	21	V
Uitstoot PP (verwarming)	† CO ₂ e	0,5	0,2	0,3	V
Uitstoot per m ² (verwarming)	kg CO ₂ e/m ²	n.v.t. ⁴	10,2	12,4	V
Waarvan uitstoot dieselmotoren ⁵	† CO ₂ e	225	212	221	V
Waarvan uitstoot benzinemotoren ⁵	† CO ₂ e	6	11	20	V
Totale uitstoot verbonden aan indirecte energie	† CO₂e	36	17	18	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte Goemaere]	† CO ₂ e	19	17	18	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte werken Goemaere]	† CO ₂ e	4,5	n.v.t. ⁴	n.v.t. ⁴	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte Triomf]	† CO ₂ e	13,3	n.v.t. ⁴	n.v.t. ⁴	V
Uitstoot PP	† CO ₂ e	0,5	0,2	0,2	V
Uitstoot per m ²	kg CO ₂ e/m ²	n.v.t. ⁴	10,3	10,9	V
Totale uitstoot verbonden aan reizen, papierverbruik en afval	† CO₂e	73	46	35	V
Vliegreizen korte afstand	† CO ₂ e	2,6	1,5	1,4	V
Vliegreizen lange afstand	† CO ₂ e	67,3	41,1	25,2	V
Hogesnelheidstrein	† CO ₂ e	0,3	0,8	0,8	V
Papierverbruik	† CO ₂ e	2,8	2,3	2,2	V
Waarvan uitstoot van niet-Befimmo wagens	† CO ₂ e	0,5	0,5	1,0	V
Waarvan uitstoot gelinkt aan afvalproductie	† CO ₂ e	-	-	4,4 ⁶	V

MOBILITEIT CO₂E-UITSTOOT VERBONDEN AAN HET VERVOER (TON CO₂E)

Befimmo verminderde het gemiddeld globaal uitstootpercentage per voertuig (CO₂e/km) van haar wagenpark met 6% in 2018, vergeleken met 2016. Deze vermindering is het gevolg van de toepassing van een geüpdatete car policy op de nieuwe of vervangen voertuigen.

De CO₂e-uitstoot verbonden aan de voertuigen gaat van 231 ton in 2016 naar 241 ton in 2018, ondanks een daling van het aantal voertuigen van het wagenpark met bijna 14%. Deze stijging met 4% van de CO₂e-uitstoot is onder meer te verklaren door een groter aantal voertuigen op benzine ten nadele van de dieselmotoren.

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.

In 2017 werd een Mobiliteitscel opgericht, die bestaat uit vertegenwoordigers van de afdelingen CSR, Milieu en HR. Deze heeft de opdracht om innovatieve projecten voor te stellen om de mobiliteit van het team anders in te vullen.

Daar kwamen twee projecten uit voort:

- **B-Test:** voorstel aan de teamleden die het wensen om op kosten van Befimmo zes maanden lang gelijk welk type alternatieve mobiliteit te testen (openbaar vervoer, deelwagens, scooters, fietsen, enz.).
- **B-Switch:** voorstel aan de teamleden om hun parkeerplaats die Befimmo aanbiedt, te delen met een collega en in ruil te beschikken over een elektrische Ahooga-vouwfiets voor alle of een deel van hun woon-werkverplaatsingen. Zo kregen 30 mensen een prachtige fiets ter beschikking. Een voordelig project in elk opzicht!

Befimmo blijft haar beleid van bewustmaking van het team verder voeren.

1. PP : Per Persoon, of dus alle VTE's (Voltijds Equivalenten) en de leden van het Directiecomité.

2. Methodologie uitgewerkt door het Frans agentschap voor milieu en energiebeheersing ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

3. De omzettingfactor voor de berekening van de CO₂e-uitstoot verbonden aan het papierverbruik is 0,919 kg CO₂e /kg papier (bron: Koolstofbalans V7.6).


4. De gegevens 2016 zijn niet beschikbaar omwille van het tijdelijke gebruik van het Triomf-gebouw tijdens de renovatiewerken in het Goemaere-gebouw.

5. De tabel van de uitstootfactoren betreffende de transportmiddelen is te vinden in de Methodologie in Bijlage VI van dit Verslag.

6. Voor de eerste keer in 2018 zijn de uitstoten gelinkt aan het afval van Befimmo corporate (die in het verleden niet berekend werd) ook inbegrepen in de totale uitstoten.



DERGELIJKE URBAN
ART ZORGT NIET
ALLEEN VOOR KLEUR
EN DYNAMIEK, MAAR
GEEFT DE GEBRUIKERS
VAN DE WIJK OOK
EEN GEVOEL VAN
SAMENHORIGHEID, VAN
RESPECT EN WELZIJN.



THE ART OF BRINGING LIGHT AND LIFE TO THE CITY

ARNAUD KOOL / SCHILDER EN ILLUSTRATOR, ONTWERPER VAN DE QUATUOR MUURSCHILDING

Befimmo heeft mij geselecteerd voor het maken van een muurschildering van 120 meter op de omheining van het Quatuor-project in de Brusselse Noordwijk. Dergelijke bouwwerken gaan altijd met hinder gepaard. Befimmo wou dus een dialoog aanknopen met de bewoners en andere gebruikers van de wijk. Het startidee was een "carte blanche" voor mijn kijk op de stad van de toekomst. Befimmo gaf mij alles wat ik nodig had om mijn werk uit te voeren ... en nog veel meer! Ik wou vooral kleur, gezichten en landschappen brengen in deze buurt die volop evolueert. Ik werd echt met open armen ontvangen. De positieve reacties overtroffen mijn verwachtingen en ze waren unaniem, zowel van de bewoners als van wie er werkte, van de pers, van scholen of toeristen die naar mijn werk kwamen kijken.

CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

ARTS 56
Brussel Leopoldwijk



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

Principes

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 corporategovernancecharter, 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.

Het corporate governance charter werd voor het laatst bijgewerkt op 14 februari 2019 om de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur en de lijst deelnemingen van Befimmo bij te werken.

www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance

Structuur van het beheer

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 ook naar de bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen inzake de genderdiversiteit in de Raad in 2018.

Op 31 december 2018 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(s) waar hij lid van is.

Overeenkomstig artikel 14 §1, lid 2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVW's moeten de leden van de Raad van Bestuur of hun vaste vertegenwoordiger permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en mogen niet in aanmerking komen voor de toepassing van de gevallen van verbod die artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut en het toezicht op kredietinstellingen noemt. De leden van de Raad van Bestuur moeten natuurlijke personen zijn. Rechtspersonen die, op de datum waarop de GVW-wet van kracht werd, Bestuurder of lid van het Directiecomité van de Vennootschap waren, 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 2018

Op 31 december 2018 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 GVW (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.

Evolutie van de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2018

De mandaten van volgende Bestuurders verstreken na de Gewone Algemene Vergadering van 24 april 2018:

- Dhr. Alain Devos
- Dhr. Etienne Dewulf

Dezelfde Gewone Algemene Vergadering vernieuwde de mandaten van:

- Dhr. Alain Devos, als Bestuurder, voor een nieuwe periode van 3 jaar, die verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021;
- Dhr. Etienne Dewulf, als Onafhankelijk Bestuurder, voor een nieuwe periode van 4 jaar, die verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2022;



Van links naar rechts: Kurt De Schepper, Hugues Delpire, Sophie Malarme-Lecloux, Alain Devos, Benoît De Blicq, Sophie Goblet, Benoît Godts, Anne-Marie Baeyaert, Wim Arousseau, Etienne Dewulf

Diezelfde Gewone Algemene Vergadering heeft Mevrouw Anne-Marie Baeyaert definitief benoemd tot Onafhankelijk Bestuurder en heeft De heer Wim Arousseau tot Bestuurder benoemd.

Hierna volgt een beknopte beschrijving van het professioneel parcours van elke Bestuurder en de lijst van de mandaten – buiten deze bij de GW – die de Bestuurders in de voorgaande vijf burgerlijke jaren uitoefenden.

De Raad van Bestuur kwam in het boekjaar 20 keer samen.

VOORSTELLEN VOOR DE BENOEMING EN DE VERNIEUWING VAN MANDATEN AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING 2019

Het mandaat van de heer Hugues Delpire vervalt op de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019.

Er zal de Algemene Vergadering van 30 april 2019 worden voorgesteld om:

- Dhr. Vincent Querton te benoemen tot onafhankelijk Bestuurder, voor een mandaat van 2 jaar dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021. Dhr. Querton beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria die bepaald worden door artikel 526ter van het Wetboek van Venootschappen voor de beoordeling van de onafhankelijkheid

van de Bestuurders. De FSMA keurde dit benoemingsvoorstel goed.

Dhr. Querton (1961) heeft een licentie rechten van de UCL en een MBA van het INSEAD-CEDEP (Fontainebleau).

Dhr. Querton beschikt over erkende ervaring in de vastgoed- en de banksector in en buiten België. Hij was onder meer Chief Operating Officer van Fortis Real Estate (later AGRE) van 1996 tot 2002 (periode waarin hij Voorzitter was van Devimo en lid van het Directiecomité van Interparking). Verder was hij actief bij het bedrijf Jones Lang Lasalle (JLL) van 2003 tot februari 2017, als International Director en CEO Benelux. Sinds oktober 2017 is hij CEO van de GVV Ascencio, die gespecialiseerd is in de retailsector (vooral in de stadsrand gelegen handelsoppervlaktes).

- het mandaat van de heer Benoît de Blicq, als uitvoerend Bestuurder te vernieuwen, voor een periode van 3 jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2022;
- het mandaat van de heer Benoît Godts als Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder, te vernieuwen, voor een periode van 2 jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2021.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2018

MANDAAT IN DE RAAD	EERSTE BENOEMING	DATUM WAAROP HET LOPEND MANDAAT VESTRIJKT	AANWEZIGHEID OP DE RAAD VAN BESTUUR GEDURENDE HET BOEKJAAR 2018
Alain Devos Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012 ¹	April 2021	20
Benoît De Blicq Gedelegeerd Bestuurder	December 2012 ²	April 2019	20
Wim Arousseau Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	April 2018	April 2020	4 ³ vergaderingen van de 14 (vanaf 26 april 2018)
Anne-Marie Baeyaert Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2018	April 2020	17
Sophie Goblet Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2013	April 2021	19
Sophie Malarme-Lecloux Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2015	April 2021	17
Hugues Delpire Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁴	April 2019	19
Kurt De Schepper Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	April 2014	April 2020	19
Etienne Dewulf Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁵	April 2022	20
Benoît Godts Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	December 2012 ⁶	April 2019	18 ⁷

1. Dhr. Alain Devos werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in oktober 2002.

2. Dhr. Benoît De Blicq werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in augustus 1999.

3. In toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten die opgenomen zijn in het governancecharter van de Vennootschap, heeft Dhr. Wim Arousseau niet deelgenomen aan 6 vergaderingen van de Raad, tijdens dewelke een aantal herontwikkelingsprojecten, offerteaanvragen en overheidsopdrachten werden besproken.

4. Dhr. Hugues Delpire werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2011.

5. Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Etienne Dewulf, werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2011.

6. Dhr. Benoît Godts werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in november 1995.

7. In toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten die opgenomen zijn in het governancecharter van de Vennootschap, heeft Dhr. Benoît Godts niet deelgenomen aan 2 vergaderingen van de Raad, tijdens dewelke bepaalde aanbestedingen besproken werden.

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 2018

Dhr. Alain Devos is zaakvoerder van de BVBA Alain Devos; bestuurder van Equilis 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 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Dhr. Alain Devos was niet-statutaire zaakvoerder van A3 Management; zaakvoerder van Allfin Group; Lid van Advisory Board van VK Group.

DHR. BENOÎT DE BLIECK (1957)

Dhr. Benoît De Blicck (1160 Oudergem, Waversesteenweg, 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 2018

Dhr. Benoît De Blicck is 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 Bestuur van Noblieck NV; Zaakvoerder van B.V.R. BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Niet van toepassing

DHR. WIM AUROUSSEAU (1971)

De heer Wim Arousseau (2970 Schilde, Kortvoortbaan 25) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 24 april 2018. De heer Arousseau is licentiaat toegepaste economische wetenschappen (Universiteit van Antwerpen) en financieel analist (ICHEC). Hij heeft een ruime ervaring in het beheer van activa en in bedrijfsmanagement, onder meer in de bank- en verzekeringssector in België (KBC Securities, Bank Van Breda, Swiss Life Belgium en Delta Lloyd Life).

Sinds november 2013, is hij Chief Investment Officer bij AXA Belgium SA.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Bestuurder van Home Invest Belgium.

MW. ANNE-MARIE BAEYAERT (1961)

Mevrouw Anne-Marie Baeyaert (2910 Essen, Schaapsbaan 28) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 14 december 2017.

Mevrouw Baeyaert is bachelor in de maritieme wetenschappen (BIBH Antwerpen – 1981) en volgde een postuniversitaire opleiding in finance en management (Mlerick Business School – 2000). Ze startte haar loopbaan in 1981 bij Best & Osterrieth, een maritiem agentschap dat momenteel deel uitmaakt van de Herfurth groep, als customer service representative. Ze zet in 1985 haar carrière verder bij Katoen Natie Group, waar ze verschillende functies uitoefent, eerst van general manager transport division (1985-1995), vervolgens van general manager noordkasteel (1995-1998) en daarna van managing director bulkterminals (1998-2001). Mevrouw Baeyaert heeft ook internationale ervaring, want van 2001 tot 2005 was ze country administrative & finance director in Brazilië voor dezelfde groep. Van 2005 tot 2013 was Mevrouw Anne-Marie Baeyaert business unit manager port operations & repair voor de groep Katoen Natie. Sinds 2013 is Mevrouw Anne-Marie Baeyaert managing owner bij Resigrass.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Mevrouw Anne-Marie Baeyaert is vast vertegenwoordigster van de BVBA ANBA, onafhankelijk bestuurder bij de raden van bestuur van Rosier NV en Tessenderlo Group NV. Mevrouw Baeyaert is niet-uitvoerend Bestuurder van de NV Waterwegen & Zeekanaal (Willebroek) en zaakvoerster van Resigrass BVBA en Cosy Lounge BVBA.

**Mandaten verstreken op 31 december 2018,
uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018**

Bestuurder van verschillende vennootschappen van de groep Katoen Natie.

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 van het IAG (Université de Louvain-La-Neuve). Ze startte haar loopbaan in 1988 bij ABN AMRO Bank in Amsterdam en in Londen, waar ze verschillende functies uitoefende in corporate finance. In 1993 stapte ze over naar de firma Income International (Deficom Groep), waar ze de functie van senior consultant in financiële en institutionele communicatie uitoefende. In 1993 werd mevrouw Goblet benoemd tot Group Treasurer van de GIB Groep, om in 1997 Financial Director van GIB IMMO NV te worden. In 1999 zet ze haar carrière in de vastgoedsector verder als lid van het uitvoerend comité van Codic International, waar ze tot 2012 de functies van Chief Financial Officer en Corporate Secretary uitoefende.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Bestuurder van Réseau Entrepreneurs vzw.

**Mandaten verstreken op 31 december 2018,
uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018**

Niet van toepassing

MW. SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970)

Mevrouw 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 advies in management, leadership en innovatie, 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 2018

Oprichter en zaakvoerder van FreeBe BVBA en bestuurder en Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité van CBO Territoria SA (Frankrijk).

**Mandaten verstreken op 31 december 2018,
uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018**

Bestuurder van Orpea SA (Frankrijk), bestuurder van Trufilux en van Sofilec (Sofina Group).

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. Dhr. Delpire is handelsingenieur en behaalde een diploma aan de École Supérieure de Sciences Fiscales. Hij startte zijn loopbaan in 1979 bij Zurich Assurances Belgique, waar hij in 1987 de financiële leiding nam. Van 1991 tot 1997 was hij administratief en financieel directeur en lid van het directiecomité van de beursgenoteerde Groep Besix (bouw en openbare werken). Nadat hij meewerkte aan de structurering van Artesia Banking Corporation (Bacob, Paribas België en DVV Verzekeringen) als bestuurder en financieel directeur van de tak verzekeringen, startte hij als gedelegeerd bestuurder de activiteiten van AXA Real Estate Investment Manager Benelux. Vanaf december 2000 was hij algemeen directeur en chief legal & finance officer van de groep Décathlon. Sinds januari 2015 treedt hij op als bestuurder van vennootschappen en adviseur van Décathlon SA en van Mobilis SA en van vennootschappen van de "Association Familiale Mulliez". Parallel met dit professioneel parcours heeft de heer Delpire ook meer dan 15 jaar lang cursussen financiën gegeven aan verschillende Belgische universiteiten.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Voorzitter van het auditcomité en bestuurder van de Raad van Bestuur van ALCOPA SA; bestuurder van ACS SA (Auchan Coordination Services); lid van de raad van toezicht van Décathlon International Shareholding; Plan SCA; zaakvoerder van Kivalgo BVBA; lid van het auditcomité van AGAPES SA.

**Mandaten verstreken op 31 december 2018,
uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018**

Directeur-generaal, lid van het directiecomité van Décathlon SA; Gedelegeerd Bestuurder van Weddel NV; voorzitter van de raad van bestuur van Alsolia SA; bestuurder van OGEA SAS; bestuurder van Alcodev SA; lid van de raad van toezicht van Devacal, gemeenschappelijk vennootschapsplaatsingsfonds naar Frans recht.

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 actuaire. Hij begon zijn loopbaan in 1979 bij AG Insurance, waar hij in 1990 lid van het Management Team werd dat instond voor het kanaal "employee benefits". Tussen 1995 en 2004 was hij general manager Europe bij Fortis Insurance International. In die functie was hij onder meer verantwoordelijk voor de joint venture CaiFor en Fortis Insurance UK. In 2004 nam hij de functie van chief pension officer op bij de Fortis holding. Midden 2005 werd hij business operating officer bij AG Insurance en, vanaf september 2008, was hij ook verantwoordelijk voor het beheer van de financiële activa. Van september 2009 tot 1 juli 2014 was de heer Kurt De Schepper chief risk officer van Ageas en leidde de afdelingen risk, legal, compliance en support functions (human resources, IT en facility).

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Dhr. De Schepper is zaakvoerder van Kadees BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Dhr. Kurt De Schepper was lid van de raad van bestuur van AG Real Estate NV; Voorzitter en bestuurder van Millenniumbc 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 Pensoesgere, 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 in dagelijks beheer, hoofdzakelijk op het vlak van vastgoed en bouw.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Dhr. Etienne Dewulf is erevoorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); vaste vertegenwoordiger van de BVBA Cassiopee; bestuurder van de holding Thomas & Piron Bâtiment NV (mandaat via Cassiopee BVBA); erevoorzitter van de Vereniging der Belgische Aannemers van Grote Bouwwerken VZW; bestuurder van de VZW Tienewoorden; bestuurder van het Huis voor Wegen- en Burgerlijke Bouwkunde GCVA en bestuurder van Foncière Kerkedelle NV (de vennootschap werd in december 2017 vereffend).

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Dhr. Etienne Dewulf was voorzitter en gedelegeerd bestuurder van de Confédération Construction de 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. BENOÏT 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 bestuursmandaten uit in vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV. Hij is voorzitter van de raad van bestuur van Immo Nation SPPICAV.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Dhr. Benoît Godts is lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Finance NV; 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.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Dhr. Benoît Godts was bestuurder van volgende vennootschappen: AG Real Estate Group Asset Management; de Vastgoedinvestering Westland Shopping Center; Ascencio NV, zaakvoerder van de GVW Ascencio CommVA (als ook lid van zijn auditcomité); Devimo-Consult NV en de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra.

PROCEDURE VOOR DE BENOEMING EN DE HERNIEUWING VAN DE BESTUURDERS

De Bestuurders worden benoemd en hun mandaat wordt hernieuwd door de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Befimmo, op voorstel van de Raad van Bestuur. Alvorens aan de Algemene Vergadering zijn voorstellen te doen in verband met de benoeming en de hernieuwing van het mandaat van een Bestuurder, wint de Raad van Bestuur de adviezen en aanbevelingen in van het Benoemings- en Remuneratiecomité, onder meer:

- inzake het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen;
- inzake de aansluiting van het profiel van de Bestuurder van wie, in voorkomend geval, het mandaat moet hernieuwd worden, op de behoeften van de Raad;
- inzake de bepaling van het gezochte profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor bestuurders en van de laatste evaluatie van de werking van de Raad (waaruit onder meer blijkt welke competenties, kennis en ervaring al aanwezig zijn in de Raad en welke er nog nodig zijn), en eventuele bijzondere criteria die worden aangemerkt om één of meer nieuwe bestuurders te zoeken;
- over de kandidaten die het Benoemings- en Remuneratiecomité al overwoog 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 bestuursmandaten vrijkomen, hebben de overblijvende Bestuurders het recht om deze tijdelijk in te vullen, op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, tot de volgende Algemene Vergadering, die zal overgaan tot de definitieve verkiezing.

VERKIEZING EN ROL VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Verkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur kiest zijn Voorzitter uit zijn niet-uitvoerende leden, op basis van zijn kennis, zijn competenties, zijn ervaring en zijn bemiddelingsvaardigheden.

Het intern reglement van de Raad van Bestuur stelt uitdrukkelijk dat de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de Gedelegeerd Bestuurder niet dezelfde persoon mogen zijn.

Opdrachten van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

De Voorzitter leidt de werkzaamheden van de Raad van Bestuur. Als hij afwezig is, worden de vergaderingen van de Raad 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 GVW 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 op de beste manier te kunnen uitoefenen. Overeenkomstig zijn intern reglement komt hij minstens vier keer per jaar samen en zo vaak als nodig is.

De statuten van de Vennootschap bepalen volgende regels in verband met de wijze van beraadslaging van de Raad van Bestuur:

- behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur enkel geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet voldaan wordt aan deze laatste voorwaarde moet een nieuwe vergadering bijengeroepen worden, die, mits ten minste drie Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig zal beraadslagen en beslissen over de onderwerpen van de agenda van de vorige vergadering;
- elke beslissing van de Raad wordt met 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;
- in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap het vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij schriftelijk akkoord van de Bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de afsluiting van de jaarrekening en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal.

Besluiten moeten worden genomen met eenparig akkoord van de Bestuurders. De beslissingen van de Raad van Bestuur worden bewaard in de verslagen, die door de Raad van Bestuur goedgekeurd worden en die door minstens twee Bestuurders getekend worden, evenals door alle Bestuurders die dit wensen.

ACTIVITEIT VAN DE RAAD VAN BESTUUR TIJDENS HET BOEKJAAR 2018

De Raad van Bestuur kwam 20 keer samen tijdens het boekjaar 2018. Naast de punten die onder zijn gewone bevoegdheid vallen (opvolging van de resultaten, goedkeuring van het budget, beoordeling en vergoeding van de Directieleden,

opmaak van het beheersverslag, oproeping voor de Gewone en de Buitengewone Algemene Vergaderingen), sprak hij zich ook over volgende kwesties en dossiers uit:

- afvoetsen van de strategie;
- de intekeningen in het kader van aanbestedingen en/of overheidsopdrachten;
- de investerings- en desinvesteringsprojecten;
- het nemen van een strategische deelneming in het aandeelhouderschap van Silversquare Holding NV;
- de voorwaarden voor de belangrijkste huuraanbiedingen en de hernieuwingen van belangrijke huurovereenkomsten;
- de bouw-, renovatie- en herontwikkelingsprojecten (onder meer het ZIN- en het Quatuor-project);
- de grote investeringen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, met name op het vlak van duurzame ontwikkeling;
- het financieel beheerbeleid;
- het beleid voor de dekking van het renterisico;
- de uitvoering van een private schuldplaatsing;
- de uitkering van een voorschot op dividend;
- de rotatie van de onafhankelijke vastgoedexperts;
- de invoering van een ‘Whistleblowing’-procedure in het kader van het compliancebeleid van de Vennootschap;
- de evolutie van de belangrijkste geschillen.

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

De Raad van Bestuur van Befimmo heeft ook de positie van Befimmo als aandeelhouder van Fedimmo bepaald, met name wat volgende dossiers betreft:

- deelname van Fedimmo aan aanbestedingen;
- opvolging van het Paradis Express project in Luik;
- de voorwaarden voor de belangrijkste huuraanbiedingen en van de vernieuwingen van belangrijke huurovereenkomsten;
- overdracht van bepaalde kleine gebouwen die niet langer als strategisch worden beschouwd.

ZELFEVALUATIE

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 Comités. Deze zelfevaluatie van de Raad gebeurt onder de leiding van zijn Voorzitter en, in voorkomend geval, met de steun van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Deze zelfevaluatie heeft vier hoofddoelen:

- nagaan of de Raad van Bestuur samengesteld is zoals wenselijk is;
- de werking van de Raad van Bestuur beoordelen;
- nagaan of de belangrijke kwesties worden voorbereid en besproken zoals het hoort;
- de daadwerkelijke bijdrage van elke Bestuurder beoordelen, op basis van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals zijn constructieve inzet bij de besprekingen en de besluitvorming.

Wanneer een mandaat moet hernieuwd worden, evalueert de Raad de bijdrage van elke Bestuurder op dezelfde manier.

De Raad kan zich bij deze evaluatie-oefening laten assisteren door externe deskundigen.

De Raad van Bestuur heeft een nieuwe zelfevaluatie uitgevoerd in 2018, onder leiding van zijn Voorzitter. De Bestuurders hebben een gedetailleerde vragenlijst ingevuld en zijn nagegaan hoe de pistes voor verbetering die ze bij de laatste beoordeling in 2015¹ hadden uitgetekend, concreet werden gehanteerd. De Voorzitter van de Raad van Bestuur heeft vervolgens elke Bestuurder afzonderlijk gesproken, om hun bijkomende opmerkingen te noteren en de schriftelijke antwoorden in een formele vorm te gieten.

De belangrijkste besluiten van deze evaluatie, die tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur op 21 november 2018 werden besproken, kunnen als volgt worden samengevat:

- de samenstelling van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités, de competenties van hun leden en de rol die ze uitoefenen, beantwoorden aan de toepasbare bepalingen op het vlak van corporate governance (Code 2009 en artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen, GVV-regelgeving, enz.);
- de Raad is tevreden over zijn werking, de door het management meegedeelde informatie en de contacten met dit management en met de twee gespecialiseerde Comités van de Raad;
- de Voorzitter van de Raad van Bestuur vervult zijn opdracht met professionnalisme en bevordert zo een stimulerend klimaat tijdens kwaliteitsdebatten, waarin elke Bestuurder de kans krijgt om zich uit te drukken. De beslissingen worden in samenspraak en in het belang van de Vennootschap genomen;
- de Bestuurders hebben suggesties gedaan betreffende het verloop van de vergaderingen en op gebieden die nog meer aandacht zouden kunnen krijgen van de Raad.

1. 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 Comités oprichten waarvan de leden in of buiten de Raad kunnen gekozen worden.

In overeenstemming met de statutaire bepalingen richt de Raad minstens een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité (het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité mogen gecombineerd worden) op, waarvan hij de opdrachten, de bevoegdheden en de samenstelling bepaalt volgens de wettelijke voorschriften en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code met betrekking tot de samenstelling en de werking van deze Comités.

De Raad van Bestuur maakt het intern reglement van deze Comités op en duidt in eigen kring de leden van deze Comités aan, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Bij deze benoemingen ziet de Raad er op toe dat elk Comité zo samengesteld is dat het in zijn geheel over de vereiste competenties beschikt om zijn opdracht te kunnen uitvoeren.

De Raad kan ook opdrachten die hij zelf bepaalt, toewijzen aan één of meer leden van de Raad die hij aanduidt en die hem verslag zullen uitbrengen over de uitvoering van hun opdracht.

In aansluiting op wat voorafgaat, heeft de Raad van Bestuur twee vaste gespecialiseerde Comités opgericht: het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité. De samenstelling, de bevoegdheden en de werkwijze van deze twee Comités worden beschreven in hun respectieve interne reglementen die op de website van Befimmo staan en hierna worden samengevat.

 www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/corporate-governance/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 Vennoetschappen.

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 ervan 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 2018 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 Vennoetschap. 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 Commissaris(sen) 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 Vennoetschap.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of indien hij afwezig is een ander lid van het Comité dat daarvoor wordt aangesteld) op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur mondeling verslag uit over de uitvoering van zijn opdrachten, en in het bijzonder na de vergaderingen die werden besteed aan de opmaak van de kwartaalrekeningen en aan de opmaak van de financiële staten voor publicatie. In zijn verslaggeving aan de Raad van Bestuur belicht het Auditcomité de kwesties waarvoor het meent dat actie of verbetering nodig is en doet aanbevelingen over de nodige maatregelen. De verslagen van de vergaderingen worden ook overgemaakt aan de Raad van Bestuur.

Werking en activiteit tijdens het boekjaar 2018

In het boekjaar 2018 kwam het Comité elf keer samen.

De heer Delpire en de heer Godts namen deel aan alle vergaderingen. Mw. Goblet woonde 10 vergaderingen bij. Onder meer volgende dossiers en onderwerpen werden onderzocht:

- driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningenstand, evenals de financiële verslaggeving;
- boekhoudkundige verwerking van specifieke operaties en toepassing van de IFRS-normen;
- financieringsbeleid;
- beleid van indekking tegen het renterisico en wisselkoersrisico;
- onderzoek van de rapporten over de opdrachten en aanbevelingen van de interne audit en van het meerjarig auditplan, in aanwezigheid van de interne auditor;
- impact van de investeringsprojecten op de financieringen en op de kernratio's;
- het nakijken van de begroting en vooruitzichten voor de komende boekjaren (stresstests inbegrepen);
- risicobeheer: opvolging van de evolutie van de belangrijkste geschillen, monitoring van de interne controle, opvolging van de invoering van de aanbevelingen die in het kader van externe audits werden gedaan en onderzoek van het verslag van de effectieve bedrijfsleiding over de interne controle voor de FSMA, beoordeling van de risico-analyse, enz.;
- proces van de uitkering van een voorschot op het dividend over het boekjaar 2018;
- beoordeling van de organisatie van de interne Audit;
- relaties met de Commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling en benoeming/hernieuwing van het mandaat van de Commissaris voor Befimmo en haar dochterondernemingen;
- financiële analyses en boekhoudkundige en organisatorische kwesties in verband met de overwogen strategische deelneming in het aandeelhouderschap van Silversquare Holding NV;
- opvolging van de belangrijkste evoluties in de regelgeving en analyse van hun mogelijke impact op Befimmo, haar activiteiten of haar verslaggeving (evolutie van de IFRS-normen, hervorming van de BTW op de huur, circulaires van de FSMA, invoering van een 'Whistleblowing'-procedure in het kader van de wetgeving om marktmisbruik te voorkomen, 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 deed voor het laatste een zelfevaluatie eind 2017 en heeft in 2018 zijn zelfevaluatieverslag toegelicht aan de Raad van Bestuur. De belangrijkste besluiten van zijn

verslag zijn gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 (pagina 98).

BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Samenstelling

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bestaat uit minstens drie Bestuurders, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité aanduidt uit de niet-uitvoerende Bestuurders. De meerderheid moet de hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder hebben in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur duidt de Voorzitter van het Comité aan, die ook de Voorzitter van de Raad van Bestuur mag zijn.

Het mandaat van de leden van het Comité mag niet langer lopen dan hun bestuurdersmandaat. Het mandaat van de leden van het Comité kan samen met hun bestuurdersmandaat verlengd worden.

Zo de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo geen lid van het Comité is, kan (maar moet hij niet) deelnemen aan de vergaderingen van het Comité. Hij mag er niet aan deelnemen wanneer het Comité er zo over beslist of beraadslaagt over de remuneratie of verlenging van het mandaat van de Voorzitter van de Raad van Bestuur (als Voorzitter of als Bestuurder). Hij kan bij de bespreking betrokken worden, zonder het Comité te mogen voorzitten, wanneer het zich moet uitspreken over de benoeming van zijn opvolger.

De Gedelegeerd Bestuurder woont de vergaderingen van het Comité bij als het beraadslaagt over de benoeming of de remuneratie van de andere leden van het Directiecomité van de Vennootschap.

Op 31 december 2018 bestond het Comité uit:

- Etienne Dewulf, Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité, onafhankelijk Bestuurder;
- Sophie Malarme-Lecloux, onafhankelijk Bestuurder;
- Alain Devos, niet-uitvoerend Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Taken

Op het vlak van de benoemingen en de vernieuwing van mandaten, assisteert het Comité de Raad van Bestuur:

- bij de bepaling van profielen voor de Bestuurders, de Voorzitters en de leden van de Comités van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer ("CEO") en de andere 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 de 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 met voorstellen:

- in verband met het remuneratiebeleid;
- in verband met het remuneratiebeleid voor de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de Comités van de Raad, de CEO en de andere 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 gespecialiseerde 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 het Directiecomité 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 2018

In het boekjaar 2018 kwam het Comité zeven keer samen. Dhr. Dewulf en Dhr. Devos hebben deelgenomen aan alle vergaderingen, Mw. Malarme-Lecloux woonde 6 vergaderingen bij. Onder meer volgende dossiers en onderwerpen werden onderzocht:

- opmaak van het remuneratieverslag voor publicatie in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018;

- evolutie van de loonmassa van de Vennootschap vanaf 1 januari 2019 en budget met het oog op de toekenning van variabele vergoedingen (gratificaties) voor het boekjaar 2018;
- voorstellen in verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur, met het oog op de noodzaak van een evenwichtige complementariteit van de profielen op het vlak van kennis en ervaring en op de nagestreefde genderdiversiteit;
- voorstellen voor de benoeming en de verlenging van mandaten in de Raad van Bestuur, 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;
- benchmarking van de vergoeding van de leden van het Directiecomité met ondersteuning door een externe consultant;
- doorlopende opvolging van de evolutie van het regelgevend kader en van de aanbevelingen inzake governance.

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 heeft een nieuwe zelfevaluatie uitgevoerd in 2018, onder leiding van zijn Voorzitter. De leden van het Comité hebben een gedetailleerde vragenlijst ingevuld en zijn nagegaan hoe de pistes voor verbetering die ze bij de laatste beoordeling in 2015 hadden uitgetekend, concreet werden gehanteerd. De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft vervolgens een vergadering georganiseerd voor een uitwisseling tussen de leden, om de bijkomende opmerkingen te noteren en de schriftelijke antwoorden op de vragenlijst te verfijnen. De belangrijkste besluiten van deze evaluatie, die de Leden samen bespraken en die vervolgens werden voorgelegd aan de Raad van Bestuur, kunnen als volgt worden samengevat:

- de samenstelling van het Comité, de competenties van zijn leden en de rol die het uitoefent, beantwoorden aan de toepasbare bepalingen op het vlak van corporate governance (Wetboek van Vennootschappen, Code 2009, GWV-regelgeving);
- de combinatie van de luiken 'benoeming' en 'remuneratie' in één Comité blijft een ideale formule, rekening houdend met de structuur van Befimmo;
- de dossiers die het Comité behandelt, zijn relevant en worden met professionalisme behandeld en de Voorzitter van het Comité vervult zijn coördinatie taak zoals het moet;
- het Comité heeft beslist om bijkomende kernindicatoren uit te werken op het vlak van HR, met een geregelde update van de opvolging om ze te kunnen opnemen in zijn werkzaamheden en denkoefeningen in de loop van het jaar.

DIRECTIECOMITÉ

De Raad van Bestuur heeft eind 2016 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.

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 GW-wet hebben de leden van het Directiecomité allemaal de hoedanigheid van Effectieve Bedrijfsleider en zijn ze natuurlijke personen.

Het Directiecomité is een beslissingsorgaan met collegiale verantwoordelijkheid en werking.

Het Directiecomité herziet 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/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance

SAMENSTELLING

De leden van het Directiecomité worden aangeduid door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Op 31 december 2018 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 Operational Officer (de "COO");
- mevrouw Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (de "SGC").

BENOÎT DE BLIECK

Dhr. Blicq (1957) 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, Zaïre en Egypte (1985-1988). Vervolgens was hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten, eerst bij Codic (1988-1990) en vervolgens bij Galliford (1990-1992). Van 1992 tot 1999 was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi NV (toen een dochteronderneming van de Groep Brussel Lambert), verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling. In augustus 1999 werd hij benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en in december 2006 van haar dochteronderneming Fedimmo.



**Martine Rorif, Benoît De Blicq,
Laurent Carlier, Aminata Kaké**

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Dhr. Benoît De Blicq is 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 Blicq, 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 Bestuur van Noblieck NV; Zaakvoerder van B.V.R. BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Niet van toepassing

LAURENT CARLIER

Dhr. Laurent Carlier (1966) is handelingenieur (ULB-Solvay Business School, 1984-1989). Hij behaalde ook een post-graduate degree in Tax Management (VUB, 1989-1990) en in Controlling (Registered Controller, ERASMUS UNIVERSITEIT, Rotterdam-Nederland, 1995-1998). Hij nam deel aan het Advanced Management Program georganiseerd door de Wharton School, University of Pennsylvania (AMP71-2016).

Hij startte zijn carrière in 1991 bij Unilever als Intern Auditor / Team Leader (1991-1994) in Parijs. Daarna werd hij Factory Management Accountant (1994-1996) voor dezelfde groep in Nederland. Hij zette zijn loopbaan verder bij Sanofi Pharma Belgium als Controller (1996-1998) en Finance & Administration Director (1998-1999). Vervolgens werkte hij bij Sodexo Pass Belux als Finance & Administration Director (1999-2006). Sinds 2006 oefent de heer Laurent Carlier de functie van Chief Financial Officer uit bij Befimmo. Hij is tevens Risk Manager.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Dhr. Laurent Carlier is Bestuurder van de volgende dochterondernemingen van Befimmo: Beway NV, Fedimmo NV, Befimmo Property Services NV, Axento SA, Vitalfree NV, Silversquare Holding NV, Silversquare Stéphanie NV, Silversquare Europe NV, Silversquare Louise NV en Silversquare Luxembourg SA en is Gedelegeerd Bestuurder van de NV Meifree. Bovendien is hij Voorzitter van de raad van bestuur van de vzw BE-REIT Association, medevoorzitter van de Commissie Beleggers van de BVS en lid van het Accounting & Reporting committee van de EPRA. Hij is ook zaakvoerder van Silversquare Partnership sprl. Daarnaast is hij zaakvoerder van de BVBA L&L Services.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Dhr. Laurent Carlier was bestuurder van de vzw Financial Executives Institute of Belgium.

MARTINE RORIF

Mevrouw Martine Rorif (1965) is burgerlijk ingenieur bouwkunde – specialisatie burgerlijke bouwkunde (Université Libre de Bruxelles, 1990). Ze heeft ook een postgraduaat van de Solvay Business School (CEPAC 2007). Ze begon haar carrière bij de Entreprises Jacques Delens (1990-1995) als bouwplaatsingenieur. Ze vervolgde haar loopbaan bij Devimmo Consult (1996) als property manager. In 1997 stapte ze over naar Befimmo. Tot 2008 bekleedde ze de functie van Project Manager. Sinds 2008 is ze Chief Operating Officer.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Mw. Martine Rorif is ook Bestuurder van volgende vennootschappen, dochterondernemingen van Befimmo: Fedimmo NV, Meifree NV, Axento SA, Befimmo Property Services NV, Silversquare Holding NV en Silversquare Luxembourg SA. Ze is Gedelegeerd Bestuurder van de vennootschappen Vitalfree NV en Beway NV, die ook dochterondernemingen van Befimmo zijn. Ze is tevens Co-voorzitter van de Commissie Beleggers van de BVS en medeoprichter van de Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Niet van toepassing

AMINATA KAKÉ

Mw. Aminata Kaké (1977) heeft een Master in de rechten (Université Libre de Bruxelles, 2000), een post-graduate certificate in Business Administration (Oxford University en Harvard Faculty Club, 2014) en een Executive Master in Vastgoed (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016). Ze startte haar carrière in 2000 bij Dexia Bank België (nu Belfius) als juridisch adviseur in Corporate Banking en Structured Finance (2000-2004). Daarna werd ze benoemd tot Adjunct-Secretarisgeneraal van de bank (2004-2005) en vervolgens tot hoofd van de Secretary General, Corporate & Regulatory Division van Dexia NV, de holding van de Dexia groep (2005-2012). Sinds 2012 oefent ze de functie van General Counsel, Secretary General en Chief Compliance Officer van Befimmo uit. Mw. Kaké is ook bestuurder van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde vennootschappen (VBO), Head of the Legal & Regulatory Committee van de BE-REIT Association en lid van het Regulatory Committee van de European Public Real Estate Association (EPRA), van de Belgian Risk Management Association (BELRIM), van de Advisory Council van de vereniging European Issuers en van het Instituut voor Bedrijfsjuristen (IBJ).

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2018

Mevrouw Kaké is bestuurder van de vzw Belgische vereniging van beursgenoteerde vennootschappen (VBO) en van de VZW Hu-Man.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018

Niet van toepassing

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 geplaatst 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 bijeengeroepen worden door de Voorzitter of zo minstens twee leden van het Directiecomité het wensen.

In 2018 kwam het Directiecomité gemiddeld een keer per week samen.

Het Directiecomité stuurt een team van 86 mensen aan en ziet er op toe dat zijn werkingskosten op een optimaal niveau blijven.

Op 31 december 2018 zijn de verantwoordelijken van de afdelingen Nicolas Billen¹ (Chief Investment Officer), Cédric Mali¹ (Chief Commercial Officer), de heer Arnaud d'Ydewalle (Head of Project Management), de heer Nicolas Nelis (Head of Project Development), de heer Eric Jambor (Head of Property Management), de heer Arnaud Opsommer (Head of Building Administration & Operations Budget), de heer Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Mevrouw Caroline Kerremans (Head of Investor Relations & Communication), Mevrouw Emilie Delacroix (Head of CSR & Innovation), Mevrouw Sylvie De Mûelenaere (Head of Legal), de heer Vincent Meulders (Head of Controlling), de heer Stéphane dos Santos (Chief Accountant), de heer Ludovic Wendel (IT Program Manager), de heer Denis Van de Wiele (Head of Compensation & Benefits) en Mevrouw Sarah Sougné (Recruitment & Talent Manager).

Het beheer van de Business Development activiteit is toevertrouwd aan Werner Joris².

Diversiteitsbeleid

Befimmo schikt zich naar de bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen inzake de genderdiversiteit in de Raad van Bestuur, en naar de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2009) in verband met de diversiteit en de complementariteit van de profielen in haar advies- en beslissingsorganen.

Befimmo voerde een aantal procedures in met betrekking tot de benoeming en de vernieuwing van de mandaten van de Bestuurders, de aanduiding van de leden van de gespecialiseerde Comités en van het Directiecomité en het proces voor de zelfevaluatie van haar organen en comités. Deze moeten voorrang geven aan een complementariteit van de competenties, ervaring, kennis en profielen in de samenstelling van deze organen, naast de vereiste deskundigheid en eerbaarheid voor de uitoefening van deze functies. Zo vindt er voor-

afgaand aan elke benoeming een beoordeling plaats van de bestaande en nodige competenties, kennis en ervaring bij de Raad van Bestuur of bij het betrokken Comité. Deze procedures staan beschreven in de interne reglementen van de verschillende organen en comités, en meer bepaald in het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Het resultaat van deze procedures is merkbaar in de respectievelijke samenstelling van de Raad van Bestuur, die uit drie vrouwelijke en zeven mannelijke leden bestaat, en van het Directiecomité, dat uit twee vrouwelijk en twee mannelijke leden bestaat. Het wordt ook vertaald in de biografieën van de Bestuurders (zie p. 122-124) en van de leden van het Directiecomité (zie p. 130-131), waaruit blijkt dat ze een levensloop, beroepservaring en competenties kunnen voorleggen die elkaar aanvullen.

Remuneratieverslag

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 24 april 2018. Het is een integrerend deel van het governancecharter van de Vennootschap en is gepubliceerd op de website van Befimmo.

Het remuneratiebeleid van Befimmo werd opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2009").

Het remuneratiebeleid, dat dit kader strikt naleeft, is erop gericht de verschillende betrokken partijen bij het bestuur van de Vennootschap zo te vergoeden om de gewenste partijen aan te trekken, te behouden en te motiveren, die beantwoorden aan de kenmerken en de uitdagingen van de Vennootschap en om tegelijk de risico's gezond en doeltreffend te beheren, terwijl de kost van al deze vergoedingen onder controle blijft.

De Vennootschap wil deze betrokkenen vergoeden op een niveau dat vergelijkbaar is met de vergoedingen die andere vennootschappen 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

Befimmo voorziet geen wijziging aan haar remuneratiebeleid voor de volgende twee 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 vervalddag, 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 invulling van vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over drie jaar.

Befimmo betaalt de kosten terug die de CEO maakte in het kader van zijn dagelijks beheer, op vertoon van bewijsstukken aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur of aan elke andere persoon die deze daartoe heeft aangeduid.

Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop en een gsm die beantwoorden aan de normen van Befimmo NV (met name inzake veiligheid) en waarvoor hij zelf het verbruik draagt, ontvangt de CEO geen enkel voordeel in natura.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV beslist ook over de aanwerving, de promotie en de vaste en variabele vergoeding van alle andere 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 op basis van 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 vervalddag, na aftrek van de verzekeringskosten, zoals pensioenplan en hospitalisatieverzekering, evenals van de 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, 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 doelstellingen overschrijdt.

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 invulling 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 waarvoor ze zelf het verbruik dragen, ontvangen de andere leden van het Directiecomité geen enkel voordeel in natura.

MANDATEN IN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

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 opgenomen 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 2018 EN IN 2019

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 aandelen-aankoopplan.

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 2018

IN €	JAARLIJKSE VASTE VERGOEDING		PRESENTIEGELDEN		
	RAAD VAN BESTUUR	RAAD VAN BESTUUR	AUDITCOMITÉ	BENOEMINGS- EN REMUNERATIE-COMITÉ	
Alain Devos	50 000	75 000		10 500	135 500
Anne-Marie Baeyaert	20 000	42 500			62 500
Sophie Goblet	20 000	47 500	20 000		87 500
Sophie Malarne-Lecloux	20 000	42 500		9 000	71 500
Wim Aourousseau ¹	13 333	10 000			23 333
Etienne Dewulf	20 000	50 000		14 000	84 000
Hugues Delpire	20 000	47 500	27 500		95 000
Kurt De Schepper	20 000	47 500			67 500
Benoît Godts	20 000	45 000	22 000		87 000
Totaal Bestuurders	203 333	407 500	69 500	33 500	713 833

PRESTATIEDOELLEN EN -CRITERIA VAN DE CEO EN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ VOOR DE BOEKJAREN 2018 EN 2019

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft de Raad van Bestuur op 2 maart 2018, volgende terugkerende criteria – die verbonden zijn aan de prestatie van de Vennootschap – vastgelegd voor de beoordeling 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 2018. Het doelbedrag van zijn variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2018 werd vastgelegd op 200.000 €, met een maximum van 250.000 €.

De Raad van Bestuur heeft dezelfde terugkerende criteria vastgelegd voor de beoordeling 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 305.000 € (totaalbedrag voor de drie andere leden van het Directiecomité), met een maximum van 400.000 €, wanneer de doelstellingen overtroffen worden.

Tijdens zijn vergadering van 8 maart 2019 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 2018 toe te kennen op basis van de voornoemde evaluatiecriteria, waarvan het bedrag in de tabel hierna vermeld wordt.

DIRECTIECOMITÉ – VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2018

IN €	VASTE VERGOEDING	VARIABLE VERGOEDING ²	VERGOEDINGEN NA UITDIENST-TREDING	TOTAAL	CONTRACTUELE VERTREKVERGOEDING
Gedelegeerd Bestuurder					
BDB Management eBVBA ³	213 589	100 000		313 589	263 592
Benoît De Blicq ⁴	265 395	150 000	71 007	486 403	486 408
Andere leden van het Directiecomité	872 581	360 000	157 932	1 390 513	1 220 000
Totaal Directiecomité	1 351 565	610 000	228 939	2 190 504	

1. Mandaat gestart op 24 april 2018.

2. De betaling van de variabele vergoeding is gespreid over een periode van 3 jaar, overeenkomstig de regels die bepaald werden in het remuneratiebeleid.

3. Deze bedragen omvatten de vergoeding van BDB Management eBVBA voor de mandaten die ze respectievelijk als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV en als Voorzitter van de Raad van Bestuur van Axento SA uitoefent, beiden dochterondernemingen van Befimmo NV.

4. Deze bedragen stemmen overeen met de vergoeding die de heer Benoît De Blicq int als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid van Befimmo werd de betaling van de toegekende variabele vergoeding in de tijd gespreid en is het deel van de uitgestelde vergoeding afhankelijk van de invulling van vooraf bepaalde en over drie jaar objectief meetbare prestatiecriteria, als volgt:

- 50% van de verdiende variabele vergoeding in 2018 wordt in 2019 uitbetaald;
- 25% van de variabele vergoeding wordt met een jaar verschoven en is betaalbaar in 2020, wanneer de resultaatindicatoren van de Vennootschap aanhoudend presteren in 2018 en 2019;
- het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal betaalbaar zijn in 2021, opnieuw indien de prestatie goed blijft in de jaren 2018 tot 2020.

Voor het boekjaar 2019 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 2018, 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 2019 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 320.000 € met een maximum van 400.000 €.

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 dit beding.

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 tot een einde komen.

In de managementovereenkomsten die enerzijds Befimmo NV en de heer 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 de heer 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) vergoeding. 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 carrière bij Befimmo startte in 1997. Er wordt in dat opzicht verwezen naar het punt 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2009), dat namelijk bepaalt dat een vergoeding van meer dan 12 maanden contractueel kan 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, werd dit beding goedgekeurd door 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.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is voor Befimmo volledig geïntegreerd in haar strategie.

De Bestuurders van Befimmo bepalen en geven hun goedkeuring aan de budgetten en aan belangrijke beslissingen op het vlak van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, onder meer tijdens de strategische adviesvergaderingen en de driemaandelijks geplande vergaderingen bij de publicatie van de resultaten.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is voor Befimmo ook volledig geïntegreerd in haar dagelijks beheer.

Strategisch bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CRS) uit vijf personen, waarvan 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 het Head of CSR & Innovation ("HCSR&I").

Deze cel staat in voor het uitwerken en opvolgen van het MVO-actieplan, het vrijmaken van de gepaste menselijke middelen en ook voor de organisatie van de jaarlijkse directiebeoordeling.

→ "CSR governance"

Verslag over de interne controle en de risicobeheersystemen

Befimmo organiseerde het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap met de bepaling van haar 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 factoren om de impact van deze risico's te milderen, 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 CONTROLEOMGEVING

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 organisatieschema.

De operationele functies worden uitgeoefend op de technische afdelingen (project management, project development, 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 delegeerde 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 auditor (Pierre-Olivier Schmitz) staat in voor de interne audit met de externe hulp van BDO Risk Advisory.

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 opvolging van de interne controle en het beheer van de risico's van de Vennootschap.

In dit kader baseert het Auditcomité zich met name op de opdrachten die werden uitgevoerd door de interne auditor en de externe interne auditoren (consultants), die rechtstreeks aan het Comité rapporteren. De rol, de samenstelling en de werkzaamheden van het Auditcomité staan beschreven in dit hoofdstuk en ook in het intern reglement van het Auditcomité, dat in te zien is op de website van de Vennootschap.

ETHIEK

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/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance
→ “Ethiek”

RISICOANALYSE EN CONTROLEWERKZAAMHEDEN

Eind 2018 en begin 2019 heeft het management zich laten begeleiden door een externe consultant om de hele risicomatrix van Befimmo NV onder de loep te nemen. De lijst van de geïdentificeerde risico's werd goedgekeurd en vervolgens werden de risico's beoordeeld op basis van volgende criteria: hun potentiële impact, hun mate van beheersing en de risicobereidheid van Befimmo voor elk risico. Deze risicomatrix vormt het kader voor de interne auditopdrachten, die het Auditcomité jaarlijks herziet in het kader van een driejaren-

plan. 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 Auditor 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”

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 afdelingen die bij dit proces betrokken zijn. Onder toezicht van het hoofd boekhouding, verschaft het boekhoudteam de boekhoudkundige cijfers met behulp van de boekhoudsoftware.

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 budgetaire 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 toelichtingen 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:

- met de interne audit, op basis van samenwerking tussen een interne auditor en een team van interne auditoren in uitbesteding: in de loop van het boekjaar 2018 vonden twee interne audits plaats, met betrekking tot 'Het onderscheid tussen investeringen en operationele lasten verbonden aan de gebouwen' en tot 'De opvolging van de aandeelhoudersstructuur op naam';
- met een auditopdracht over de 'Vastgoedverzekeringen' die aan een externe consultant werd toevertrouwd;

- door het Auditcomité: in de loop van het boekjaar 2018 heeft het Auditcomité de kwartaalafsluitingen en de specifieke boekhoudkundige verwerkingen onderzocht. Het heeft eveneens de lopende geschillen en de belangrijkste risico's van Befimmo onderzocht en de aanbevelingen van de interne audit en de analyse van de overname van Silversquare 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 het Comité aan de Raad doet.

In het boekjaar 2018 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 25 april 2017 van Befimmo heeft Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA aangesteld tot Commissaris van de Vennootschap, met maatschappelijke zetel De Kleetlaan 2 in 1831 Diegem, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer 0466.334.711, RPR Brussel, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, Partner, Commissaris van de vennootschap voor drie maatschappelijke boekjaren. De Commissaris voor het boekjaar 2016 was 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 Neckebroek, bedrijfsrevisor.

Het ereloon van de Commissaris voor het boekjaar 2018 bedraagt 66.398,96 €, excl. BTW. Daarnaast heeft hij in het boekjaar 2018 bijkomende prestaties geleverd, in het kader van zijn wettelijke opdracht, voor een bedrag van 25.211,17 € excl. BTW. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben Ernst & Young en verbonden vennootschappen in de loop van het boekjaar 2018 prestaties geleverd in verband met andere opdrachten buiten de visorale opdracht, voor een bedrag van 42.715 € excl. BTW.

De vennootschap Ernst & Young, vertegenwoordigd door dezelfde revisor, is ook Commissaris van de dochteronderne-

mingen van Befimmo. De erelonen van de Commissaris voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2018 van Fedimmo, Befimmo Property Services, Beway, Meirfree en Vitalfree komen op 47.209,96 €, excl. BTW.

Voor de dochteronderneming in het Groothertogdom Luxemburg, Axento SA, wordt de rol van Commissaris vervuld door Ernst & Young, met maatschappelijke zetel aan de avenue John F. Kennedy 35E in 1855 Luxembourg, ingeschreven onder het nummer RCS Luxembourg B 47.771 en met vestigingsvergunning nr. 00117514, vertegenwoordigd door de heer René Ensich, Partner. De erelonen voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2018 van Axento SA bedragen 10.500 €, 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 regel van de "Ratio van de non-audit fees van de Commissaris" betreffende de prestaties van de Commissaris werd nageleefd.

VASTGOEDEXPERTS

Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, werden vanaf 1 januari 2018 nieuwe mandaten toegekend, voor een duur van 3 jaar tot en met 31 december 2020, aan dhr. Rod P. Scrivener (National Director – JLL – Marnixlaan 23, 1000 Brussel), dhr. Rob Vaes (National Director – JLL – Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en dhr. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Bel-

gium - Cushman & Wakefield, vennootschap naar Nederlands recht, handelend via haar Belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV Koningsstraat 97, 1000 Brussel).

Naar aanleiding van een wijziging in het team van JLL, werd het mandaat dat voordien werd uitgeoefend door dhr. Rob Vaes met ingang van 1 oktober 2018 toevertrouwd aan dhr. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium van Cushman & Wakefield). Dhr. Ackermans heeft zijn eerste expertise uitgevoerd op 31 december 2018. Zijn opdracht eindigt wanneer zijn huidig mandaat verstrijkt, namelijk op 31 december 2020.

Dhr. Rod P. Scrivener coördineert tevens deze expertises.

Het gaat om onafhankelijke vastgoedexperts die een uitstekende kennis hebben van de markt/activa in ondernemingen en die internationaal naam hebben.

De erelonen voor de vastgoedexperts worden berekend op basis van het aantal gewaardeerde gebouwen, van hun omvang (in m²), of van hun huursituatie (een of meer huurders). De erelonen zijn niet verbonden aan de reële waarde van het vastgoed.

In 2018 bedroegen de erelonen die aan deze experts werden uitbetaald in het kader van hun driemaandelijke waardebeoordelingen:

- JLL – Rod P. Scrivener : 80.000 € excl. BTW ;
- JLL – Rob Vaes : 38.250 € excl. BTW;
- C&W – Christophe Ackermans : 117.876 € excl. BTW.

Daarnaast beliepen de erelonen die in 2018 aan deze experts werden betaald met betrekking tot gerichte waardebeoordelingen:

- JLL : n.v.t;
- PWC : 4.395 € excl. BTW (waardering van het gebouw Arts 56).

FINANCIËLE DIENST

De financiële dienst van de Vennootschap wordt verleend door ING Belgium, die daarvoor in 2018 een vergoeding van 67.444,30 € kreeg (BTW inbegrepen). Deze vergoeding bestaat uit 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 en ook tot de evolutie van de werkomgeving en van de nieuwe diensten om voor te stellen aan haar huurders. In 2018 heeft Befimmo een deel van haar activiteiten in O&O ook besteed aan de begeleiding van haar digitale transformatie. Ze wil zich aanpassen aan een nieuwe digitale realiteit die de nodige instrumenten en oplossingen biedt om de doelstellingen op lange termijn, die ze voor zichzelf bepaalde, te halen, zowel in haar globale strategie als in haar interne organisatie.

In 2017, zette Befimmo een innovatiecampagne op die nog steeds loopt. Het is een heuse participatieve aanpak die mogelijk maakt om het team te betrekken bij de strategische krachtlijnen die centraal staan in de activiteit van Befimmo. Het team wordt uitgenodigd om haar gedachten te delen op de “innovatiemuur” en zich aan te sluiten bij een werkgroep die hen nauw aan het hart ligt, om zo, in een aanpak van collectieve intelligentie, innovatieprojecten concreet in goede banen te leiden. De middelen die daar werden aan besteed, bedragen 481.073 €.

Regels ter preventie van belangenconflicten

PRINCIPES

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is Befimmo tegelijk onderworpen aan:

- wettelijke bepalingen ter zake, die gemeenschappelijk zijn voor alle 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 GW's, dat onder meer voor-

ziet in de verplichting om vooraf de FSMA in kennis te stellen van bepaalde verrichtingen die overwogen worden met personen die door deze bepaling beoogd worden, om deze verrichtingen uit te voeren volgens de normale marktvoorwaarden en om deze verrichtingen openbaar te maken;

- en ook de aanvullende regels van haar corporategovernancecharte.

Deze regels en hun toepassing in het boekjaar 2018 worden hierna beschreven.

ARTIKELS 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 voorziet 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 OP GVV'S EN ARTIKEL 8 VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 BETREFFENDE GVV'S

Dit artikel legt openbare GVV's onder meer op, en onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GW van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GW verbonden is via een participatie¹, de andere aandeelhouders van een onderneming uit de perimeter² van de GW, de Bestuurders, zaakvoerders, leden van het Directiecomité van de openbare GW. 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 GW 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 CORPORATEGOVERNANCECHARTER VAN BEFIMMO

REGELS OP HET VLAK VAN GEHEIMHOUDING

Telkens wanneer het strijdig zou zijn met het belang van de aandeelhouders van Befimmo dat de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegezonden en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage bij het verslag van de Raad van Bestuur die hem niet wordt meegedeeld. Deze regels worden opgeheven indien ze geen bestaansredenen 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;

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.

2. Onder "onderneming uit de perimeter" wordt verstaan de onderneming waarvan meer dan 25% van het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van een gereglemeerde vastgoedvennootschap, met inbegrip van haar dochterondernemingen, overeenkomstig artikel 2, 18° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de GW's.

- 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 in kwestie 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 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 waarin 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 Voorzitter van de Raad van Bestuur of de Gedelegeerd Bestuurder samen of de bestaande "Chinese Walls"-procedures, binnen de entiteit waarvan de betrokken

Bestuurder deel uitmaakt, mogelijk maken om ervan uit te gaan dat hij, zonder betwisting en onder zijn eigen verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken Bestuurder of de Raad van Bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt, trekt de laatstgenoemde zich uit het beraadslagings- en beslissingsproces terug: de voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden en hij verwijderd zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Dit punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

De notulen van de Raad van Bestuur stellen de naleving van deze procedure vast of lichten de redenen toe waarom zij niet werd toegepast.

Deze procedure is niet langer van toepassing zodra het risico niet meer bestaat (bijvoorbeeld omdat de Vennootschap of de concurrerende vennootschap beslist heeft om geen bod uit te brengen).

Desgevallend wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, namelijk wanneer deze bepaling van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de Bestuurder in kwestie een vermogensrechtelijk tegengesteld belang heeft aan dat van de Vennootschap bij de uitvoering van de verrichting door een andere vennootschap dan de Vennootschap zelf). In dit laatste geval moeten bovendien alle desbetreffende passages uit de notulen van de Raad van Bestuur in 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 2018 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

Op de zitting van 2 maart 2018 heeft de Raad van Bestuur beraadslaagd over (i) de bepaling van de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap, de heer Benoît De Blicck, en van de andere leden van het Directiecomité, voor het boekjaar 2017, 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 leden van het Directiecomité voor het boekjaar 2018. In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen heeft de heer De Blicck 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 2 maart 2018

1.1.1 Melding van een belangenconflict en toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen

Alvorens dit agendapunt te bespreken, maakt de heer Benoît De Blicck, Gedelegeerd Bestuurder, melding van het bestaan van een mogelijk tegengesteld belang van vermogensrechtelijke aard in de zin van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Hij deelt mee dat het belangenconflict voortvloeit uit het feit dat de beslissingen die moeten genomen worden, betrekking hebben op de bepaling van zijn vaste vergoeding als Gedelegeerd Bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van Befimmo NV voor de boekjaren 2017 en 2018. De Raad van Bestuur neemt akte van deze verklaring en stelt vast dat de Gedelegeerd Bestuurder de vergadering verlaat tijdens de beraadslagingen en de besluitvorming betreffende de voornoemde punten.

(Dhr. Benoît De Blicck, Mw. Rorif, Dhr. Carlier en Mw. Kaké gaan naar buiten).

1.1.2 Bepaling van de variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2017 – Prestatiecriteria en variabele doelvergoeding met betrekking tot het boekjaar 2018

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 2017, evenals de prestatiecriteria en de bedragen van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2018. Deze voorstellen houden rekening met de resultaten van de GVV en met de zowel kwantitatieve als kwalitatieve doelstellingen die werden gehaald.

Besluiten: Na beraadslaging heeft de Raad van Bestuur, uitgezonderd de Gedelegeerd Bestuurder, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen over deze punten:

- het voorstel goedgekeurd van het Benoemings- en Remuneratiecomité om aan Dhr. Benoît De Blicck, voor zijn functie als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV in 2017, een variabele vergoeding van 150.000 EUR toe te kennen; daarnaast zal, op basis van de beoordeling van de eigen prestatiecriteria van Befimmo Property Services NV, aan de Raad van Bestuur van deze laatste worden voorgesteld om een variabele vergoeding van 100.000 EUR toe te kennen aan haar Gedelegeerd Bestuurder, de eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder en vaste vertegenwoordiger, de heer Benoît De Blicck; dit brengt de totale variabele vergoeding op 250 KEUR voor het boekjaar 2017;
- de belangrijkste prestatiecriteria en -doelen bepaald voor de toekenning van de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder met betrekking tot het boekjaar 2018: courant nettoresultaat par aandeel (30%), operationele marge (15%), bezettingsgraad van de gebouwen (15%), financieringskosten (20%) en human resources management (20%); bijkomende individuele doelstellingen werden

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 2018 als volgt vastgelegd: een variabele doelvergoeding van 200.000 EUR met een maximum van 250.000 EUR in het geval de doelstellingen overschreden worden; dit bedrag omvat elke variabele vergoeding die hem zou worden toegekend door Befimmo NV en/of één van haar dochterondernemingen.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid mag het deel van de verdiende variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder tijdens het jaar "N" (het boekjaar waarop de evaluatie betrekking heeft), dat in het eerste jaar (N+1) te betalen is, niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrag van de toegekende variabele vergoeding. 25% van de variabele vergoeding zal met een jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+2, als de resultaatindicatoren van de Vennootschap goed blijven presteren in de jaren N en N+1. Het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal met twee jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+3, ook weer als de prestatie aangehouden blijft voor de jaren N tot N+2 (inbegrepen).

In afwachting van de afronding van de lopende benchmarking, blijft de vaste vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder ongewijzigd ten opzichte van het boekjaar 2017."

Tijdens het boekjaar 2018 gaf geen enkele beslissing of verrichting aanleiding tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 OP DE GVV'S

In het voorbije boekjaar gaf geen enkel dossier aanleiding tot de toepassing van dit artikel.

OPERATIES DIE NIET GEDEKT ZIJN DOOR DE WETTELIJKE BEPALINGEN IN VERBAND MET BELANGENCONFLICTEN, MAAR WEL DOOR HET CORPORATEGOVERNANCE-CHARTER 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 aanbesteding, dat door Befimmo werd onderzocht;
- heeft dhr. Wim Arousseau, Bestuurder die verbonden is aan AXA Belgium NV, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen in verband met een aanbesteding, een overheidsopdracht en een herontwikkelingsproject, die Befimmo onderzocht;

REGELS TER PREVENTIE VAN MARKTMISBRUIK

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/wie-we-zijn/corporate-governance/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 de 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.

TOEPASSING

De functie van Compliance Officer van Befimmo wordt uitgeoefend door mevrouw Aminata Kaké.

De dealing code van Befimmo werd op 7 februari 2018 geüpdatet, om een interne klokkenluidersprocedure ("Whistleblowing procedure") in te voeren en deze aan te sluiten op de andere wijzigingen die aangebracht werden door de wet van 31 juli 2017 tot wijziging van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële markten en de financiële diensten.

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.

1. Deze verplichting geldt ook voor de verrichtingen die worden uitgevoerd door natuurlijke of rechtspersonen uitvoeren die er nauw mee verbonden zijn.

Aandelen in handen van de bestuurders en de leden van het directiecomité

Op 31 december 2018 bezaten volgende niet-uitvoerende Bestuurders (of hun vaste vertegenwoordigers) van Befimmo en volgende leden van het Directiecomité aandelen van Befimmo:

- Dhr. Laurent Carlier (320 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 gereguleerde markt (hierna het KB), verplicht de in deze bepaling opgesomde elementen die mogelijk een effect zouden hebben bij een openbaar overnamebod, te vermelden en in voorkomend geval toe te lichten in het beheersverslag. De bevoegdheden van het bestuursorgaan van Befimmo 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).

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 het recht op onherleidbare toewijzing, 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 voor 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: het ongebruikte saldo van het toegestane kapitaal voor dergelijke verhoging komt dus op 29.730.183,48 €. Tengevolge van dit gebruik, bedraagt het resterende 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 volgestorte 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 in de zin van artikel 4 van het Wetboek van Vennootschappen; 2) wanneer de vervreemding plaatsgrijpt op een effectenbeurs of ten gevolge van een verkoopbod gericht aan alle aandeelhouders tegen dezelfde voorwaarden, teneinde de Vennootschap te behoeden voor een ernstig en dreigend nadeel, met dien verstande dat deze machtiging geldig is gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de vergadering van 22 juni 2011 (op 5 juli 2014) en verlengbaar is voor identieke termijnen); 3) in alle andere gevallen toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen";
- Statutaire of wettelijke beperking van de uitoefening van het stemrecht (KB, art. 34, 5°)

Geen enkele statutaire bepaling beperkt de uitoefening van het stemrecht van de aandeelhouders van Befimmo.

Er wordt overigens aan herinnerd dat conform het Wetboek van Vennootschappen en artikel 28.1 van de statuten, "Elke aandeelhouder zal kunnen deelnemen aan een algemene vergadering en er zijn stemrecht uitoefenen: (i) indien de

aandelen op zijn naam geregistreerd werden de veertiende dag die de algemene vergadering voorafgaat, om 24 uur (middernacht, Belgische tijd), hetzij: door de inschrijving ervan op het register van de naamsaandelen van de vennootschap, door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeninginstelling. De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving. (ii) en indien de aandeelhouder de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat naamsaandelen betreft, hetzij door een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeninginstelling voor gedematerialiseerde aandelen betreft."

Deze statutaire bepalingen zijn algemeen en werden niet ingevoerd met het oog op een mogelijk openbaar overnamebod, maar kunnen onrechtstreeks een effect hebben in dit kader, gezien ze formaliteiten bepalen voor de toelating tot de Algemene Vergadering.

- Toepasselijke regels voor de wijziging van de statuten van de emittent (KB, art. 34, 7°)
Conform artikel 12 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GW'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 Degroef Petercam, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, Agricultural Bank of China (Luxemburg) en Société Générale S.A. (Belgische tak).

Daarnaast bevatten de overeenkomsten inzake de private plaatsing van obligaties die in mei 2012 in de Verenigde Staten werd uitgevoerd en de verschillende Europese private plaatsingen, een gelijkaardige clausule die de beleggers, onder bepaalde omstandigheden, het recht geeft om de vroegtijdige terugbetaling van zijn notes te vragen bij een wijziging van de controle. Al deze clausules betreffende een wijziging van controle werden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

Aandeelhouderschap, structuur en organisatie

AANDEELHOUDERSCHAP

AANDEELHOUDERS ¹	IN %
AXA Belgium NV	10,7
Ageas en verbonden vennootschappen	10,4
BlackRock Inc.	3,0
Aantal aandeelhouders onder de statutaire drempel	75,9

De aandeelhouders beschikken niet over verschillende stemrechten.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Op 31 december 2018 zijn de dochterondernemingen van de Vennootschap:

- Fedimmo NV, gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, voor 100 % in handen van Befimmo;
- Beway NV, gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, voor 100 % in handen 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;
- Befimmo Property Services NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100 % in handen van Befimmo;

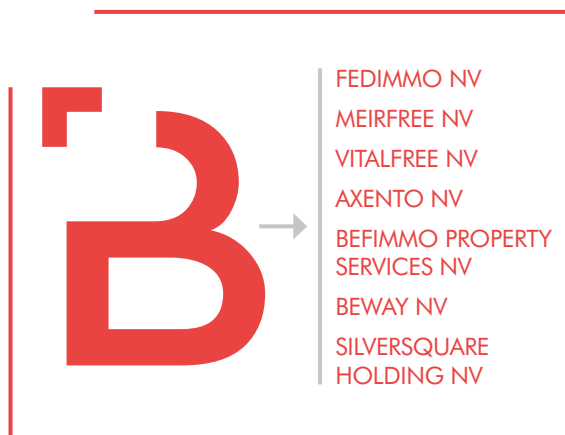
Bovendien controleert Befimmo gezamenlijk:

- Silversquare Holding NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 61% in handen, zelf de moedermaatschappij van de vennootschappen Silversquare Europe NV, Silversquare Louise NV, Silversquare Luxembourg SA, Silversquare Partnership BVBA en Silversquare Stéphanie NV.

De verdeling van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille per dochteronderneming werd gepubliceerd in Bijlage V van dit Verslag.

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.



1. Op 31 januari 2019, op basis van de transparantieverklaringen of de informatie verkregen van de aandeelhouder.



IKAROS BUSINESS PARK
Brussel rand



SAMENWERKEN MET
BEFIMMO WAS VOOR
ONS EEN INTERESSANTE
VERKENNING OM OP
HET TERREIN MET
ALLE ACTOREN AAN
STADSONTWIKKELING
EN STADSVERNIEUWING
TE WERKEN.

THE ART OF IMAGINING THE CITY OF TOMORROW

ROELAND DUDAL, PARTNER BIJ ARCHITECTURE WORKROOM BRUSSELS (AWB), LID VAN LABNORTH

Als eigenaar/investeerder in de Noordwijk gaf Befimmo ons de kans om echt in de wijk te duiken. Daarvoor stelde zij leegstaande ruimtes in het WTC 1-gebouw ter beschikking, niet enkel voor onze tijdelijke kantoren, maar ook om de internationale culturele manifestatie You Are Here ruimte voor tentoonstelling en debatten te geven. Als “denk en do tank” rond stedenbouw wensen wij de stadsruimte anders te organiseren met focus op de lange termijn en duurzaamheid, die Befimmo hoog op de agenda plaatst. Stadsvernieuwing is niet meer iets wat je aan de tekentafel maakt, maar wat alle actoren samen op het terrein realiseren. Het vroegere monofunctioneel gescheiden denken in stadsontwikkeling maakt plaats voor multifunctioneel gedeeld denken met alle betrokken actoren, om de uitdagingen van morgen aan te pakken. Een gedeelde stad is een stad met gedeeld productief groen, met stadstuinen, met stadslandbouw, met betaalbaar wonen en voorzieningen voor iedereen, gemengde werklocaties, met gedeelde mobiliteit, waar we van de ene vervoersmodus naar de andere overstappen zonder 70 tot 80% van de ruimte aan één private vervoersmodus te besteden. Meer doen met minder ruimte.



BLUE TOWER
Brussel Louizawijk

Financiële staten

INHOUD

154	Geconsolideerde rekeningen		
154	Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat	177	19. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa
155	Geconsolideerd overzicht van de financiële staat	177	20. Financiële vlottende en vaste activa
156	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	178	21. Vorderingen en financiële leasing
157	Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen	178	22. Handelsvorderingen
158	Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	178	23. Belastingvorderingen en andere vlottende activa
158	1. Algemene informatie over de vennootschap	178	24. Kas en kasequivalenten
158	2. Voornaamste boekhoudprincipes	178	25. Overlopende rekeningen – activa
165	3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	179	26. Kapitaal en reserves
166	4. Sectorinformatie	179	27. Langlopende en kortlopende financiële schulden
168	5. Huurinkomsten	180	28. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
169	6. Met verhuur verbonden kosten	181	29. Voorzieningen
170	7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten	181	30. Handelsschulden en andere schulden
171	8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	181	31. Andere kortlopende verplichtingen
171	9. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur	182	32. Overlopende rekeningen – verplichtingen
171	10. Algemene kosten van de vennootschap	182	33. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen
172	11. Andere operationele opbrengsten en kosten	189	34. Variaties in de schuld met betrekking tot de financieringsoperaties
172	12. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	190	35. Personeelsbeloningen
172	13. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	192	36. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: informatie volgens de norm IFRS 13
173	14. Financieel resultaat	195	37. Verbintenissen op 31 december 2018
174	15. Belastingen op het resultaat	197	38. Transacties met verbonden partijen
175	16. Resultaat per aandeel	198	39. Reconciliatietabellen tussen de categorieën waarin de normen IAS 39 en IFRS 9 voorzien zijn
175	17. Goodwill	199	40. Toepassing van de norm IFRS 16 leases vanaf 1 januari 2019
176	18. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	200	Verslag van de Commissaris
		202	Statutaire rekeningen
		202	Statutaire resultatenrekening
		203	Statutaire balans
		204	Toelichting bij het statutaire eigen vermogen

Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat (in duizend €)

	Nota's	31.12.18	31.12.17
I. (+) Huurinkomsten	5	144 067	143 161
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 501	- 729
NETTOHUURRESULTAAT		143 566	142 431
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	9 771	6 364
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	30 852	30 122
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-29 068	-28 166
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9	716	1 661
VASTGOEDRESULTAAT		155 837	152 412
IX. (-) Technische kosten	7	-12 160	-10 758
X. (-) Commerciële kosten	7	- 1 998	- 1 055
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-2 723	-2 270
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	- 2 618	- 2 728
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	-6 360	-5 101
(+/-) Vastgoedkosten		-25 858	-21 912
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		129 978	130 499
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	10	-14 282	-12 199
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	11	- 447	- 1 252
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		115 249	117 048
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	343	21 798
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	- 5 514	13 429
OPERATIONEEL RESULTAAT		110 078	152 275
XX. (+) Financiële inkomsten	14	889	622
XXI. (-) Netto interestkosten	14	- 18 911	- 17 625
XXII. (-) Andere financiële kosten	14	-2 522	-2 747
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	- 5 901	5 186
(+/-) Financieel resultaat		-26 446	-14 564
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		83 632	137 711
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	15	- 785	- 1 642
(-) Vennootschapsbelasting		- 566	-1 642
(-) Uitgestelde belasting		- 219	-
(+/-) Belastingen		- 785	-1 642
NETTORESULTAAT	16	82 847	136 070
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	16	3,24	5,32
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	35	111	357
TOTAALRESULTAAT		82 958	136 427

Geconsolideerd overzicht van de financiële staat (in duizend €)

ACTIVA	Nota's	31.12.18	31.12.17
I. Vaste activa		2 700 743	2 532 477
A. Goodwill	17	14 217	14 281
B. Immateriële vaste activa	19	899	-
C. Vastgoedbeleggingen	18	2 655 324	2 494 360
D. Andere materiële vaste activa	19	1 021	2 436
E. Financiële vaste activa	20	27 497	19 498
F. Vorderingen financiële leasing	21	1 784	1 902
II. Vlottende activa		34 398	26 651
B. Financiële vlottende activa	20	10 004	1 874
C. Vorderingen financiële leasing	21	139	136
D. Handelsvorderingen	22	21 454	21 067
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	23	52	1 688
F. Kas en kasequivalenten	24	591	254
G. Overlopende rekeningen	25	2 157	1 632
TOTAAL ACTIVA		2 735 140	2 559 128
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	31.12.18	31.12.17
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 443 214	1 448 504
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 443 214	1 448 504
A. Kapitaal	26	357 871	357 871
B. Uitgiftepremies	26	792 641	792 641
C. Reserves	26	276 104	228 172
D. Nettoresultaat van het boekjaar ¹		16 597	69 820
VERPLICHTINGEN		1 291 926	1 110 624
I. Langlopende verplichtingen		760 478	505 008
A. Voorzieningen	29	728	3 673
B. Langlopende financiële schulden	27	735 519	484 255
a. Kredietinstellingen		297 319	153 553
c. Andere		438 200	330 702
EUPP		356 957	165 966
USPP		77 714	161 916
Verkregen waarborgen		3 529	2 820
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	28	21 881	17 080
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	30	2 130	-
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15	219	-
II. Kortlopende verplichtingen		531 448	605 616
A. Voorzieningen	29	5 039	5 592
B. Kortlopende financiële schulden	27	443 012	517 832
a. Kredietinstellingen		13 674	47 332
c. Andere		429 338	470 500
EUPP		-	15 000
USPP		89 838	-
Handel papier ²		339 500	455 500
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	28	2 140	5
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30	54 289	52 359
E. Andere kortlopende verplichtingen	31	4 099	2 491
F. Overlopende rekeningen	32	22 870	27 337
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 735 140	2 559 128

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 betreft het voorschot op dividend.

² Het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. De Vennootschap beschikt echter over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizend €)

	Nota's	31.12.18	31.12.17
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		254	153
Operationele activiteiten (+/-)			
Nettoresultaat van periode		82 847	136 070
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen		- 343	-21 798
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)		20 545	19 750
Betaalde rente		-20 231	-21 832
Belastingen		785	1 642
Betaalde belastingen		-1 073	-1 233
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten			
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)		5 514	-13 429
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)		5 901	-5 186
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)		141	199
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)		1 384	647
Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)		-2 896	2 877
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL		92 573	97 707
Beweging van rubrieken in activa ¹		963	9 346
Beweging van rubrieken in verplichtingen ²		-2 603	-1 695
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL		-1 640	7 651
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN		90 934	105 357
Investerings (-) / Desinvesteringen (+)			
Vastgoedbeleggingen			
Investerings		-50 134	-39 306
Overdrachten		1 052	122 450
Verwerving vastgoedbelegging Arts 56 (bedrag in contanten)		-114 366	-
Acquisities in het kader van herontwikkelingsprojecten		-1 813	-24 348
Andere materiële vaste activa		- 867	-1 211
Acquisitie deelneming Silversquare		-7 035	-
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN		-173 162	57 585
Financiering (+/-)			
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	34	-20 392	17 444
Europese private plaatsingen van obligaties	34	191 500	70 000
Terugbetaling retail bond april 2011	34	-	-162 000
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	34	- 295	986
Dividendsaldo Befimmo over het vorige boekjaar		-21 998	-23 021
Voorschot op dividend Befimmo over het boekjaar		-66 250	-66 250
KASSTROMEN VAN FINANCIËRINGSACTIVITEITEN		82 565	-162 842
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN		337	101
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	24	591	254

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 €)

Nota's	Kapitaal 26	Uitgifte- premies 26	Reserves 26	Netto resultaat van het boekjaar 16	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349
Bestemming van het resultaat	-	-	31 702	-31 702	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-23 021	-	-23 021
<i>Dividend 2016 Befimmo (saldo)</i>	-	-	-23 021	-	-23 021
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-66 250	-66 250
<i>Voorschot op dividend 2017 Befimmo</i>	-	-	-	-66 250	-66 250
Totaalresultaat	-	-	357	136 070	136 427
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.17	357 871	792 641	228 172	69 820	1 448 504
Bestemming van het resultaat	-	-	69 820	-69 820	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-21 998	-	-21 998
<i>Dividend 2017 Befimmo (saldo)</i>	-	-	-21 998	-	-21 998
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-66 250	-66 250
<i>Voorschot op dividend 2018 Befimmo</i>	-	-	-	-66 250	-66 250
Totaalresultaat	-	-	111	82 847	82 958
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.18	357 871	792 641	276 104	16 597	1 443 214

Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten

1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

Befimmo ("de Vennootschap", ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0455.835.167) 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 (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder het nummer B 121993 in het Groothertogdom Luxemburg), Befimmo Property Services NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0444.052.241), Beway NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0631.757.238), Fedimmo NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0886.003.839), Meifree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0889.229.788) en Vitalfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0899.063.306). Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december.

In december 2018 verwierf Befimmo een deelneming van 61,34% in de vennootschap Silversquare Holding NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0806.423.356) en van 11%¹ in de vennootschap Silversquare Louise NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0893.166.397), dochteronderneming van Silversquare Holding NV. Op 31 december 2018 oefent Befimmo de gezamenlijke controle uit op Silversquare Holding NV, krachtens een contractueel akkoord, en verwerkt ze de rekeningen op basis van de vermogensmutatiemethode. Ondanks haar meerderheidsbelang van 61% in Silversquare Holding NV beschikt Befimmo niet over de exclusieve controle op 31 december 2018 en bijgevolg zijn Silversquare Holding NV en haar dochterondernemingen niet opgenomen in de consolidatie op 31 december 2018. Befimmo heeft de exclusieve controle vanaf 1 januari 2019.

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 31 december 2018 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten van dit boekjaar afgesloten op 13 februari 2019 en hun publicatie goedgekeurd op 8 maart 2019. De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen, vergaderzalen en coworkingruimtes en de bijhorende dienstverlening.

Op 31 december 2018 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kantoorgebouwen en coworkingruimtes in België, vooral in Brussel, 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.

De beschrijving van de belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting is gedetailleerd op pagina 38 van het beheersverslag.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

2.1 VOORSTELLINGSBASIS

De geconsolideerde financiële staten van de Vennootschap 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 boekhoudmethodes werden coherent toegepast voor de voorgestelde boekjaren, behalve in uitdrukkelijk vermelde uitzonderingen.

Voor de opmaak van haar geconsolideerde financiële staten per 31 december 2018 heeft de Vennootschap de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die van kracht werden tijdens dit boekjaar dat op 1 januari 2018 begon, bestudeerd en desgevallend toegepast. Te weten:

- Norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen die de verwerking van de financiële instrumenten herstructureren. Deze norm vervangt de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*. De norm IFRS 9 bevat nieuwe bepalingen over de classificatie en de verwerking van de financiële instrumenten, de waardeverliezen op de financiële activa en de algemene dekkingsboekhouding en de verwerking in het eigen vermogen van de variaties van het kredietrisico van de schulden. Toelichting 39 van de financiële staten omvat de reconciliatietabel van de financiële activa en verplichtingen van de openingsbalans op 1 januari 2018. De vergelijkende oefening die op december 31 december 2017 eindigt, werd niet herwerkt. De toepassing van de norm IFRS 9 heeft geen materiële impact op de geconsolideerde financiële staten van Befimmo.
- Norm IFRS 15 – *Opbrengsten uit contracten met klanten*, die de methodes toelicht voor de boekhoudkundige verwerking en de

¹ Vóór eind 2018 heeft Befimmo 1,5% van haar deelneming in Silversquare Louise NV verkocht aan Silversquare Holding NV.

waardering van de omzet, ter vervanging van de normen IAS 18 en IAS 11, evenals de bijhorende interpretaties. De opbrengsten van de groep vloeien hoofdzakelijk voort uit huurovereenkomsten die uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van de norm IFRS 15. De methodes van de IFRS 15 zijn echter van toepassing op de componenten die niet aan de huurprijs verbonden zijn en deel kunnen uitmaken van de huurovereenkomsten of van afzonderlijke akkoorden, zoals de maintainediensten die ten laste zijn van de huurder. Gezien deze 'niet aan de huurprijs verbonden componenten' vrij beperkt zijn en hoofdzakelijk diensten vertegenwoordigen die progressief worden geboekt, zowel volgens de nieuwe norm IFRS 15 als volgens de normen IAS 18 en IAS 11, heeft de norm IFRS 15 geen materiële impact op de financiële staten. Ook de opbrengsten uit de coworkingactiviteit worden lineair geboekt bij de prestatie van de diensten, behalve in bijzondere gevallen.

- Aanpassingen aan IAS 40 – *Overboeking vastgoedbeleggingen*. De toepassing van deze aanpassingen heeft geen impact op de financiële staten op 31 december 2018 en op de desgevallend te verschaffen bijkomende informatie.
- IFRIC 22 - *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen*. Deze interpretatie van de normen IAS 8 en IAS 21 heeft geen impact op de financiële staten per 31 december 2018 en op de desgevallend te verschaffen bijkomende informatie.
- Aanpassingen aan IFRS 2 - *Op aandelen gebaseerde betalingen*. De toepassing van deze aanpassingen heeft geen impact op de financiële staten op 31 december 2018 en op de desgevallend te verschaffen bijkomende informatie.
- Aanpassingen aan IFRS 4 – *Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten en van IFRS 4 Verzekeringscontracten*. De toepassing van deze aanpassingen heeft geen impact op de financiële staten op 31 december 2018 en op de desgevallend te verschaffen bijkomende informatie.
- Verbeteringen aan de IFRS (2014-2016). De toepassing van deze verbeteringen op IFRS 1 – *Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards*, IFRS 12 – *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* en IAS 28 - *Participaties in geassocieerde deelnemingen* heeft geen impact op de financiële staten op 31 december 2018 en op de desgevallend te verschaffen bijkomende informatie.

De Vennootschap heeft daarnaast 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 2018, namelijk:

- 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 de rechten en verbintenissen die bij alle huurovereenkomsten horen, te boeken, met enkele beperkte uitzonderingen. Voor de verhuurder zijn de wijzigingen door deze nieuwe norm beperkt. IFRS 16 is toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019. Toelichting 40 bij de financiële staten vermeldt de impact in de geconsolideerde staat van de financiële toestand bij de afsluiting eind 2018 van de huurcontracten van de groep als huurder.
- Interpretatie IFRIC 23 – *Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten* (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019).
- Aanpassingen aan de norm IFRS 9 - *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie* (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019).
- Aanpassingen aan IAS 19 - *Wijziging, inperking of afwikkeling van een programma* (van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- Aanpassingen aan IAS 28 - *Langetermijnbelangen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures* (van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2019).
- Verbeteringen aan IFRS (2015-2017), met name de normen IFRS 3 en IFRS 11, betreffende de vroeger aangehouden belangen in een joint venture, IAS 12 betreffende de fiscale gevolgen van de betalingen van financiële instrumenten geklasseerd als eigen vermogen instrumenten en IAS 23 betreffende de leningskosten die verwerkbaar zijn in de kostprijs van een actief (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- Conceptueel kader van de financiële informatie – Aanpassingen aan de verwijzingen naar dit Conceptueel kader in de IFRS-normen (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- Aanpassingen aan IFRS 3 - *Definitie van een onderneming* (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau). Deze aanpassingen, die de notie 'onderneming' nauwkeuriger bepalen met het oog op de toepassing van IFRS 3, zouden een impact kunnen hebben op de toekomstige acquisities, wetende dat de kwalificatie van de vroegere acquisities niet herbekeken wordt, want de aanpassingen zijn op prospectieve basis van toepassing.
- Aanpassingen aan de normen IAS 1 en IAS 8 - *Definitie van de term "significant"* (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- IFRS 17 – *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).

2.2. ALGEMENE PRINCIPES

2.2.1. Algemene consolidatieprincipes

De termen die voor de geconsolideerde financiële staten worden gehanteerd, moeten als volgt begrepen worden:

Dochteronderneming

Een dochteronderneming is een entiteit waar de Vennootschap controle over heeft, conform de norm IFRS 10, i.e. wanneer:

- ze de controle over de entiteit heeft;
- ze recht heeft op, of blootgesteld wordt aan veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de entiteit; en
- ze over de mogelijkheid beschikt om haar macht uit te oefenen om de rendementen die ze uit de entiteit haalt, te beïnvloeden.

Om de controle op de entiteit te beoordelen, worden de substantieve potentiële stemrechten, zoals de aankoopopties (*call options*),

met betrekking op de deelbewijzen van de entiteit, meegenomen.

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.

Joint venture

Een joint venture is een entiteit waarover de Vennootschap en één of meer andere aandeelhouders gezamenlijk controle uitoefenen op basis van een contractueel akkoord.

Een deelneming in een joint venture 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.

Verbonden ondernemingen

Een verbonden onderneming is een entiteit waarop de Vennootschap een duidelijke invloed uitoefent, zonder ze echter te controleren of gezamenlijk 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 verbonden ondernemingen en joint ventures 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.

2.2.2. Algemene waarderingsprincipes

De activa en verplichtingen van de groep 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. De nominale waarde van de financiële schulden met vlottende rentevoeten benadert 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 dekking van de rentevoet en de wisselkoers werd afgesloten die ook tegen reële waarde gewaardeerd wordt), ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen geboekt worden (dat geldt 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.

2.2.3. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Vennootschap de controle van een "onderneming" overneemt, zoals gedefinieerd in de norm IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven onderneming, 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.

Als de Vennootschap al een deelneming bezat in de entiteit die werd verworven alvorens de controle werd genomen (acquisitie in stappen), onder meer een deelneming in een verbonden onderneming of een joint venture, verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, wordt het verschil tussen de reële waarde van de bestaande deelneming en de boekwaarde van de deelneming geregistreerd als resultaat op de datum waarop de controle werd genomen. De goodwill wordt dan berekend als het verschil tussen:

- de som van de aan de verkoper overgehevelde tegenprestatie, desgevallend, om een bijkomende deelneming te bekommen die de controle geeft en de reële waarde van de bestaande deelneming; en
- het aandeel in de reële waarde van het verworven netto-actief.

Wanneer de verworven dochteronderneming niet voor 100% in handen is, kan de Vennootschap, geval per geval, de minderheidsbelangen tegen hun reële waarde waarderen op de acquisitiedatum en niet tegen hun aandeel in het verworven netto-actief. In dat geval resulteert een volledige goodwill (*full goodwill*) uit de boekhoudkundige verwerking van de acquisitie.

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*.

2.2.4. 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.

2.3. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige economische voordelen naar de groep gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Ze worden initieel tegen hun kostprijs gewaardeerd en vervolgens gewaardeerd door de cumulatieve afschrijvingen en de waardeverminderingen in mindering te brengen 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.

De nuttigheidsduur van software is 3 jaar.

2.4. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.4.1. Algemene principes

Behalve bij bedrijfscombinaties, wanneer de verworven activa tegen hun reële waarde worden gewaardeerd, worden vastgoedbeleggingen 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, die geen bedrijfscombinaties zijn, 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 verhuring wordt eveneens tegen de reële waarde geboekt.

De groep waardeert haar vastgoedportefeuille op basis van de reële waarde die experts bepalen. De expert baseert zijn waardebeoordeling onder meer op de geactualiseerde waarde van de nettohuuropbrengsten volgens de "International Valuation Standards" van het "International Valuation Standards Committee" in zijn expertiserapport. De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5%¹ is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

Op 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 marktvolutie 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.

2.4.2. Commissies betaald aan de vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

De initiële boekwaarde van de activa omvat 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.

2.4.3. Werken uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen

De boekhoudkundige verwerking van werken die aan de vastgoedbeleggingen worden uitgevoerd, hangt af van het type werk dat gebeurt:

¹ Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en bevestigd in de mededeling van 10 november 2016 van de BE-REIT Association.

Verbeteringswerken

Het gaat om werken die nu en dan worden uitgevoerd om een gebouw 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.

2.4.4. 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 Venootschap slechts een beperkt deel van haar eigen gebouw zelf gebruikt, wordt dit volledig tegen reële waarde als een vastgoedbelegging gewaardeerd.

2.5. OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De overige materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle rechtstreeks toerekenbare kosten en het relevante gedeelte van de indirecte kosten die werden opgelopen om het actief gebruiksklaar te krijgen.

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte nuttigheidsduur van het actief. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar.

De nuttigheidsduur voor de verschillende types activa is:

- Computeruitrusting: 3 jaar;
- Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar;
- Kantoorinrichting: 5 tot 10 jaar¹;
- Geleasde uitrusting: duur van het contract.

2.6. FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa zijn in de balans opgenomen bij de vlottende of vaste activa, naargelang ze zich zullen realiseren binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum.

2.6.1. Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs

Het gaat om de niet-afgeleide financiële activa die beantwoorden aan de volgende twee voorwaarden van de norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten*:

- de kasstromen die verbonden zijn met deze financiële activa betreffen enkel terugbetalingen van kapitaal en stortingen van intresten op de hoofdsom; en
- het bezit van deze financiële activa kadert in een economisch model dat tot doel heeft om ze aan te houden, om de contractuele kasstromen ervan te innen.

In de geconsolideerde financiële staten gaat het vooral om de handelsvorderingen en de kas en kasequivalenten..

De kasstroom omvat de kas en de zichtrekeningen. De kasequivalenten zijn zeer liquide beleggingen op korte termijn, die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend kasbedrag. Hun looptijd bij de acquisitie is korter dan of gelijk aan drie maanden en ze houden geen groot risico van waardewijziging in.

Deze financiële activa worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, wat overeenkomt met hun nominale waarde waarvan een gepaste reserve wordt afgetrokken voor de verwachte niet-invorderbare bedragen overeenkomstig de principes van de norm IFRS 9.

¹ De nuttigheidsduur voor kantoorinrichting werd voordien beschouwd als 10 jaar.

2.6.2. Financiële activa tegen hun reële waarde via resultaat

Deze activa omvatten:

- de financiële activa die niet beantwoorden aan de twee bovenstaande voorwaarden; en
- desgevallend, de financiële activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, onder de voorwaarden van norm IFRS 9.

Deze twee types van financiële 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.

In de geconsolideerde financiële staten gaat het vooral om de afgeleide instrumenten met een positieve reële waarde.

2.7 AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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-doeleinden.

De derivaten die de Vennootschap gebruikt, worden echter niet verwerkt volgens de indekkingsboekhouding in toepassing van de norm IFRS 9. Bijgevolg worden de afgeleide financiële instrumenten geboekt tegen hun reële waarde in het resultaat.

Ze verschijnen op de balans bij de vlottende en vaste financiële activa wanneer hun reële waarde positief is en bij de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen als hun reële waarde negatief is.

2.8. 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, maar in een specifieke balansrubriek, namelijk "Activa bestemd voor verkoop".

2.9. 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 kasstroombegenerende 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.

2.10. KAPITAAL

De kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen 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.

2.11. VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer aan volgende drie voorwaarden voldaan is:

- er is een 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 van de voorziening is de best mogelijke schatting van de nodige uitgave om de bestaande verplichting af te wikkelen bij de afsluiting van de balans.

2.12. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De financiële verplichtingen staan op de balans onder de kortlopende of langlopende verplichtingen, naargelang hun vervaldag binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum.

De financiële verplichtingen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, met uitzondering van de afgeleide instrumenten (zie sectie 2.7 hierboven) en de financiële verplichtingen waarvoor het management koos voor de optie van de reële waarde volgens de voorwaarden die de norm IFRS 9 voorschrijft, in het bijzonder in het geval van boekhoudkundige niet-overeenstemming (*accounting mismatch*), verbonden aan afgeleide instrumenten die worden gebruikt voor een economische indekking van een financiële schuld.

In dat laatste geval wordt de financiële schuld ook gewaardeerd tegen de reële waarde zoals het afgeleid economisch indekkingsinstrument. Maar, en in voorkomend geval, worden de variaties in de reële waarde van de financiële schuld die gekoppeld zijn aan de schommeling van het eigen kredietrisico van Befimmo, geboekt in het eigen vermogen (andere elementen van het volledige resultaat) zonder omboeking tot resultaat.

2.12.1. Financiële schulden

Algemeen worden leningen geboekt tegen de waarde van de ontvangen bedragen, met aftrek van de opgelopen transactiekosten. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Elk verschil tussen het ontvangen nettobedrag en de terugbetalingswaarde wordt geboekt in resultaat, volgens de methode van de effectieve rentevoet.

Daarnaast worden de leningen in vreemde valuta economisch ingedekt tegen het wisselkoersrisico (en eventueel het rentevoetrisico), aan de hand van Cross Currency Swaps. In dat geval kiest het management voor de optie om de leningen tegen reële waarde te verwerken, om zo een boekhoudkundige niet-overeenstemming (*accounting mismatch*) met de afgeleide instrumenten die als economische dekking werden gebruikt, te vermijden.

2.12.2. Andere financiële verplichtingen

Het gaat om de afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde worden geboekt via resultaat en die worden gebruikt in het kader van een economische dekking van financiële schulden (zie punt 2.7 hierboven)

2.12.3. Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

2.13. 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 wettelijke 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 stelsel.

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.

2.14. INKOMSTEN

De huurinkomsten 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.

De opbrengsten uit maintenancediensten, beheerdiensten, ... (inbegrepen in huurovereenkomsten of in afzonderlijke akkoorden), worden geboekt wanneer de diensten geleverd zijn, wat overeenkomt met een lineaire boeking in de loop van het jaar. Dat geldt ook voor de opbrengsten uit de coworkingactiviteit.

2.15. WINST OF VERLIES 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.

2.16. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante belasting en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen in het eigen vermogen opgenomen.

De courante belasting bestaat uit de verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals uit alle aanpassingen van de betaalde (of terug te vorderen) belastingen in verband met de vroegere jaren. Ze wordt berekend volgens het belastingtarief dat op de afsluitingsdatum geldt.

De uitgestelde belasting wordt aan de hand van de balansmethode (liability method) berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief of een verplichting en hun boekwaarde in de financiële staten. Deze belasting wordt bepaald op grond van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn wanneer het actief zal gerealiseerd worden of wanneer de verplichting afgewikkeld is.

De uitgestelde belastingsvordering wordt enkel geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de tijdelijke aftrekbare verschillen of de overgedragen fiscale verliezen te verrekenen.

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

3.1. SIGNIFICANTE BEOORDELINGEN BETREFFENDE DE BOEKHOUDMETHODES VAN DE VENNOOTSCHAP

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Vennootschap, behalve in beperkte uitzonderingen, van oordeel geweest dat vrijwel alle risico's en voordelen eigen aan de eigendom van de activa niet op de huurder zijn overgedragen en dat deze contracten bijgevolg gewone huurovereenkomsten vormen overeenkomstig de norm IAS 17 – *Lease-overeenkomsten*.

3.2. BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Schatting van de reële waarde en van de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde en, in voorkomend geval, de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen worden geraamd door een onafhankelijk schatter, volgens de principes die in de boekhoudprincipes worden uiteengezet.

Geschillen en onzekerheden

De Vennootschap is, en kan dat in de toekomst zijn, verwikkeld in gerechtelijke procedures. Tot op vandaag is Befimmo als eiseres of verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap op de datum van dit Verslag beschikt) geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer onwaarschijnlijk dat de eventueel eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of 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, werd afgesloten met een beschikking van buitenvervolginstelling die op 11 maart 2019 werd uitgesproken door de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg van Luik. Intussen werden alle gerechtelijke beroepen in verband met de toekenning van de vergunning (bij de Raad van State) verworpen.

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 (68,9%). De resterende 31,1% betreft gebouwen in Vlaanderen (17,9%), Wallonië (8,6%) en Luxemburg stad (4,6%).

Op de Brusselse markt kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden: CBD (Central Business District) en gelijkaardig², Brussel gedecentraliseerd en Brussel rand.

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het beheersverslag.

(in duizend €)	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	84 600	85 226	5 505	5 249	8 747	8 902
B. Operationeel vastgoedresultaat	78 693	80 927	3 364	3 302	6 733	5 886
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	26 588	21 267	- 11 361	- 5 041	- 28 977	- 13 321
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	21 525	-	-	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	105 281	123 719	- 7 998	- 1 739	- 22 244	- 7 436
Percentage per segment	84,4%	74,7%	-6,4%	-1,0%	-17,8%	-4,5%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)						
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 630 468	1 455 847	81 668	87 027	116 546	137 814
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	<i>148 034</i>	<i>45 986</i>	<i>6 002</i>	<i>3 671</i>	<i>7 709</i>	<i>4 120</i>
Overige activa	555	533	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 638 414	1 463 771	81 668	87 027	116 546	137 814
Percentage per segment	59,9%	57,2%	3,0%	3,4%	4,3%	5,4%
TOTAAL VERPLICHTINGEN						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN						
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN						

¹ Op de benedenverdieping van sommige gebouwen worden wel bepaalde handelszaken uitgebaat, maar in zeer beperkte mate.

² Met inbegrip van de zone van de Brusselse luchthaven, waar het Gateway-gebouw gelegen is.

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
10 042	9 690	29 990	29 565	5 183	4 529	-	-	144 067	143 161
8 827	9 372	27 633	26 943	4 728	4 069	-	-	129 978	130 499
9 074	3 648	- 13 316	- 3 821	12 478	10 697	-	-	- 5 514	13 429
0	- 149	343	422	-	-	-	-	343	21 798
17 901	12 870	14 660	23 545	17 206	14 766	-	-	124 806	165 726
14,3%	7,8%	11,7%	14,2%	13,8%	8,9%	-	-	100%	100%
						- 14 282	- 12 199	- 14 282	- 12 199
						- 447	- 1 252	- 447	- 1 252
						- 26 446	- 14 564	- 26 446	- 14 564
						- 785	- 1 642	- 785	- 1 642
								82 847	136 070
31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
1 329	1 329	5 497	5 561	-	-	-	-	14 217	14 281
228 985	215 306	475 100	488 450	122 556	109 916	-	-	2 655 324	2 494 360
4 606	13 602	611	226	162	- 44	-	-	167 124	67 560
1 368	1 505	-	-	-	-	63 675	48 449	65 599	50 487
231 683	218 140	480 597	494 011	122 556	109 916	63 675	48 449	2 735 140	2 559 128
8,5%	8,5%	17,6%	19,3%	4,5%	4,3%	2,3%	1,9%	100%	100%
						1 291 926	1 110 624	1 291 926	1 110 624
						1 443 214	1 448 504	1 443 214	1 448 504
						2 735 140	2 559 128	2 735 140	2 559 128

5. HUURINKOMSTEN

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Huur	145 029	138 666
Gegarandeerde inkomsten	711	6 722
Huurkortingen	-2 448	-2 200
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	- 117	- 225
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	891	197
Huurinkomsten	144 067	143 161

Deze tabel bevat de verschillende bestanddelen van de huurinkomsten. Naast het huurgeld bestaan de huurinkomsten ook uit:

- de gewaarborgde inkomsten die vooral bestaan uit de huurwaarborg die Codic Immobel verleende in het kader van de huur door Deloitte van het Gateway-gebouw;
- de 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;
- de vergoedingen in verband met de vervoegde verbrekingen van huurovereenkomsten.

(in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Op minder dan één jaar	133 133	139 967
Tussen één en vijf jaar	414 184	405 321
Op meer dan vijf jaar	499 756	541 459
Huurinkomsten	1 047 073	1 086 746

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 2,7 miljoen € en 2,8 miljoen € voor de boekjaren 2018 en 2017. 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 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 geïndexeerd, op de verjaardag van de huurovereenkomst, met als minimum de laatste huurprijs (of, voor de huurovereenkomsten van de Regie der Gebouwen, de basishuurprijs).

De gemeenschappelijke en individuele lasten evenals de verzekeringspremies zijn in de meeste gevallen ten laste van de huurders die, om deze bedragen te dekken, driemaandelijks (of halfjaarlijks), samen met de huur, een provisie betalen. Jaarlijks wordt een afrekening gemaakt van alle werkelijk opgelopen kosten.

Belastingen, taksen en de 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 huurgever, 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 huurgever verschuldigd is.

De Belgische Staat, als huurder, en bepaalde vertegenwoordigingen zijn niet gehouden tot de aanleg van een huurwaarborg. 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 huurgever, 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.

6. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

III. Met verhuur verbonden kosten (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	- 360	- 530
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 372	- 390
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	231	191
Met verhuur verbonden kosten	- 501	- 729

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 €)	31.12.18	31.12.17
Op minder dan één jaar	540	536
Tussen één en vijf jaar	1 580	1 688
Op meer dan vijf jaar	547	377
Betaalde huur	2 667	2 601

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

31.12.18 (in duizend €)			
TEN LASTE		NETTO	RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-12 160		9 771
Recurrente	-6 004	-2 384	3 620
Herstellingen	-4 488	-1 408	3 079
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 042	- 693	348
Verzekeringspremies	- 475	- 282	193
<u>Niet recurrente</u>	<u>-6 156</u>	<u>-1 446</u>	<u>4 710</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, enz.)	-5 903	-1 455	4 448
Schadegevallen	- 253	8	95
			166
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 618	-1 176	1 441
(Externe) beheervergoedingen	-	1 441	1 441
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 618	-2 618	
X. Commerciële kosten	-1 998	-1 998	
Makelaarscommissies	-1 561	-1 561	
Publiciteit	- 34	- 34	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 403	- 403	
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 723	-2 723	
XIII. Andere vastgoedkosten	-6 360	-6 360	
Vastgoedkosten	-25 858	-16 087	9 771
			IV. Recuperatie van vastgoedkosten
			Recurrente
			Herstellingen
			Vergoedingen voor totale waarborgen
			Verzekeringspremies
			<u>Niet recurrente</u>
			Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
			Recuperatie op schadegevallen
			Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
			<u>Beheerkosten vastgoed</u>
			Verkregen beheervergoedingen

31.12.17 (in duizend €)			
TEN LASTE		NETTO	RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-10 758		6 364
Recurrente	-6 845	-3 016	3 829
Herstellingen	-5 207	-1 759	3 448
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 159	- 896	264
Verzekeringspremies	- 480	- 362	118
<u>Niet recurrente</u>	<u>-3 913</u>	<u>-2 665</u>	<u>1 248</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, enz.)	-3 774	-2 703	1 071
Schadegevallen	- 138	38	45
			131
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 728	-1 441	1 287
(Externe) beheervergoedingen	-	1 287	1 287
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 728	-2 728	
X. Commerciële kosten	-1 055	-1 055	
Makelaarscommissies	- 779	- 779	
Publiciteit	- 66	- 66	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 211	- 211	
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 270	-2 270	
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 101	-5 101	
Vastgoedkosten	-21 912	-15 549	6 364
			IV. Recuperatie van vastgoedkosten
			Recurrente
			Herstellingen
			Vergoedingen voor totale waarborgen
			Verzekeringspremies
			<u>Niet recurrente</u>
			Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
			Recuperatie op schadegevallen
			Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
			<u>Beheerkosten vastgoed</u>
			Verkregen beheervergoedingen

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2017 en 2018 op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

De lichte stijging van de nettokost is het resultaat van verschillende eenmalige elementen in 2017 en 2018.

8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in duizend €)	31.12.18	31.12.17
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30 852	30 122
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	10 451	9 937
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	20 400	20 185
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29 068	-28 166
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7 897	-6 869
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-21 171	-21 297
Totaal	1 784	1 956

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. ANDERE INKOMSTEN EN UITGAVEN IN VERBAND MET DE HUUR

Deze rubriek wordt in 2018 en 2017 vooral beïnvloed door de restitutie van reservefondsen (eenmalige elementen).

10. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Personeelskosten	-6 802	-6 469
<i>Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)</i>	<i>-3 820</i>	<i>-3 645</i>
<i>Vergoedingen van de Bestuurders en leden van het Directiecomité</i>	<i>-2 983</i>	<i>-2 823</i>
Werkings- en communicatiekosten	-2 493	-2 641
IT-kosten	-2 179	-1 316
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies, enz.)	-2 201	-1 217
Kosten FSMA en Euronext	- 145	- 155
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	- 461	- 402
Algemene kosten van de Vennootschap	-14 282	-12 199

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 personeelskosten 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)¹, de vergoedingen van de leden van het Directiecomité en de vergoedingen van de Bestuurders, de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.), de IT- en de communicatiekosten 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.

Het ereloon van de Commissaris voor het boekjaar 2018 bedraagt 66.389,96 €, excl. BTW. Daarnaast heeft hij in het boekjaar 2018 bijkomende prestaties geleverd, in het kader van zijn wettelijke opdracht, voor een bedrag van 25.211,17 € excl. BTW. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben Ernst & Young en verbonden vennootschappen in de loop van het boekjaar 2018 prestaties geleverd in verband met andere opdrachten buiten de revisorale opdracht, voor een bedrag van 42.715 € excl. BTW.

De vennootschap Ernst & Young, vertegenwoordigd door dezelfde revisor, is ook Commissaris van de dochterondernemingen van Befimmo. De erelonen van de Commissaris voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2018 van Fedimmo, Befimmo Property Services, Beway, Meirfree en Vitalfree komen op 47.209,96 €, excl. BTW.

Voor de dochteronderneming in het Groothertogdom Luxemburg, Axento SA, wordt de rol van Commissaris vervuld door Ernst & Young SA, met maatschappelijke zetel aan de avenue John F. Kennedy 35E in 1855 Luxembourg, ingeschreven onder het nummer RCS Luxembourg B 47.771 en met vestigingsvergunning nr. 00117514, vertegenwoordigd door de heer René Ensch, Partner. De erelonen voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2018 van Axento SA bedragen 10.500 € excl. BTW.

Deze rubriek bevat ook de kosten voor de notering van de Vennootschap 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.

¹ De personeelskosten van de vastgoedteams van de Vennootschap worden onder de Vastgoedkosten geboekt.

Personeelsbestand van de Vennootschap		31.12.18	31.12.17
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst		86	81
Waarvan:			
Vastgoedteam	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	54	52
Ondersteunend team	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	32	29
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar		77,52	74,26
Waarvan:			
Vastgoedteam	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	49,59	47,96
Ondersteunend team	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	27,93	26,30

11. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)		31.12.18	31.12.17
Spreiding van de huurkortingen		- 447	-1 260
Andere		-	8
Andere operationele opbrengsten en kosten		- 447	-1 252

Deze rubriek bevat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. De spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen, die volgens de IFRS-normen bij de huurinkomsten geboekt wordt, wordt op dit niveau geneutraliseerd, zodat het effect op het nettoresultaat van de Vennootschap nul is. De andere elementen van deze rubriek zijn niet-recurrent.

12. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)		31.12.18	31.12.17
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		998	120 212
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		- 655	-98 415
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		343	21 798

In de loop van het boekjaar 2017 kende Befimmo een erfpacht van 99 jaar toe op het Brederode-complex in het Brussels CBD en droeg Fedimmo de gebouwen aan de avenue Emile Digneffe in Luik en aan de Bevrijdingslaan in Ninove over.

Tijdens het boekjaar 2018 droeg Fedimmo het gebouw aan de Kortrijksestraat 2 in Harelbeke over.

Het bedrag onder de titel "Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen" omvat het bedrag van de laatste reële waarde van de verkochte gebouwen en, desgevallend, het bedrag van de goodwill toegekend aan de verkochte gebouwen.

13. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)		31.12.18	31.12.17
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		118 918	93 447
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-124 432	-80 018
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-5 514	13 429

In de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de investeringen, acquisities en overdrachten niet opgenomen. Het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het beheersverslag bevat aanvullende informatie over de waardevariaties.

14. FINANCIËEL RESULTAAT

(in duizend €)	31.12.18	31.12.17
(+) XX. Financiële inkomsten	889	622
(+) Geïnde interesten en dividenden	723	454
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	166	168
(+) Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	-
(+/-) XXI. Netto-interestkosten	-18 911	-17 625
(-) Nominale interestlasten op leningen	-16 025	-16 749
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 445	- 222
(-) Andere interestkosten	- 56	- 60
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	10 464	11 048
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>10 464</i>	<i>11 048</i>
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-12 850	-11 642
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-12 850</i>	<i>-11 642</i>
(-) XXII. Andere financiële kosten	-2 522	-2 747
(-) Bankkosten en andere commissies	-2 522	-2 747
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	- 1
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 901	5 186
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	- 405	-16 104
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>- 405</i>	<i>-16 104</i>
(+/-) Andere	-5 496	21 290
(+/-) Financieel resultaat	-26 446	-14 564

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -20,5 miljoen € op 31 december 2018, ten opzichte van -19,7 miljoen € op 31 december 2017.

De stijging van de "Financiële inkomsten" heeft vooral te maken met de geïnde positieve interesten op het uitgegeven handelspapier.

De "Netto-interestkosten" liggen 1,3 miljoen € hoger dan in het boekjaar 2017. Deze evolutie is te verklaren door de hogere gemiddelde financiële schuldenlast van 11%, of 110,1 miljoen € (van 993,6 miljoen € op 31 december 2017 naar 1.103,8 miljoen € op 31 december 2018). Dit wordt grotendeels gecompenseerd door de daling van de gemiddelde financieringskost (2,01% tegen 2,08% een jaar eerder) en door de activering van de interesten die verbonden zijn aan de ontwikkelingsprojecten.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt -5,9 miljoen € over het boekjaar 2018. De rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" omvat minderwaarden op de forward producten (-5,6 miljoen €, CVA/DVA inbegrepen) en de minderwaarden op de optieproducten (-0,8 miljoen €, 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 +5,9 miljoen € (CVA/DVA inbegrepen). De subrubriek "Andere" geeft vooral de meer-/minderwaarden weer die geboekt werden op de USPP-schuld (gewaardeerd tegen zijn reële waarde). Over het boekjaar 2018 werd een niet-gerealiseerde minderwaarde van -5,6 miljoen € geboekt.

Tijdens het boekjaar 2017 werd de rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" vooral beïnvloed door meerwaarden op de forward producten voor een bedrag van +6,0 miljoen € (CVA/DVA inbegrepen) en geboekte minderwaarden op de CCS voor een bedrag van -22,4 miljoen € (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 2017 werd een niet-gerealiseerde meerwaarde van +21,3 miljoen € geboekt.

Een lijst van de indekkingsinstrumenten is opgenomen in toelichting 33.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		Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs ¹		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Financiële inkomsten	889	622	-	-	889	622	-	-
Netto interestkosten	-18 911	-17 625	-9 318	-7 833	- 56	- 60	-9 537	-9 731
Andere financiële kosten	-2 522	-2 747	0	- 1	-	-	-2 522 ²	-2 747 ²
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 901	5 186	-5 901	5 186	-	-	-	-
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	-26 446	-14 564	-15 219	-2 648	833	562	-12 059	-12 478

15. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 360	-1 762
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	794	121
Uitgestelde belasting	- 219	-
Vennootschapsbelasting	- 785	-1 642

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% tijdens het boekjaar 2017 en tegen het gewone tarief van 29,58% tijdens het boekjaar 2018) 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, Meifree 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% tijdens het boekjaar 2017 en tegen het gewone tarief van 29,58% tijdens het boekjaar 2018) 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 "Lopende belastingen van het boekjaar" omvatten de belastinglast op het resultaat van het lopend boekjaar. De daling van de lopende belastingen van het boekjaar is te verklaren door, enerzijds de verlaging van het gewone belastingtarief van de Belgische vennootschapsbelasting met 4,41% en anderzijds de lagere belastbare basis van de vennootschap Fedimmo.

Het bedrag in de rubriek "Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren" betreft een terugneming van een voorziening voor diverse fiscale risico's.

In het boekjaar 2018 werd een "Uitgestelde belasting" geboekt voor de vennootschap Axento, voor een totaal bedrag van 219 duizend €, als gevolg van de verrekening tegen hun reële waarde van de gebouwen in het buitenland, conform norm IAS 40. De uitgestelde belastingen (zonder monetair effect, d.w.z. non cash) zijn uitgesloten van de EPRA earnings.

¹ Tot 31 december 2017 heette de categorie 'Leningen en vorderingen'.

² Het bedrag betreft vooral de reserveringscommissies die op de banklijnen betaald worden.

16. RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	82 847	136 070
NOEMER		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	25 579 214	25 579 214
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	25 579 214	25 579 214
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	3,24	5,32
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	66 250	66 250
Brutodividendsaldo	21 998 ³	21 998
Totaal brutodividend van het boekjaar	88 248	88 248
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	3,45	3,45

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen tijdens het betrokken boekjaar.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde resultaten identiek.

17. 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, optimalisering en ontwikkelingsvooruitzichten van een portefeuille van geografisch gespreide gebouwen. Er werd een vermindering van de goodwill van 64 duizend € geboekt bij de overdracht van het gebouw aan de Kortrijksestraat 2 in Harelbeke. De bedragen van de goodwill, verbonden aan de overgedragen gebouwen, werden tegengeboekt om opgenomen te worden in de berekening van het gerealiseerde overdrachtsresultaat. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	31.12.18	31.12.17
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	14 768	14 981
Verminderings, verbonden met vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 64	- 212
Saldo bij einde van het boekjaar	14 704	14 768
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	- 487	- 487
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-	-
Saldo bij einde van het boekjaar	- 487	- 487
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	14 281	14 494
Waarde bij einde van het boekjaar	14 217	14 281

De goodwill werd toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheden (KGE) die partij zullen 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 op 100% en de waardevermindering van de vorige boekjaren)	Bedrijfswaarde	Waarde-vermindering van het boekjaar
Brussel Centrum	597	34 090	34 330	-
Brussel Leopoldwijk	2 108	139 660	140 990	-
Brussel Noordwijk	4 685	275 534	277 620	-
Wallonië	1 329	48 393	48 480	-
Vlaanderen	5 497	234 967	235 470	-
Totale portefeuille	14 217	732 644	736 890	-

³ Bedrag onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders op 30 april 2019.

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 2018 (geïllustreerd in de tabel hiervoor) toont dat geen enkele waardevermindering geboekt moet worden, want de nuttigheidswaarde per sector ligt hoger dan de boekwaarde.

GEVOELIGHEIDSTEST

De methode voor de berekening van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door onafhankelijke experts steunt op de bepaling van diverse specifieke hypothesen, namelijk vooral de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de gebouwengroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat een verhoging van de actualisatiepercentages met 15,03% 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 4.951 € op de goodwill meebrengen.

18. 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 €)	31.12.18	31.12.17
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 455 813	2 345 878
Ander - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	199 512	148 482
Vastgoedbeleggingen	2 655 324	2 494 360

Op 31 december 2018 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Kortrijk (IJzerkaai 26), Binche (rue de la Régence 31), World Trade Center Toren 1 (de oppervlaktes zonder huurcontract), het terrein Paradis Express en de projecten WTC 4, Quatuor en Brederode Corner.

(in duizend €)	
Boekwaarde per 31.12.2016	2 511 658
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	2 511 658
<i>waarvan: - Activa bestemd voor verkoop</i>	-
Overnames	24 230
Andere investeringen	43 330
Desinvesteringen	- 98 287
Variatie in de reële waarde	13 429
Boekwaarde per 31.12.2017	2 494 360
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	2 494 360
<i>waarvan: - Activa bestemd voor verkoop</i>	-
Overnames	116 328
Andere investeringen	50 797
Desinvesteringen	- 645
Variatie in de reële waarde	- 5 514
Boekwaarde per 31.12.2018	2 655 324
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	2 655 324
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	-

Begin 2018 verwierf Befimmo het gebouw Arts 56 in de Leopoldwijk - CBD. In de loop van het jaar rondde ze de acquisitie af van de oppervlaktes in toren 1 van het WTC 1 & 2 complex die nog niet in haar bezit waren. In 2017 hielden de acquisities vooral verband met de wedersamenstelling van het complex WTC 1 & 2.

In 2018 investeerde Befimmo in haar gebouwen een totaalbedrag van 50,8 miljoen €. De investeringen betroffen hoofdzakelijk het Quatuor-project (14,3 miljoen €), het ZIN-project (10,6 miljoen €), het gebouw Triomf (5,1 miljoen €) en de renovatie van het gebouw Brederode Corner (3,4 miljoen €). De eerste fase van de bouw van het Justitiepaleis in Eupen (3,8 miljoen € in 2018) liep af in 2018 en de huurovereenkomst voor deze fase is ingegaan.

In 2017 komt het bedrag dat geïnvesteerd werd in werken op 43,3 miljoen €. De investeringen betroffen hoofdzakelijk de bouw van het Justitiepaleis in Eupen (7,0 miljoen €), het Quatuor-project (5,9 miljoen €) en het ZIN-project (3,5 miljoen €). De renovatie van het Guimard-gebouw (8,9 miljoen € in 2017) werd in 2017 voltooid en het gebouw is nu beschikbaar voor verhuur.

In 2018 verkocht Fedimmo het gebouw Kortrijksestraat 2 in Harelbeke, in Vlaanderen.

In de loop van 2017 verkocht de Vennootschap twee gebouwen aan de avenue Emile Digneffe in Luik, gelegen in Wallonië, en aan de Bevrijdingslaan in Ninove, in Vlaanderen. Ze kende ook een erfpacht van 99 jaar toe op het Brederodecomplex in het Brussels CBD.

De gebouwen die in 2018 de portefeuille hebben verlaten, droegen voor 0,2 miljoen € bij aan het operationeel vastgoedresultaat.

Toelichting 36 bevat bijkomende informatie over de waardering tegen de reële waarde van de vastgoedbeleggingen volgens IFRS 13.

19. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

B. Immateriële vaste activa (en milliers €)	31.12.18	31.12.17
Immateriële vaste activa	899	-
Immateriële vaste activa	899	-
<hr/>		
D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	1 021	2 436
Andere materiële vaste activa	1 021	2 436

20. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Financiële activa aan reële waarde via resultaat	27 494	19 494
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	9 304	-
Toegelaten afdekkingsinstrumenten - niveau 2	18 189	19 494
<i>Optie - CAP</i>	2	41
<i>Forward - IRS</i>	7 815	6 487
<i>Forward - CCS</i>	10 373	12 966
Andere	4	4
Financiële vaste activa	27 497	19 498
<hr/>		
B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Financiële activa aan reële waarde via resultaat	9 084	5
Toegelaten afdekkingsinstrumenten - niveau 2	9 084	5
<i>Optie - CAP</i>	-	0
<i>Forward - IRS</i>	138	5
<i>Forward - CCS</i>	8 946	-
Leningen en vorderingen	920	1 868
Financiële vlottende activa	10 004	1 874

De deelneming in Silversquare (met gezamenlijke controle, zie toelichting 1 hiervoor), wordt geboekt in de rubriek "Activa aan reële waarde via resultaat - Deelnemingen in verbonden ondernemingen of waarmee een deelnemingsverhouding bestaat".

De rubriek "Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten indekkingsinstrumenten" geeft de waardering tegen reële waarde weer van de afgeleide financiële instrumenten, volgens de norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten*, die een positieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen (zie toelichting 28 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 2018 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 33 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 krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de 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 op 31 december 2017 heeft te maken met de betalingswijze van het Waals Gewest bij de verkoop van het gebouw Mons 1 in 2013.

21. VORDERINGEN EN FINANCIËLE LEASING

Deze rubriek houdt verband met financiële leasingcontracten (overeenkomstig de norm IAS 17) en omvat op 31 december 2018 enkel het actief dat het gebouw in Wandre vertegenwoordigt. Dit actief heeft een reële waarde van 1.484 duizend €, vergeleken met zijn afgeschreven kostprijs van 1.368 duizend €.

22. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen ontstaan uit huurgeld of uit de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's (zie toelichting 33.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.

23. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Belastingen	49	5
Andere	3	1 682
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	52	1 688

Op 31 december 2017 bestaat het bedrag in de subrubriek "Andere" voornamelijk uit een vordering van 1,7 miljoen € die een voorziening neutraliseert die verband houdt met een geschil, dat zich voordeed vóór de aankoop van de vennootschap Ringcenter NV (gebouw Pavilion) en waarvan de afloop geen effect heeft op de Vennootschap. Het geschil werd eind 2018 afgewikkeld en de verbonden vordering en voorziening werden tegengeboekt.

24. KAS EN KASEQUIVALENTEN

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Beschikbare waarden	591	254

De Vennootschap heeft een structurele schuldenlast en dus bestaan de beschikbare waarden bijna uitsluitend uit positieve saldi op de verschillende bankrekeningen van de Vennootschap.

25. OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

G. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Voorafbetaalde vastgoedkosten	73	190
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	6	6
Andere	2 078	1 436
Overlopende rekeningen	2 157	1 632

Deze rubriek omvat:

- de vooraf betaalde vastgoedkosten;
- de vooraf betaalde interesten en andere financiële lasten;
- in de subrubriek "Andere": vooral de te ontvangen financiële opbrengsten die enerzijds verbonden zijn aan de CCS die bij de uitvoering van de USPP werden afgesloten (0,6 miljoen €) en aan de andere receiver's IRS (0,9 miljoen €). De kenmerken van deze instrumenten zijn opgenomen in de tabel van toelichting 33 van deze financiële staten.

26. KAPITAAL EN RESERVES

(in duizend €)		31.12.18	31.12.17
A. Kapitaal		357 871	357 871
(+)	Geplaatst kapitaal	371 627	371 627
(-)	Kosten kapitaalverhoging	-13 756	-13 756
B. Uitgiftepremies		792 641	792 641
C. Reserves		276 104	228 172
(+/-)	(b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	149 261	145 955
(-)	(c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-44 907	-45 500
(+/-)	(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	-11 937	-20 321
(+/-)	(j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	202	91
(+/-)	(m) Andere reserves	21 113	21 113
(+/-)	(n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	162 371	126 833

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar. Buiten de bestemming van het resultaat van vorig boekjaar (69,8 miljoen €) en de betaling van het dividendsaldo 2017 (-22,0 miljoen €), werden de reserves in 2018 ook beïnvloed door het resultaat dat rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt werd, volgens de norm IAS 19 R, dat de actuariële verschillen van het pensioenstelsel met vaste toezeggingen vertegenwoordigt (impact van 0,1 miljoen €).

27. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.18	31.12.17
Kredietinstellingen		297 319	153 553
Andere		438 200	330 702
	<i>EUPP</i>	356 957	165 966
	<i>USPP</i>	77 714	161 916
	<i>Verkregen waarborgen</i>	3 529	2 820
Langlopende financiële schulden		735 519	484 255
B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.18	31.12.17
Kredietinstellingen		13 674	47 332
Andere		429 338	470 500
	<i>Handelpapier</i>	339 500	455 500
	<i>EUPP</i>	-	15 000
	<i>USPP</i>	89 838	-
Kortlopende financiële schulden		443 012	517 832

Bij gelijke perimeter heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het eind van het eerste kwartaal van 2020. Het handelspapier 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 handelspapier.

De rubrieken van de "Kredietinstellingen" (langlopend en kortlopend) omvatten alle bankfinancieringen van de Vennootschap. Deze rubrieken omvatten dus ook de drie financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van toekomstige vruchtgebruikvorderingen of -vergoedingen. Op 31 december 2018 heeft de Vennootschap bevestigde banklijnen voor een totaalbedrag van 852,9 miljoen €, waarvan 249,8 miljoen € aangewend werd. Het saldo van 603,1 miljoen € bestaat enerzijds uit back-uplijnen voor het handelspapierprogramma (339,5 miljoen €) en anderzijds uit een financieringsreserve van 263,6 miljoen €.

De rubriek "Andere – EUPP" omvat de schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 357,0 miljoen €, waarvan 312,1 miljoen € met vaste rentevoet en 44,9 miljoen € met variabele rentevoet. De Europese private plaatsingen die in 2018 gebeurden, betreffen 191,5 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. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

In de rubriek "Andere – Handelpapier" is het uitstaande handelspapier dat door de Vennootschap op de afsluitingsdatum is uitgegeven, opgenomen.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de kosten voor de uitgifte van de obligatieleningen en de private plaatsingen gespreid over de looptijd van de financiering.

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 61,5 miljoen € op 31 december 2018;
- 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 2018.

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 2018. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2).

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

(in duizend €)	Niveau volgens IFRS	Reële waarde	Boekwaarde
EUPP	2	319 193	312 056
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	2	66 911	61 456

28. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	21 881	17 080
Financiële afdekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	21 881	17 080
<i>Optie - COLLAR</i>	475	418
<i>Forward - IRS</i>	21 406	15 315
<i>Forward - CCS</i>	-	1 347
Andere langlopende financiële verplichtingen	21 881	17 080
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2 140	5
Financiële afdekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	2 140	5
<i>Optie - SWAPTION</i>	320	-
<i>Forward - IRS</i>	69	5
<i>Forward - CCS</i>	1 751	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	2 140	5

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 IFRS 9 – *Financiële instrumenten*, die een negatieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde geboekt in de overeenstemmende rubriek van het actief (zie toelichting 20 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 2018 gewaardeerd, rekening houdend met de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen kredietrisico (DVA) overeenkomstig IFRS 13, zoals beschreven in de toelichting 33 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 krijgt 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.

29. VOORZIENINGEN

A. Langlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Pensioenen	2	2
Andere	726	3 670
Langlopende voorzieningen	728	3 673

A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Andere	5 039	5 592
Kortlopende voorzieningen	5 039	5 592

De subrubriek "Pensioenen" vertegenwoordigt het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de pensioentoezegging en de reële waarde van de activa.

De variaties in de subrubrieken "Andere" (kortlopend en langlopend) zijn vooral te verklaren door de afsluiting van het geschil dat al bestond vóór de verwerving van Ringcenter NV (gebouw Pavilion) en die geen impact heeft op de rekeningen van de Vennootschap (er was namelijk een vordering van eenzelfde bedrag geboekt in de rekeningen – toelichting 23 van deze financiële staten). De andere geboekte voorzieningen in de subrubriek houden onder meer verband met lopende geschillen, overeenstemmingswerken en een huurwaarborg die verleend werd in het kader van de toekenning van een erfpacht op het Brederode-complex.

30. HANDELSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Andere	54 289	52 359
<i>Leveranciers</i>	<i>18 482</i>	<i>18 660</i>
<i>Huurders</i>	<i>10 883</i>	<i>9 950</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>24 924</i>	<i>23 749</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	54 289	52 359

D. Handelsschulden en andere langlopende schulden (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
b. Andere	2 130	-
Handelsschulden en andere langlopende schulden	2 130	-

De rubriek "Andere" van de Handelsschulden en andere kortlopende schulden 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 2018 vertegenwoordigt een bedrag van 15,7 miljoen € alleen al de roerende voorheffing die moet betaald worden op het voorschot op dividend dat eind december 2018 uitgekeerd werd.

31. 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.

32. OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	15 191	21 606
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	7 575	5 541
Andere	104	190
Overlopende rekeningen	22 870	27 337

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 interesten en kosten, met name op de financieringen tegen vaste rentevoet (4,6 miljoen €), en op de financiële indekkingsinstrumenten (2,0 miljoen €).

33. 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 8 van dit Verslag aan.

A. KREDIETRISICO

De lezer wordt verwezen naar pagina 45 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 Venootschap op de afsluitingsdatum is blootgesteld, per categorie van tegenpartij:

31.12.18 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	27 497	18 189	9 307	-	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 784	-	-	1 229	555
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	10 004	9 704	300	-	-
C. Vorderingen financiële leasing	139	-	-	139	-
D. Handelsvorderingen	21 454	2 981	13 392	5 081	-
E. Andere vlottende activa	3	-	3	-	-
F. Kas en kasequivalenten	591	589	-	-	1
Totaal financiële activa	61 472	31 464	23 002	6 450	557
31.12.17 (in duizend €)					
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	19 498	19 494	3	-	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 902	-	-	1 368	533
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	1 874	526	-	1 347	-
C. Vorderingen financiële leasing	136	-	-	136	-
D. Handelsvorderingen	21 067	2 184	12 292	6 592	-
E. Andere vlottende activa	1 682	-	1 681	1	-
F. Kas en kasequivalenten	254	253	-	-	1
Totaal financiële activa	46 413	22 458	13 976	9 445	535

Alle financiële activa van de tabel hiervoor maken deel uit van de categorie "Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs", volgens de norm IFRS 9, met uitzondering van de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten (die volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten worden beschouwd) en de deelnemingen in verbonden ondernemingen of waarmee een deelnemingsverhouding bestaat, die het grootste deel van de "Langlopende financiële vaste activa" en van de "Kortlopende financiële 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. De deelneming in Silversquare behoort tot niveau 3 volgens de norm IFRS 13.

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 €)		31.12.18	31.12.17
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/bankgaranties	16 916	11 739
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	3 529	2 820
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	36 089	25 581
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		56 534	40 140

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
Vorderingen	1 845	1 547	2 545	17 146	23 083
Totale waardevermindering	-1 602	- 8	- 3	- 17	-1 629
Reserve volgens "Expected credit loss model IFRS 9"	- 2	- 2	- 3	- 17	- 23
Waardevermindering	-1 600	- 7	-	-	-1 606
Op 31.12.18	244 ¹	1 538	2 543	17 129	21 454

De Venootschap bevestigt, op jaarbasis, dat de totale geboekte waardevermindering (1.629 duizend €) boven de waarde van het 'expected loss model' gaat dat de Norm IFRS 9 bepaalt (23 duizend €).

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	262	962	741	18 991	20 955
Dubieuze debiteuren	1 849	6	-	-	1 861
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 739	- 5	-	-	-1 749
Op 31.12.17	372 ¹	963	742	18 991	21 067

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand kan een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd worden. Eind 2018 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2018 waardeverminderingen geregistreerd voor 371.752 € (tegen 389.681 € in 2017). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 230.750 € in 2018 (tegen 190.819 € in 2017).

B. RISICO'S VERBONDEN MET DE FINANCIERINGEN, DE FINANCIËLE INDEKKINGSINSTRUMENTEN EN HUN WAARDERING

De lezer wordt verwezen naar pagina 74 van het beheersverslag om kennis te nemen van de financiële structuur van Befimmo en meer bepaald van haar beleid van herfinanciering en dekking van de rente- en wisselkoersrisico's.

(in duizend €)		31.12.18	31.12.17
Schulden met variabele rentevoet		286 467	134 003
Bilaterale lijnen		241 565	89 131
EUPP		44 902	44 872
Schulden met vaste rentevoet		445 524	347 432
USPP		77 714	161 916
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen		55 754	64 422
EUPP		312 056	121 094
Verkregen waarborgen		3 529	2 820
B. Langlopende schuldenlast		735 519	484 255
Schulden met variabele rentevoet		347 473	497 386
Bilaterale lijnen		7 973	41 886
Handelspapier		339 500	455 500
Schulden met vaste rentevoet		95 539	20 446
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen		5 701	5 446
EUPP		-	15 000
USPP		89 838	-
B. Kortlopende schuldenlast		443 012	517 832
Totale schuldenlast		1 178 531	1 002 087

Befimmo voerde een aantal operaties uit in de loop van 2018:

- heronderhandeling en verlenging van bankfinancieringen voor een totaalbedrag van 62,5 miljoen €, met een looptijd van 5 jaar, en van 40 miljoen € met een nieuwe looptijd van 7 jaar;
- heronderhandeling van een financieringslijn voor onbepaalde duur, (onderworpen aan een opzegtermijn van 23 maanden) van 50 miljoen €;
- aanleg van nieuwe financieringslijnen van 40 miljoen €, met een looptijd van 5 jaar, en van 18 miljoen € met een looptijd van 4 jaar;

¹ Bedrag dat hoofdzakelijk verschuldigd is door de openbare instellingen.

- vroegtijdige annulatie van een banklijn met vervaldatum in 2019, voor een bedrag van 75 miljoen €;

Ze voerde in 2018 ook twee Europese private plaatsingen van schuld met vaste rentevoet uit voor een totaal bedrag van 191,5 miljoen € op 8 jaar (125 miljoen € in maart en 66,5 miljoen € in november).

Op grond hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het einde van het eerste kwartaal 2020.

Op 31 december 2018 bestaan de financieringen waarover de Vennootschap beschikt¹ grotendeels uit:

- verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 852,9 miljoen €, die vervallen in november/ december 2020 (125 miljoen €), februari/juni 2021 (155 miljoen €), februari/september/december 2022 (235,4 miljoen €), februari/juni/oktober 2023 (182,5 miljoen €), februari 2024 (115 miljoen €) en december 2025 (40 miljoen €). Twee banklijnen worden jaarlijks afgeschreven met respectievelijk 2,6 miljoen € in 2019 en 2020, 11,6 miljoen € in 2021, 11,6 miljoen € in 2022 en 4,5 miljoen in 2023;
- 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 312,75 miljoen €, waarvan 10 miljoen € vervalt in 2022, 3 miljoen € vervalt in 2023, 12 miljoen € vervalt in 2024, 19 miljoen € vervalt in 2025, 198,75 miljoen € vervalt in 2026 en 70 miljoen € vervalt in 2027;
- 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 61,5 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. Dit programma was op 31 december 2018 benut voor uitgiftes op korte termijn van 339,5 miljoen €. Het beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende financieringslijnen bestaan die hierboven beschreven zijn.

¹ De vermelde bedragen vertegenwoordigen de nominale bedragen, zonder de impact van de spreiding van de kosten voor de uitgiftes van leningen.

Daarnaast bracht de toepassing van het beleid van indekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina 74, de Vennootschap ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële inbeddingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2018):

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	VALUTA		Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
			Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet					
Aangekochte CAP	2	Option		€	15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option		€	30	0,50%	jul. 2015	jul. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option		€	25	0,85%	jul. 2015	jul. 2020	Euribor 3 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
Collar Swaption	2	Option		€	30	0,75%/1,25%	jul. 2019	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	20	1,58%	jan. 2018	jul. 2022	Euribor 3 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		€	15	1,40%	jul. 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,72%	jan. 2016	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		€	20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,17%	jun. 2018	dec. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,71%	apr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,80%	apr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,65%	apr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	30	0,66%	apr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,71%	aug. 2018	feb. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	20	0,92%	aug. 2018	aug. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	30	0,85%	feb. 2016	feb. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,69%	apr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,82%	feb. 2017	feb. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,95%	apr. 2018	okt. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,82%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,10%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	30	1,14%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,25%	feb. 2025	feb. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,21%	jan. 2025	apr. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,21%	dec. 2024	jun. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,12%	jan. 2025	jul. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	50	0,87%	dec. 2018	dec. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	15	0,84%	mei. 2014	mei. 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward		€	15	0,84%	feb. 2017	mei. 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward		€	15	0,84%	nov. 2017	mei. 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward		€	25	0,69%	apr. 2018	jan. 2020	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward		€	25	0,82%	apr. 2018	jan. 2020	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward		€	25	1,51%	jul. 2012	jul. 2021	Euribor 1 maand
Receiver's IRS	2	Forward		€	25	1,51%	maa. 2017	jul. 2021	Euribor 1 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
Payer's IRS	2	Forward		€	25	0,42%	jan. 2016	jul. 2024	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward		€	25	0,42%	oct. 2017	jul. 2024	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward		€	65	0,81%	maa. 2018	maa. 2026	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

De toepassing van het inbeddingsbeleid krijgt concreet vorm met de herhaalde aankoop van inbeddingsinstrumenten 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 2018 ligt de dekkingsratio op 92,7%³.

¹ De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. Befimmo verkoopt een FLOOR 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.

De staat van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2017 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	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	okt. 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	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ¹	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 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	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	apr. 2025	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			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	0,82%	febr. 2017	febr. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,69%	apr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juin 2017	déc. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,77%	okt. 2017	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	okt. 2017	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	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			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	maart 2017	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,42%	okt. 2017	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	feb. 2017	mei 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	nov. 2017	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			20	0,11%	apr. 2017	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. Ook al worden 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 indekkingsinstrumenten 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*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De waardering van de derivaten op 31 december 2018 werd beïnvloed door de verrekening van de aanpassingen aan de kredietwaarde van de tegenpartijen (CVA) en

¹ De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. Befimmo verkoopt een FLOOR 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.

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.

Befimmo krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met 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 per 31.12.2018	
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	2	- 795
Forward	2	7 953	-21 475
CCS	2	19 319	-1 751
		27 273	-24 021

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2017	
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	41	- 418
Forward	2	6 493	-15 320
CCS	2	12 966	-1 347
		19 500	-17 085

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	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Totaal financiële afdekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	27 411 ³	19 538	24 107 ³	17 179
Afdwingbare verrekening	-16 636	-12 716	-16 636	-12 716
Nettobedragen	10 775	22 416	7 472	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 IFRS 9, omdat deze schuld specifiek afgedekt is tegen rente- en wisselkoersrisico's. Deze indekking 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 waardevariaties van de afgeleide financiële instrumenten die de Vennootschap tijdens het boekjaar bezit, 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 31.12.18	2 414	1 243	- 405	0	3 252
Boekjaar 31.12.17	16 094	2 424	-16 104	-	2 414

In het kader van haar indekkingsbeleid voerde de Vennootschap tijdens het boekjaar een aantal verrichtingen uit op haar indekkingsinstrumenten:

³ De bedragen 27.411 duizend € en 24.107 duizend € zijn uitgezonderd CVA/DVA.

- de afsluiting van een tunnel van swaptions met betrekking tot een payer's IRS met vaste rentevoet die de periode 2019-2027 dekt voor een notioneel bedrag van 30 miljoen €;
- de herstructurering van acht payer's IRS met betrekking tot een notioneel bedrag van 200 miljoen €, met de verlenging van de einddatum tot 2026, 2027 en 2028;
- de invoering van een receiver's IRS voor een notioneel bedrag van 65 miljoen €;
- de annulatie van twee payer's IRS voor een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen €;
- de afsluiting van een payer's IRS voor een notioneel bedrag van 50 miljoen €.

Op basis van de totale schuld op 31 december 2018 is een schuldbedrag van 984,5 miljoen € (of 85,0% van de totale schuld) gefinancierd met vaste rentevoet (conventionele vaste rentevoeten of bepaald via IRS). Het saldo van de schuld, namelijk 174,3 miljoen €, is gefinancierd tegen variabele rentevoeten, maar is ook volledig gedekt tegen de verhoging van de rentevoeten door middel van optionele instrumenten (CAP/COLLAR¹).

Zonder enige dekking zou een stijging van de rentevoeten op de markt met 0,25% de financiële lasten met een geraamde 1,4 miljoen € optrekken (op jaarbasis).

Dankzij de bestaande dekkingen op 31 december 2018 zou de impact van een stijging van de rentevoeten op de markt met 0,25% leiden tot een geraamde verhoging van de financiële lasten van 0,2 miljoen € (op jaarbasis).

C. RISICO VAN FINANCIËLE LIQUIDITEIT

De lezer wordt verwezen naar pagina 8 van dit Verslag voor meer informatie over het risico van financiële liquiditeit.

De gewogen gemiddelde duur van de schuld van Befimmo bedraagt 4,84² jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (31.12.18)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	735 519	-	412 636	322 883
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	2 130	-	2 130	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	443 012	443 012	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30 603	30 603	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 099	4 099	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 215 362	477 713	414 766	322 883

VERPLICHTINGEN (31.12.17)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	484 255	-	342 057	142 197
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	517 832	517 832	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	29 945	29 945	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 491	2 491	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 034 524	550 269	342 057	142 197

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.

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 Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen waarvoor er al een herfinanciering is.

34. VARIATIES IN DE SCHULD MET BETREKKING TOT DE FINANCIERINGSOPERATIES

Volgende tabel is bedoeld om de informatie betreffende de variatie in de schuld met betrekking tot de financieringsoperaties te verbeteren. Het doet er niet toe of deze variatie het gevolg is van kasbewegingen of niet.

	I. E. et II.B. Financiële vaste en vlottende activa	I.C. et II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	I.B. et II.B. Langlopende en kortlopende financiële schulden	Netto passiva
Op 31 december 2016	46 712	-25 336	-1 097 986	-1 076 609
Kasstroom van financieringsactiviteiten	-986		74 556	73 570
Europese private plaatsingen van obligaties			-70 000	-70 000
Terugbetaling retail bond april 2011			162 000	162 000
Stijging van de financiële schulden			-17 444	-17 444
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-986			-986
Veranderingen zonder kaseffect	-24 355	8 251	21 343	5 238
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van financiële activa/verplichtingen (+/-)	-24 355	8 251	21 290	5 186
Variatie in de geactiveerde schuldkosten			53	53
Op 31 december 2017	21 371	-17 085	-1 002 087	-997 801
Kasstroom van financieringsactiviteiten	7 329	-	-171 108	-163 778
Europese private plaatsingen van obligaties			-191 500	-191 500
Stijging van de financiële schulden			20 392	20 392
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	295			295
Deelneming Silversquare - cash out	7 035			7 035
Veranderingen zonder kaseffect	8 800	-6 936	-5 336	-3 472
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van financiële activa/verplichtingen (+/-)	6 670	-6 936	-5 636	-5 901
Deelneming Silversquare - schuld	2 130			2 130
Variatie in de geactiveerde schuldkosten			300	300
Op 31 december 2018	37 501	-24 021	-1 178 531	-1 165 051

35. PERSONEELSBELONINGEN

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 verbintenissen 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.

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 ¹	Netto (-activa) / -verplichtingen
Op 31 december 2016	9 622	-9 365	257	0	257
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	119		119		119
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	168	- 161	6		6
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	287	- 161	125	0	125
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen			0		0
Veranderingen in de financiële hypothesen			- 269		- 269
Ervaringsaanpassingen	- 269		- 269		- 269
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		- 92	- 92		- 92
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				2	2
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'		- 92	- 361	2	- 359
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	17	- 253	- 236	2	- 234
Werknemersbijdragen	6	- 6	0		0
Werkgeversbijdragen		- 23	- 23		- 23
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 334	334	0		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	- 328	305	- 23	0	- 23
Op 31 december 2017	9 311	-9 313	- 2	2	0
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	124		124		124
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	165	- 163	2		2
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	289	- 163	126	0	126
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	- 591		- 591		- 591
Ervaringsaanpassingen					
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		311	311		311
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				178	178
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	- 591	311	- 280	178	- 102
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	- 302	148	- 154	178	24
Werknemersbijdragen	7	- 7			
Werkgeversbijdragen		- 24	- 24		- 24
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 30	30			
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	- 23	- 1	- 24	0	- 24
Op 31 december 2018	8 986	-9 166	- 180	180	0

De kosten van de geleverde diensten zijn inbegrepen in de rubriek "Algemene kosten van de Vennootschap" van de IFRS-resultatenrekening.

Het rendementspercentage op activa voor het boekjaar 2018 bedraagt -1,60%, 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): 2.344 duizend € (geactualiseerde waarde van de gefinancierde verzekeringsprestaties);
- Groepsverzekering (tak 23): 6.823 duizend €, belegd in fondsen waarvan de activa als volgt verdeeld zijn: 13% aandelen, 83% obligaties, 3% cash en andere beleggingen.

De pensioenverbintenissen voor de deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 14 jaar. De pensioenverplichtingen worden gefinancierd op basis van de "projected unit credit" methode. Het effectief rendement van de activa tijdens het boekjaar is negatief en bedraagt -148 duizend €. Voor het boekjaar 2017 was het positief voor 253 duizend €.

¹ Als er een nettoactief bestaat, zal die niet erkend worden.

De belangrijkste actuariële hypothesen zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.18	31.12.17
Verdisconteringspercentage	2,00%	1,75%
Verwachte salarisstijging	3,00%	3,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	1,75%	1,75%
Verwachte pensioenstijging	1,70%	1,70%
Sterfetablel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2019 voor dit plan worden op 25 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%	-10,25%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	12,01%
Inflatie	0,50%	11,75%
Inflatie	-0,50%	-10,49%
Salarisstijging	0,50%	9,68%
Salarisstijging	-0,50%	-9,79%
Levensverwachting	+1 jaar	3,92%

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 hoger kan liggen dan 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. Op 31 december 2018 bedraagt het betrokken bedrag 0 duizend €. De huidige waarde van de verplichting wordt inderdaad gewaardeerd op 1.763 duizend € en deze van de activa van het plan op 1.763 duizend €.

De verwachte bijdragen voor het boekjaar 2019 voor dit plan worden geraamd op 725 duizend €.

36. 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 registratierecht 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 registratierecht 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. Deze regel is ook van toepassing voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

A. WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER 2018

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 455 813	2 455 813
Brussel CBD en gelijkwaardig	1 440 556	1 440 556
Brussel gedecentraliseerd	81 668	81 668
Brussel rand	116 546	116 546
Vlaanderen	474 300	474 300
Wallonië	220 186	220 186
Luxemburg stad	122 556	122 556
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	199 512	199 512
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	2 655 324	2 655 324

¹ Gemiddeld niveau van de kosten betaald op de transacties zoals genoteerd door de experts op de Belgische markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in de mededeling van de BeAMA op 8 februari 2006 en bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

B. TOEGEPASTE WAARDERINGSTECHNIKEN 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 experts² van de openbare GVV hanteren verschillende waarderingstechnieken om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen, met als belangrijkste elementen;

- 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 (zonder door de expert geraamde kosten), worden berekend op basis van de lopende huurovereenkomsten en van eventuele hypothesen van heronderhandeling, die jaarlijks geïndexeerd worden volgens een hypothese op basis van marktvooruitzichten en geactualiseerd worden tegen een percentage waaruit tegelijk de situatie op de financiële en de vastgoedmarkten en de kwaliteit van de huurder blijkt. De restwaarde wordt berekend door kapitalisatie van een geraamd inkomen uit deerverhuuring van het gebouw, met aftrek van een bedrag voor werken, de huurleegstand en de geraamde kosten voor commercialisering, om verhuuring volgens de vastgelegde hypothesen te waarborgen. De expert paste voor zijn prognoses op 31 december 2018 het indexeringspercentage van 1,80% toe.
 - > 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 rendementpercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waarderingsdatum. De bekomen waarde wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals van hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten verstreken.

Deze waarderingsmethodes worden gehanteerd voor de gebouwen in de portefeuille, rekening houdend met het feit dat deze optimaal worden gebruikt ("highest and best use") wat hun bestemming betreft (bv.: een kantoorgebouw met een beter waardepotentieel als handelsruimte wordt gewaardeerd op basis van de potentiële waarde die aan deze herbestemming verbonden is).

In 2018 werden, als gevolg van de verandering van expert, alle gebouwen van de portefeuille gewaardeerd op basis van de methode van actualisatie van de toekomstige cashflows, met uitzondering van een enkel gebouw dat gewaardeerd werd op basis van de methode van de kapitalisatie van de inkomsten.

Daarnaast hebben de experts in hun waardering ook rekening gehouden met de ligging van het goed, met de leeftijd en de onderhoudstoestand van het gebouw, met de resterende duur van de huurovereenkomsten en met de leegstand (op basis van de getekende huurcontracten). Al deze informatie is te vinden in het beheersverslag op de pagina's 44 en 45.

De resultaten uit het gebruik van deze verschillende waarderingsmethodes worden vervolgens meestal 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.

Wanneer er oppervlaktes in de projectfase voorverhuurd zijn, worden het voorverhuurde gedeelte en de duur van de huurovereenkomst vermeld op pagina's 36 tot 38 van dit Verslag. Andere informatie over deze projecten, zoals de geraamde bouwtermijn en de resterende kosten voor de werken, is ook beschikbaar op pagina 93 van dit Verslag.

C. EVOLUTIES VAN DE PORTEFEUILLEWAARDE TIJDENS HET BOEKJAAR (NIVEAU 3)

(in duizend €)	
Openingsbalans per 31 december 2017	2 494 360
Variaties in de reële waarde	- 5 514
Investerings	50 797
Overnames	116 328
Desinvesteringen	- 645
Afsluitingsbalans per 31 december 2018	2 655 324

Er gebeurde tijdens het boekjaar geen enkele overheveling tussen niveaus (1, 2 en 3).

² Voor meer informatie, gelieve ook de conclusies van de vastgoedexpert te raadplegen, op pagina's 64 en 65.

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 €)	Oppervlakte (in m ²)	Waarderingstechnieken	Niet-waarneembare gegevens	Periodes	gewogen gemiddelde
Brussel CBD en gelijkaardig	1 440 556	379 087	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	157 €/m ² - 339 €/m ²	(182 €/m ²)
				Actualisatiegraad	1,00% - 5,50%	(2,92%)
				Kapitalisatiegraad van de restwaarde	4,50% - 6,20%	(5,24%)
			Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-	-
				Kapitalisatiegraad	-	-
Brussel gedecentraliseerd	81 668	39 319	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	135 €/m ² - 170 €/m ²	(156 €/m ²)
				Actualisatiegraad	6,00% - 7,06%	(6,79%)
				Kapitalisatiegraad van de restwaarde	6,25% - 7,50%	(6,70%)
			Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-	-
				Kapitalisatiegraad	-	-
Brussel rand	116 546	101 989	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	84 €/m ² - 147 €/m ²	(112 €/m ²)
				Actualisatiegraad	7,50% - 9,00%	(8,42%)
				Kapitalisatiegraad van de restwaarde	7,50% - 9,00%	(8,41%)
			Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-	-
				Kapitalisatiegraad	-	-
Vlaanderen	474 300	212 770	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	59 €/m ² - 276 €/m ²	(124 €/m ²)
				Actualisatiegraad	1,25% - 3,06%	(2,37%)
				Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,61% - 8,78%	(6,89%)
		Capitalisatiemethode ¹	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-	-	
			Kapitalisatiegraad	-	-	
Wallonië	220 186	71 073	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	110 €/m ² - 155 €/m ²	(142 €/m ²)
				Actualisatiegraad	1,75% - 3,78%	(3,49%)
				Kapitalisatiegraad van de restwaarde	6,25% - 10,00%	(6,75%)
			Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-	-
				Kapitalisatiegraad	-	-
Luxemburg stad¹	122 556	12 247	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 verhuuring	199 512	65 658	Gekapitaliseerde nettoinkomsten min resterende kost van de werken	Gekapitaliseerde nettoinkomsten	2 609 €/m ² - 5 067 €/m ²	(3 727 €/m ²)
				Jaarlijkse huur	150 €/m ² - 228 €/m ²	(188 €/m ²)
				Kapitalisatiegraad	4,50% - 5,75%	(5,08%)
TOTAAL	2 655 324	898 861				

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 +121,4 miljoen € en -121,6 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 -216,3 miljoen € en +253,3 miljoen €.

Het is belangrijk om te beklemtonen dat de niveaus van de geraamde huurwaarde en van de rendementspercentages van de gebouwen elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden. Er werd bij de voornoemde gevoeligheidstest echter geen rekening gehouden

¹ Volgens het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 heeft de openbare GVV de mogelijkheid om de informatie voor een categorie/segment die/dat maar één enkel gebouw bevat, niet mee te delen.

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.
- De experts nemen dan deze informatie op in hun waarderingsmodellen. Op basis van hun marktervaring en de transacties (verhuur, aankoop, enz.) die eventueel worden genoteerd, behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun modellen gebruiken, vooral inzake geraamde huurwaarden, rendementspercentages (actualisatie- en/of kapitalisatiepercentage), hypothesen betreffende de huurleegstand of de uit te voeren investeringen in de gebouwen.
- Daarna delen de experts de individuele waarderingscijfers van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit deze berekeningen blijken. De investeringsafdeling van Befimmo controleert ze vervolgens, opdat de Vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden voor hun berekeningen. Deze hypothesen worden ook meegedeeld aan het management van Befimmo.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingscijfers van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijke 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.

37. VERBINTENISSEN OP 31 DECEMBER 2018

37.1. VERBINTENISSEN TEGENOVER DERDEN

37.1.1. Verbintenissen tegenover de huurders

Befimmo is, in het kader van verschillende huurovereenkomsten, enerzijds verbonden om opfriswerken voor een bedrag van 2,1 miljoen € (BTW niet inbegrepen) en anderzijds voor een maximaal bedrag van 0,18 miljoen € per jaar (BTW niet inbegrepen), gedurende nog 11 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.

Befimmo is, in het kader van de huurovereenkomst die ze met Beobank sloot, verbonden om in de loop van het derde kwartaal van 2020 een oppervlakte van ongeveer 22.000 m² kantoren ter beschikking van de bank te stellen in het Quatuor-gebouw in aanbouw.

Befimmo is, in het kader van de huurovereenkomst die ze sloot, ertoe verbonden om in de loop van het eerste kwartaal van 2020 aan de vennootschap McKinsey een oppervlakte van ongeveer 7.000 m² kantoren ter beschikking te stellen in het gebouw Brederode Corner, dat momenteel gerenoveerd wordt.

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.

37.1.2. Verbintenissen tegenover de verwervers van de over te dragen gebouwen

Fedimmo tekende een voorlopige verkoopovereenkomst onder de opschortende voorwaarde van de aflevering van de vergunning voor haar gebouw aan de IJzerkaai 26 in Kortrijk. Fedimmo tekende ook een voorlopige verkoopovereenkomst op haar gebouwen aan de Grote Markt 10 te Menen en aan de Kasteelstraat 15 in Izegem, allebei onder opschortende voorwaarden.

Fedimmo tekende een Head of Terms onder opschortende voorwaarde voor de verkoop in toekomstige staat van afwerking van het woongebouw L2 en de bijhorende parkeerterrein van het project Paradis Express in Luik.

37.1.3. Aankoopverbintenissen

In het kader van de deelneming die Befimmo in december 2018 nam in het kapitaal van Silversquare Holding kende ze een putoptie toe op het saldo van de aandelen in handen van de aandeelhouders. Ze beschikt ook over een call option op die zelfde aandelen.

Befimmo kreeg van de aandeelhouders de gebruikelijke garanties voor dergelijke operatie.

37.1.4. Verbintenissen tegenover erkende aannemers en ontwerpteams

Contractuele verbintenissen die Befimmo en haar dochterondernemingen met erkende aannemers aangingen:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo en haar dochterondernemingen aangingen met erkende aannemers en ontwerpteams vertegenwoordigen een bedrag van zowat 143,8 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen hebben vooral betrekking op de gebouwen Brederode Corner, Eupen Rathausplatz, Ikaros 1-3/5-7 en ook op de projecten Quatuor en Paradis Express.

Verbintenissen die Befimmo Property Services aanging voor rekening van Befimmo of van dochterondernemingen:

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 of dochterondernemingen beheert. De duur van deze verbintenissen wisselt naargelang van de contracten. Ze vertegenwoordigen een jaarlijks bedrag van zowat 5,1 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels geherfactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

37.1.5. 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.

37.1.6. Verbintenissen tegenover derden

Befimmo, Fedimmo en Axento kunnen verbindende huur- of investeringsoffertes moeten indienen, waarvan de geldigheidsduur nog loopt op de datum waarop het boekjaar afgesloten wordt.

37.1.7. Verbintenis tegenover de Vlaamse Overheid

Befimmo is ertoe verbonden (aan de hand van een getekende huurovereenkomst) een kantoorgebouw van 70.000 m² voor de Vlaamse Overheid te ontwerpen, te bouwen en ter beschikking te stellen voor een duur van 18 jaar.

37.1.8. Andere verbintenissen

Befimmo en Fedimmo zijn ook verbonden met specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals de vastgoedexpertisedienst (in het kader van de driemaandelijkse waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille), de property management diensten van het gebouw Axento, de contracten in verband met de terbeschikkingstelling van diensten in bepaalde gebouwen, huurcontracten met derden voor parkeerplaatsen of ook nog verzekeringscontracten.

37.2. 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, die geen invloed hebben op de waarde van de gebouwen in kwestie.

Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van de Vennootschap 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.

37.3. VERSTREKTE WAARBORGEN

(in duizend €)		31.12.18	31.12.17
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	5 149	5 249
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		5 149	5 249

In het kader van het project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, de Paradis-Toren in Luik, verstrekke 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.

Befimmo heeft een garantie van 1,04 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.

In 2017 gaf Befimmo een garantie van 0,9 miljoen € uit ten gunste van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, als waarborg van de goede uitvoering van de werken in natura die moesten uitgevoerd worden in het kader van de stedenbouwkundige last die bij de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning voor het Quatuor-project hoort. De werken betreffen de renovatie van het kindertehuis Reine Marie Henriette aan de Pijlstraat 14 in Brussel.

38. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Onderstaande tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de leden van het Directiecomité van Befimmo NV.

De vergoedingen na uitdiensttreding worden beschreven in de toelichting bij de personeelsbeloningen. De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2017 en 2018 geen andere voordelen op lange termijn toe.

BOEKJAAR 31.12.18 (in €)	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Naam		
Alain Devos	135 500	
Anne-Marie Baeyaert	62 500	
Sophie Goblet	87 500	
Sophie Malarme-Lecloux	71 500	
Wim Aourousseau (vanaf 24 april 2018)	23 333	
Etienne Dewulf	84 000	
Hugues Delpire	95 000	
Kurt De Schepper	67 500	
Benoît Godts	87 000	
Benoît De Blicq/BDB Management eBVBA	728 984	71 007
<i>waarvan variabel</i>	<i>250 000</i>	
Andere leden van het Directiecomité	1 232 581	157 932
<i>waarvan variabel</i>	<i>360 000</i>	
Totaal	2 675 398	228 939
BOEKJAAR 31.12.17 (in €)	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Naam		
Alain Devos	131 000	
Annick Van Overstraeten (einde mandaat op 14 februari 2017)	3 333	
Barbara De Saedeleer (vanaf 14 februari 2017 en einde mandaat op 12 september 2017)	35 000	
Sophie Goblet	80 500	
Sophie Malarme-Lecloux	66 000	
Benoît Godts	78 500	
Etienne Dewulf	80 500	
Guy Van Wymersch-Moons (einde mandaat op 31 oktober 2017)	46 667	
Kurt De Schepper	65 000	
Hugues Delpire	80 000	
Benoît De Blicq/BDB Management eBVBA	727 335	72 657
<i>waarvan variabel</i>	<i>250 000</i>	
Andere leden van het Directiecomité	1 209 566	154 255
<i>waarvan variabel</i>	<i>335 000</i>	
Totaal	2 603 401	226 912

¹ De voordelen op korte termijn vertegenwoordigen de vaste en de variabele vergoedingen, evenals alle andere bestanddelen en diverse voordelen (sociale lasten inbegrepen).

39. RECONCILIATIE TABELLEN TUSSEN DE CATEGORIEËN WAARIN DE NORMEN IAS 39 EN IFRS 9 VOORZIEN ZIJN

De Vennootschap past de norm IFRS 9 toe voor haar geconsolideerde financiële staten vanaf 1 januari 2018. Het vergelijkend jaar van 1 januari 2017 tot 31 december 2017 volgt de bepalingen van de norm IAS 39.

De norm IFRS 9 onderscheidt vier types financiële activa: (i) de "financiële activa gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs", (ii) "de financiële activa geboekt aan hun reële waarde via de resultatenrekening", (iii) de "financiële activa tegen de reële waarde via de andere elementen van het volledige resultaat - schuld" en (iv) "de financiële activa tegen de reële waarde via de andere elementen van het volledige resultaat - kapitaal". De financiële activa van Befimmo worden geboekt in de categorie (i) of (ii). De classificatie is op twee criteria gebaseerd: het economisch model van de Vennootschap voor het beheer van de financiële activa; en de kenmerken van de contractuele kasstromen van het financieel actief.

31.12.17 (in duizend €)	IAS 39		IFRS 9	
	Boekhoudkundige waarde - Categorie		Boekhoudkundige waarde - Categorie	
Financiële vaste activa				
E. Financiële vaste activa	19 498		19 498	
b. - Activa aan reële waarde via resultaat	19 494	RW Res.	19 494	RW Res.
e. - Andere	4	L&V	4	AK
F. Vorderingen financiële leasing	1 902	L&V	1 902	AK
Financiële vlottende activa				
B. Financiële vlottende activa	1 874		1 874	
b. - Activa aan reële waarde via resultaat	5	RW Res.	5	RW Res.
d. - Leningen en vorderingen	1 868	L&V	1 868	AK
C. Vorderingen financiële leasing	136	L&V	136	AK
D. Handelsvorderingen	21 067	L&V	21 067	AK
E. Andere vlottende activa	1 682	L&V	1 682	AK
F. Kas en kasequivalenten	254	L&V	254	AK
IAS 39				
RW Res.	De aan hun reële waarde geboekte financiële activa op de resultatenrekening			
L&V	Leningen en vorderingen			
IFRS 9				
RW Res.	De aan hun reële waarde geboekte financiële activa op de resultatenrekening			
AK	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs			

Voor de financiële verplichtingen blijven de categorieën ongewijzigd, dit wil zeggen, (i) "de financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs", (ii) de "financiële verplichtingen geboekt aan hun reële waarde via de resultatenrekening".

31.12.17 (in duizend €)	IAS 39		IFRS 9	
	Boekhoudkundige waarde - Categorie		Boekhoudkundige waarde - Categorie	
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	484 255		2 344 445	
a. - Kredietinstellingen	153 553	AK	153 553	AK
c. - Andere	330 702		2 190 892	
EUPP	165 966	AK	1 103 986	AK
USPP	161 916	RW Res.	551 993	RW Res.
Verkregen waarborgen	2 820	AK	534 913	AK
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17 080	RW Res.	17 080	RW Res.
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	517 832		517 832	
a. - Kredietinstellingen	47 332	AK	47 332	AK
c. - Andere	470 500	AK	470 500	AK
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	5	RW Res.	5	RW Res.
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	52 359	AK	52 359	AK
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 491	AK	2 491	AK

IAS 39

RW Res.	De aan hun reële waarde geboekte financiële passiva op de resultatenrekening
AK	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs

IFRS 9

RW Res.	De aan hun reële waarde geboekte financiële passiva op de resultatenrekening
AK	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs

Hoewel de toepassing van de norm IFRS 9 een impact heeft op de categorisering van de financiële activa en verplichtingen, heeft ze geen impact op het vlak van de waardering.

40. TOEPASSING VAN DE NORM IFRS 16 LEASES VANAF 1 JANUARI 2019

De Venootschap is niet vooruitgelopen op de toepassing van de norm IFRS 16 Leases in de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2018. Deze zal voor het eerst worden toegepast in de rekeningen voor het boekjaar vanaf 1 januari 2019, op basis van de "modified retrospective approach" methode.

De norm heeft geen impact op de boekhoudkundige verwerking en de classificatie van de huurovereenkomsten ten opzichte van de huurders van Befimmo in haar hoedanigheid van verhuurder. De norm IFRS 16 heeft echter wel een impact op de verrekening van de huurcontracten in haar hoedanigheid van huurder. De Venootschap zal gebruikmaken van de uitzondering waarin de norm voorziet voor de activa van geringe waarde en de kortlopende huurcontracten.

De impact van de toepassing van de norm IFRS 16 op 1 januari 2019 voor Befimmo kan geraamd worden op:

- het gebruiksrecht (right of use) op het balansactief: 5 miljoen €
- de lease liability op het balanspassief (verplichting): 5 miljoen €

wat neerkomt op 0,2 % van het balanstotaal, en een verwaarloosbare impact op de schuldratio.

De geanticiperde impact, bij gelijke perimeter, van de volledige consolidatie van Silversquare in de rekeningen van Befimmo vanaf 1 januari 2019 zal wel groter zijn, ook al blijft het vrij beperkt ten opzichte van de omvang van Befimmo. Voor de huurovereenkomsten die Silversquare momenteel heeft met derde-eigenaars, zullen een 'right of use' en een 'liability' van zowat 20 miljoen € worden erkend in de geconsolideerde rekeningen van Befimmo.

Verslag van de Commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN BEFIMMO NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Befimmo nv (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2018, het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2018 en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 25 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Befimmo nv, die het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2018 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten, met een geconsolideerd balanstotaal van € 2.735.140 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 82.847 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2018 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

BASIS VOOR ONS OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (97,1%) van de activa van de Vennootschap.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,..).

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- > de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
 - > de integriteit van de belangrijkste gegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
 - > en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).
- Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 18 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Befimmo sa heeft renteswaps (IRS), opties en valutarenteswaps (CCS) om zijn rente- en valutarisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet.

De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten – opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het controlerisico ligt in de waardering van deze derivaten.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) vergeleken met de waarderingsberekeningen zoals berekend door de externe partij en gevalideerd door Befimmo sa en vergeleken met de waarderingsberekeningen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren. We hebben de belangrijke hypothesen en berekeningen beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichtingen 20, 28 en 33B bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze jaarrekening, de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE INFORMATIE OPGENOMEN IN HET JAARRAPPORT

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Kerncijfers
- Financieel verslag
- EPRA Best Practices
- Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting
- Financiële staten
- Bijlage III: Alternative Performance Measures

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap en de Groep.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

ANDERE VERMELDINGEN

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 28 maart 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch

Vennoot*

* Handelend in naam van een BVBA

19CW0082

Statutaire resultatenrekening

(in duizend €)

	31.12.18	31.12.17
I. (+) Huurinkomsten	83 890	84 722
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 510	- 706
NETTOHUURRESULTAAT	83 380	84 016
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	8 713	5 447
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 283	21 721
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20 159	-19 558
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	716	1 655
VASTGOEDRESULTAAT	94 934	93 282
IX. (-) Technische kosten	-10 114	-8 877
X. (-) Commerciële kosten	-1 904	- 995
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 923	-2 947
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-3 066	-2 691
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-4 214	-3 187
(+/-) Vastgoedkosten	-22 221	-18 696
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	72 713	74 586
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-9 094	-7 679
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 684	-1 174
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	62 935	65 733
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	21 525
XXVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26 106	-20 350
OPERATIONEEL RESULTAAT	36 829	66 908
XX. (+) Financiële opbrengsten	45 336	141 831
XXI. (-) Netto interestkosten	-17 741	-16 035
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 503	-2 726
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21 186	-52 596
(+/-) Financieel resultaat	46 278	70 473
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	83 107	137 381
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	- 260	-1 302
(+/-) Belastingen	- 260	-1 302
NETTORESULTAAT	82 847	136 079
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	3,25	5,32
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	111	357
TOTAALRESULTAAT	82 958	136 436

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	31.12.18	31.12.17
I. Vaste activa	2 458 209	2 192 936
B. Immateriële vaste activa	753	-
C. Vastgoedbeleggingen	1 447 243	1 311 296
D. Andere materiële vaste activa	1 015	2 169
E. Financiële vaste activa	1 008 700	878 991
F. Vorderingen financiële leasing	498	480
II. Vlottende activa	242 629	324 443
B. Financiële vlottende activa	223 913	304 205
D. Handelsvorderingen	15 786	15 826
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	625	2 664
F. Kas en kasequivalenten	311	195
G. Overlopende rekeningen	1 993	1 553
TOTAAL ACTIVA	2 700 838	2 517 378
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.18	31.12.17
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 443 210	1 448 500
A. Kapitaal	357 871	357 871
B. Uitgiftepremies	792 641	792 641
C. Reserves	276 101	228 159
D. Nettoresultaat van het boekjaar	16 597	69 829
VERPLICHTINGEN	1 257 628	1 068 878
I. Langlopende verplichtingen	727 717	469 488
A. Voorzieningen	728	3 673
B. Langlopende financiële schulden	702 977	448 735
a. Kredietinstellingen	266 163	119 250
c. Andere	436 814	329 485
<i>USPP</i>	77 714	161 916
<i>EUPP</i>	356 957	165 966
<i>Verkregen waarborgen</i>	2 143	1 603
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	21 881	17 080
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	2 130	-
II. Kortlopende verplichtingen	529 911	599 390
A. Voorzieningen	5 026	5 579
B. Kortlopende financiële schulden	449 477	521 818
a. Kredietinstellingen	10 527	44 327
c. Andere	438 950	477 491
<i>Handelspapier</i>	339 500	455 500
<i>EUPP</i>	-	15 000
<i>USPP</i>	89 838	-
<i>Andere</i>	9 673	6 997
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2 140	5
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	48 505	44 947
b. Andere	48 505	44 947
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 050	2 468
F. Overlopende rekeningen	20 712	24 574
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 700 838	2 517 378

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.

Toelichting bij het statutaire eigen vermogen

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Venootschappen, 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 63 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 2018 is als volgt samengesteld:

	A. Kapitaal	a. Geplaatst kapitaal (+)	b. Kosten kapitaalverhoging (-)	B. Uitgiftepremië	C. Reserves	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)
(in duizend €)						
EIGEN VERMOGEN op 31.12.17 (Vóór bestemming van het resultaat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	228 159	145 955
Voorstel bestemming van het resultaat 2017 aan de reserves					69 829	3 306
Dividendsaldo van het boekjaar 2017					- 21 998	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.17 (Na bestemming van het resultaat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	275 990	149 261
Voorschot op dividend van het boekjaar 2018						
Overige onderdelen van het totaalresultaat					111	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.18 (Vóór bestemming van het resultaat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	276 101	149 261
Voorstel bestemming van het resultaat 2018 aan de reserves ¹					16 597	- 2 934
Dividendsaldo van het boekjaar 2018 ¹					- 21 998	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.18 (Na bestemming van het resultaat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	270 700	146 327

¹ Onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019.

c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen (-)	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten; die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd pensioen-regelingen (+/-)	m. Andere reserves (+/-)	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	D. Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
- 34 444	- 20 321	91	21 113	115 764	69 829	1 448 500
1 661	8 384			56 478		
				- 21 998		
- 32 782	- 11 937	91	21 113	150 243	-	
					- 66 250	
		111				
- 32 782	- 11 937	202	21 113	150 243	16 597	1 443 210
- 3 399	- 4 158			27 088		
				- 21 998		
- 36 181	- 16 094	202	21 113	155 333	-	

Te noteren is ook dat gezien de GVV's geen wettelijke reserve moeten aanleggen, de bestaande wettelijke reserves op het moment dat een vennootschap in het Vastgoedbevakstelsel stapt (vervolgens GVV), worden overgeheveld naar de beschikbare reserve onder de rubriek 'Andere reserves'.

Onderstaande tabel is opgemaakt na toewijzing van het resultaat aan de reserves.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (in duizend €)		31.12.18
NETTOACTIEF		1 443 210
(+)	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	146 327 ²
(-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	- 36 181
(+/-)	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	- 16 094 ³
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	202
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		1 199 765
SALDO		243 445

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) (in duizend €)		31.12.18
NETTORESULTAAT		82 847
(+)	Afschrijvingen	1 139
(+)	Waardeverminderingen	347
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	- 202
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	1 399
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	-
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	4 515 ³
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		90 045
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden ⁴ op vastgoed	0
(-)	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)		-
TOTAAL (A+B) X 80%		72 036
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		-
UITKERINGSPLICHT		72 036

De pay-out ratio (ten opzichte van de EPRA earnings) komt voor 2018 op 93,75%, ten opzichte van 92,25% in 2017.

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. 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.

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 Ten opzichte van de acquisitiewaarde, vermeerderd met de gekapitaliseerde renovatiekosten.

Algemene inlichtingen

INHOUD



208	Identificatie
210	Maatschappelijk kapitaal
211	Identiteit van de oprichter van Befimmo NV
211	Statuten van Befimmo NV
211	Naamloze Vennootschap
212	Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts
212	Groepsstructuur
212	De openbare GVV
213	De institutionele GVV
213	Profiel van het type belegger
213	Verklaringen
215	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Identificatie

NAAM

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

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 24 april 2018. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo NV: www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/over-befimmo/groepsstructuur.



www.befimmo.be

DUUR

Befimmo NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

REGISTER VAN RECHTSPERSONEN

Befimmo NV is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0 455 835 167

REGISTRATIEPLAATS

Brussel

MAATSCHAPPELIJK DOEL (ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN)

De Vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de 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°, i tot xi 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;
- aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- de optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;
- rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend; rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevaks;
- 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;

- 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;
- aandelen of rechten van deelneming 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet 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 aandelen in bepaalde types vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten wat betreft de winsten die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeien, mits naleving van bepaalde verplichtingen, en die minstens wettelijk 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;
- rechten van deelneming in een GVBV.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1., (b), alinea 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) hierboven dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet worden gekwalificeerd als aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere :

- (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, Finance» overeenkomsten; 3
- (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, (Finance) and Maintain » overeenkomsten;
- (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » overeenkomsten; en/of
- (iv) overeenkomsten voor concessies van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuren van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - de vennootschap instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burgers als eindgebruikers, teneinde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - de vennootschap, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken, kan, geheel of gedeeltelijk, de financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico's, bovenop het eventuele bouwrisico, dragen;

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

- (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof, en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
- (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- (iii) installaties voor opwekking, opslag en transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- (iv) afval- en verbrandinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in dit artikel 4.1, (c) worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, en na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

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 munteenheden onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap 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 de activiteiten van de vennootschap bedoeld in artikel 4 van de GVV-wetgeving 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: <http://www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/over-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: <http://www.befimmo.be/nl/investeerders/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/investeerders/algemenevergaderingen.

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:

<http://www.befimmo.be/nl/investeerders/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 2018 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 2018 bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal 297.301.776,71 €.

WIJZIGINGEN VAN HET KAPITAAL SINDS 31.12.2014

Onderstaande tabel schetst de evolutie van het kapitaal sinds 31 december 2014.

Voor de volledige historiek van de wijzigingen in het kapitaal wordt verwezen naar het artikel 50 van de statuten.

	Bedrag (in €)	Aantal aandelen
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
Op 31 december 2017	371 627 206,35	25 579 214
Op 31 december 2018	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 de verklaring	(in %)
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 421 007	31.01.2019	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.

¹ Bijlage IV van dit Verslag omvat de uittreksels van de statuten.

Befimmo NV bezit rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen van de NV Fedimmo, 100% van de aandelen van de NV Meirfree, 100% van de aandelen van de NV Vitalfree, 100% van de aandelen van Axento SA, 100% van de aandelen van de NV Befimmo Property Services, 100% van de aandelen van de NV Beway en 61% van de aandelen van Silversquare Holding NV (zelf moedermaatschappij van de vennootschappen Silversquare Europe NV, Silversquare Louise NV, Silversquare Luxembourg SA, Silversquare Partnership BVBA en Silversquare Stéphanie NV).

Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts¹

Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, werden vanaf 1 januari 2018 nieuwe mandaten toegekend, voor een duur van 3 jaar tot en met 31 december 2020, aan dhr. Rod P. Scrivener (National Director – JLL – Marnixlaan 23, 1000 Brussel), dhr. Rob Vaes (National Director – JLL – Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en dhr. Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium - Cushman & Wakefield, vennootschap naar Nederlands recht, handelend via haar Belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV Koningsstraat 97, 1000 Brussel).

Door een wijziging in het team van JLL, werd het mandaat dat voordien werd uitgeoefend door de heer Rob Vaes toevertrouwd aan de heer Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium van Cushman & Wakefield), met ingang van 1 oktober 2018. De heer Ackermans zal zijn eerste expertise uitvoeren op 31 december 2018. Zijn missie eindigt aan het einde van de huidige termijn, of op 31 december 2020.

Dhr. Rod P. Scrivener heeft de missie om deze expertises te coördineren.

Het gaat om zelfstandige vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis, actief in vennootschappen met een internationale faam.

Groepsstructuur



De dochterondernemingen van Befimmo zijn Belgische vennootschappen, behalve Axento SA, Luxemburgse vennootschap.

De openbare GVV

Sinds 2014 is Befimmo een GVV. De Gereguleerde Vastgoedvennootschap streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)).

De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl het van voordelen genoot.

De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een Naamloze Vennootschap of een Commanditaire Vennootschap op Aandelen;
- beursnotering;
- een schuldenlast beperkt tot 65% van de totale activa in marktwaarde;
- strenge regels inzake belangenvermenging;
- het houden van de boekhouding volgens de IFRS-regels met, onder meer, de waardering tegen marktwaarde van de vastgoedportefeuille;
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen;
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één enkel vastgoedcomplex;

¹ Voor meer informatie, gelieve pagina's 140 en 141 van dit Verslag te raadplegen.

- 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.

De institutionele GVV

Fedimmo NV en Beway NV (dochterondernemingen voor 100% van Befimmo NV (direct of indirect)) 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);
- bezit van ten minste 25% 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 alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden met welke de vennootschap wordt geconfronteerd.

De Heren De Blicq en Carlier verklaren dat er, voor zover zij weten, geen weglatingen zijn die een impact zouden kunnen hebben op de informatie die opgenomen is in dit Verslag.

VERKLARING BETREFFENDE DE BESTUURDERS EN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De Raad van Bestuur van Befimmo NV verklaart dat:

- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Directiecomité werd veroordeeld voor fraude in de loop van de laatste vijf jaar;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Directiecomité in deze hoedanigheid of als oprichter van een onderneming ooit betrokken was bij een faillissement, schorsing of vereffening in de loop van de laatste vijf jaar;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Directiecomité, officieel en/of openbaar in staat van beschuldiging werd gesteld of een sanctie van een wettelijke of toezichhoudende instantie opgelegd kreeg;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Directiecomité door een rechtbank werd verhinderd om te handelen als lid van een leidinggevend, toezichhoudend of bestuursorgaan van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling in de loop van de laatste vijf jaar;
- er geen enkele familieband bestaat tussen deze personen;

² Roerende voorheffing van toepassing vanaf 1 januari 2017.

- met de Bestuurders of de leden van het Directiecomité geen enkele management- of arbeidsovereenkomst 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 137 van dit Verslag;
- de Bestuurders en leden van het Directiecomité geen aandelen bezitten van Befimmo NV, behalve dhr. Laurent Carlier (320 aandelen) en dhr. Benoît Godts (1.109 aandelen);
- tot nu toe geen enkele optie op aandelen van Befimmo NV werd verleend.

INFORMATIE VAN DERDEN¹

De zelfstandige vastgoedexperts Rod P. Scrivener (JLL) en Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield) 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 28 maart 2019 over de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 31 december 2018 en zijn verslag van 28 maart 2019 over de prognose in huidig Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

Deloitte heeft aanvaard dat zijn verslag inzake het beperkt nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren van 25 maart 2019 werd opgenomen.

De Vennootschap bevestigt dat de informatie uit de verslagen van de zelfstandige vastgoedexperts 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.

Alle informatie in het hoofdstuk "Kantoorvastgoedmarkten" komt uit de databases, analyses en marktrapporten van Cushman & Wakefield.

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.

INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN	DOCUMENTEN	SECTIONS
Financiële informatie	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerncijfers (p. 9-11) ▪ Financieel verslag (p. 56-65) ▪ Vastgoedverslag (p. 26-55) ▪ Financiële staten (p. 128-179)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerncijfers (p. 18-19) ▪ Financieel verslag (p. 49-55) ▪ Vastgoedverslag (p. 29-48) ▪ Financiële staten (p. 145-192)
Dividend	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerncijfers (p. 9)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerncijfers (p. 18)
Investeringsen	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2017 (p. 22-23) ▪ Lopende projecten (p. 24-25) ▪ Vastgoedverslag (p. 26-55)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar (p. 43) ▪ Lopende projecten (p. 24-28) ▪ Vastgoedverslag (p. 29-48)
Belangrijkste markten	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kantoorvastgoedmarkten (p. 35 – 41) ▪ Sectorinformatie (p. 142-143)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kantoorvastgoedmarkten (p. 40 – 45) ▪ Sectorinformatie (p. 158-159)
Operaties met verwanten	Jaarlijks Financieel Verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Corporate-governanceverklaring (p. 89-117, vooral het remuneratieverslag p. 102-107) ▪ Transacties met verbonden partijen (p. 171)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Corporate-governanceverklaring (p. 117-144, vooral het remuneratieverslag p. 130-134) ▪ Transacties met verbonden partijen (p. 185)

REGISTRATIEDOCUMENT

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006. Dit Verslag werd op 25 maart 2019 (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" de pagina's 109 en 110 van het Verslag te raadplegen voor de identiteit van de Commissaris en de vastgoedexperts.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

ALGEMENE INFORMATIE

CONTACTPERSOON & BIJKOMENDE INLICHTINGEN

Emilie Delacroix – Head of CSR & Innovation - e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

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 Standards (“Conformiteit” – Basiscriteria) en van de vastgoedsector GRI-CRESS.

De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren is te vinden op pagina 88 van dit Verslag, terwijl de index van de GRI-inhoud terug te vinden is in Bijlage VII van dit Verslag.

RAPPORTERINGSPERIODE

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2018. Het volgt op het Jaarlijks Financieel Verslag van 2018. De perimeter loopt tot 31 december 2018.

RAPPORTERINGSPERIMETER VAN DE MVO EN WIJZIGINGEN SINDS 1 JANUARI 2018

Volgende gebeurtenissen wijzigden de perimeter van de Vennootschap tijdens het boekjaar 2018: de aankoop van het gebouw Arts 56 te Brussel; de verkoop van het gebouw Harelbeke.

Wat de activiteiten in duurzame ontwikkeling betreft, wordt aangenomen dat de rapporteringsperimeter de activiteiten van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento SA en Beway NV omvat. Op 31 december 2018 had Befimmo nog niet de exclusieve controle op Silversquare Holding NV en is dus niet opgenomen in de geconsolideerde basis. De verbintenissen die Befimmo op het vlak van duurzame ontwikkeling aanging, 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

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 in Bijlage VIII van dit Verslag.

METHODOLOGIE

De methodologie voor de rapportering wordt beschreven in Bijlage VI van dit Verslag.

BIJKOMENDE INFORMATIE

De website van Befimmo www.befimmo.be geeft bijkomende informatie die een nuttige aanvulling is van de delen “Maatschappelijke Verantwoordelijkheid” van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Deze informatie betreft:

- verklarende fiches van de strategische krachtlijnen;
- het MVO-beleid (maart 2018);
- het hoofdstuk “Maatschappelijke Verantwoordelijkheid” van de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- vroegere Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- het ISO 14001 certificaat;
- de BREEAM-certificaten;
- antwoorden op de vragenlijst voor de externe betrokken partijen.

Bijlagen

INHOUD



217	Bijlage I:	Begrippenlijst
223	Bijlage II:	Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren
224	Bijlage III:	Alternative Performance Measures
227	Bijlage IV:	Uittreksels van de statuten
236	Bijlage V:	Spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille per dochteronderneming
238	Bijlage VI:	Methodologie
242	Bijlage VII:	Index van de GRI-inhoud
246	Bijlage VIII:	Verslag beperkt nazicht

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 Vastgoedvennootschappen (met name de Belgische Real Estate Investment Trusts) en wil zo de belangen van de Belgische REIT-sector behartigen en promoten bij zijn verschillende stakeholders.

BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het totaal aantal aandelen in omloop op die datum.

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 één van de grootste rechtstreekse effecten in van de vastgoedsector. De ecologische voetafdruk, zoals het verlies van biodiversiteit, de uitstoot van broeikasgassen en het afval kan efficiënt verminderd worden dankzij recyclage en dematerialisering.

De BREEAM-certificatie die Befimmo stelselmatig invoert voor haar grote renovaties, legt onder meer op om gegevens betreffende het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en gerecycleerde materialen bij te houden. Maar ook in de ontwerpfase (Design) wordt de milieuprestatie van het gebouw bepaald. Van in de beginfase rekening houden met een aanpak van milieuvriendelijk ontwerpen, in overleg met de architecten en studie bureaus, staat ook borg voor een mogelijk 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.

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 DISTRICT) 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

Brussel, Brussel gedecentraliseerd en 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 meer dan 450 miljard € aan onroerende activa (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Resultaat van de operationele activiteiten. Voor meer informatie, gelieve pagina 80 van het huidig Verslag te raadplegen. (Alternative Performance Measure).

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.

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 (www.globalreporting.org).

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 de 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.

LTV (LOAN-TO-VALUE)

$LTV = \frac{[(\text{nominale financiële schulden} - \text{kasstroom}) / \text{reële waarde van de portefeuille}]}{1}$. (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.

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

Investeerder die zijn activiteiten toespitst op één 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

De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt gedetailleerd uiteengezet in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal in de Verenigde Staten.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org/be).

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

$$\frac{\text{[Verplichtingen – voorzieningen – andere financiële verplichtingen (toegestane indekkingsinstrumenten geboekt op het passief van de balans) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen]}}{\text{[totale balansactiva – toegestane indekkingsinstrumenten, geboekt op het actief van de balans]}}$$
 Deze ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

SWAPTION

Optie op een renteswap (interest rate swap). Ze geeft het recht om een call swaption af te sluiten, die de instap in een "receiver" renteswap mogelijk maakt, of een put swaption, waarvoor de tegenpartij Befimmo kan dwingen om in een "payer" swap te stappen.

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).

WET VAN 22 OKTOBER 2017

Wet houdende diverse fiscale bepalingen die de wet van 12 mei 2015 wijzigt.

Bijlage II: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN TOT HUN EERSTVOLGENDE VERVALDAG

De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun eerstvolgende vervalddag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN TOT HUN LAATSTE VERVALDAG

De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun laatste vervalddag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

LOPEND BRUTORENDEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

De verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde akte in handen van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

LOPEND BRUTORENDEMENT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

De verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde akte in handen van de vastgoedbeleggingen.

LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR

Het geannualiseerde totaal van de huurgelden in het kader van lopende huurovereenkomsten op de afsluitdatum. Deze houden geen rekening met de lopende huurvrije periodes, noch met de huurgelden van huurovereenkomsten die ingaan na de aangemerkte afsluitdatum.

OMSLAG VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

Het revisiepotentieel van de huurgelden van de portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring in verhouding tot de geraamde huurwaarde van de genoemde portefeuille, uitgedrukt in percentage en berekend volgens de formule: de verhouding tussen de totale geraamde huurwaarde van vastgoed beschikbaar voor verhuring en de potentiële huur van de vastgoed beschikbaar voor verhuring -1.

POTENTIEEL BRUTORENDEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

De verhouding tussen de potentiële huur en de waarde akte in handen van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

POTENTIËLE HUUR

De lopende contractuele brutohuur zoals hierboven bepaald, vermeerderd met de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes op de afsluitdatum.

SPOT-BEZETTINGSGRAAD VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

De verhouding tussen de geraamde huurwaarde van de bezette oppervlaktes op de afsluitdatum en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

Bijlage III: Alternative Performance Measures

BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, 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 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 vastgoed-beleggingen 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 verhuring 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 verhuring 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) Return op eigen vermogen (in %)	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.
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, 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.

RECONCILIATITABELLEN VAN DE « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

GEMIDDELDE (GEANNUALISEERDE) FINANCIERINGSKOST

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Betaalde rente	22 137	20 661
Geannualiseerde betaalde rente (A)	22 137	20 661
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 103 790	993 650
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,01%	2,08%

LOAN-TO-VALUE

(in duizend €)	31.12.18	31.12.17
Nominale financiële schuld (A)	1 158 792	988 393
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	591	254
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 655 324	2 494 360
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 655 324	2 494 360
Loan-to-value (A-B)/C	43,62%	39,61%

NETTOHUURRESULTAAT IN « LIKE-FOR-LIKE »

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Nettohuurresultaat (A)	143 566	142 431
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	5 850	1 403
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	897	8 020
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	136 819	133 008

NETTORESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat (A)	82 847	136 070
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-5 514	13 429
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (C)	-5 901	5 186
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	94 263	117 455

FINANCIEEL RESULTAAT (ZONDER DE VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN EN CLOSE-OUT COSTS)

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Financieel resultaat (A)	-26 446	-14 564
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-5 901	5 186
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en passiva: close-out costs (C)	-	-
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-20 545	-19 750

NETTOVASTGOEDRESULTAAT

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 249	117 048
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	343	21 798
Nettovastgoedresultaat	115 592	138 846

OPERATIONELE MARGE

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	115 249	117 048
Nettohuurresultaat (B)	143 566	142 431
Operationele marge (A/B)	80,3%	82,2%

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (BUITEN GOODWILL-WAARDEVERMINDERING)

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 447	-1 252
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 447	-1 252

NETTOVASTGOEDKOSTEN

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	9 771	6 364
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30 852	30 122
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29 068	-28 166
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	716	1 661
IX. Technische kosten	-12 160	-10 758
X. Commerciële kosten	-1 998	-1 055
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 723	-2 270
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 618	-2 728
XIII. Andere vastgoedkosten	-6 360	-5 101
Nettovastgoedkosten	-13 588	-11 932

Bijlage IV: Uittreksels van de statuten (Gecoördineerd op 24 april 2018)

TITEL EEN: RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP – MAATSCHAPPELIJKE BENAMING – VENNOTEN – MAATSCHAPPELIJKE ZETEL – DUUR – MAATSCHAPPELIJK DOEL

ARTIKEL 1 : AARD - BENAMING

De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap.

Haar maatschappelijke benaming is « BEFIMMO ».

De vennootschap is een « openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap » (verkort, « openbare GVV ») zoals beoogd door artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen (hierna de « GVV-wet » genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht » of « openbare GVV naar Belgisch recht » en alle documenten die van de vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De maatschappelijke benaming van de vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden « openbare gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde 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, kantoren 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 de 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°, i tot xi van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 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. aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevak;
- vii. 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. 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. aandelen of rechten van deelneming 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglemeenteerde markt en die al dan niet 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 aandelen in bepaalde types vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten wat betreft de winsten die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeien, mits naleving van bepaalde verplichtingen, en die minstens wettelijk 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;
- xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1., (b), alinea 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) hierboven dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve

beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet worden gekwalificeerd als aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere :
- (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, Finance» overeenkomsten; 3
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, (Finance) and Maintain » overeenkomsten;
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » overeenkomsten; en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessies van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuren van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - de vennootschap instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burgers als eindgebruikers, teneinde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - de vennootschap, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken, kan, geheel of gedeeltelijk, de financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico's, bovenop het eventuele bouwrisico, dragen;
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof, en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - (iv) afval- en verbrandinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.
- (e) initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in dit artikel 4.1, (c) worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, en na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

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 mag 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.
- De vennootschap 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 de activiteiten van de vennootschap bedoeld in artikel 4 van de GVV-wetgeving 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 (a) geen kredieten verstrekken of (b) geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.
- Voor de toepassing van de alinea die voorafgaat, worden de bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van activa, niet in aanmerking genomen, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.
- Dit verbod geldt niet voor de kredieten, zekerheden en garanties verstrekt door de vennootschap:
- a. ten gunste van een of meerdere perimetervenootschappen, of nog ten gunste van de vennootschappen als bedoeld in artikel 4.1., (b), alinea 2, (vi), (vii), (viii), (ix) of (xi) van deze statuten waarin de vennootschap meer dan 25% van de aandelen bezit;
 - b. in het kader van de in artikel 4.1., (c) en (d) van deze statuten bedoelde activiteiten en teneinde een bid bond of een gelijkaardig mechanisme te verlenen.
- 5.3. De vennootschap kan geenszins:
- a. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
 - b. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
 - c. financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.
 - d. overeenkomsten sluiten of statutaire bedingen voorzien die afbreuk zouden doen aan de stemrechten die haar overeenkomstig de toepasselijke wetgeving toekomen, in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel, in de perimetervenootschappen
- 5.4. De vennootschap mag enkel een hypotheek verlenen of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar activiteiten of deze van haar perimetervenootschappen.
- Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheek, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van de activa van het geconsolideerde geheel van (i) de vennootschap, (ii) de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen, en (iii) indien zij deze niet consolideert met toepassing van de IFRS-normen, de perimetervenootschappen, geconsolideerd op de wijze bepaald in artikel 28, § 2 van de GVV-wet.

Geen enkele hypotheek, zekerheid of garantie die een bepaald actief bezwaart, verleent door de vennootschap of één van haar perimetervennootschappen, mag meer dan 75% van de waarde van het bezwaarde goed bedragen.

Deze beperking is niet van toepassing op de perimetervennootschappen van de vennootschap waarin een activiteit bedoeld in artikel 4.1, c) en d) van de statuten wordt uitgeoefend, op voorwaarde dat het totale contractuele risico waaraan de vennootschap is blootgesteld met betrekking tot de desbetreffende perimetervennootschap en de activiteit die door deze perimetervennootschap wordt uitgeoefend, beperkt is tot het bedrag van de verbintenis tot rechtstreekse of onrechtstreekse inbreng van de vennootschap in het maatschappelijk kapitaal van deze perimetervennootschap, en de verbintenis tot het verstrekken van leningen die de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks aan deze perimetervennootschap heeft toegezegd. In dit geval, worden niet in aanmerking genomen bij het bepalen van de drempel bepaald in alinea 2 van dit artikel 5.4:

- de hypotheeken, zekerheden of garanties, met als onderliggend voorwerp de activa van de perimetervennootschap of de aandelen in de perimetervennootschap, verstrekt met betrekking tot de verbintenissen van deze perimetervennootschap; alsook
- de waarde die de deelneming in de perimetervennootschap of, in het geval van consolidatie, de activa van de desbetreffende perimetervennootschap, vertegenwoordigen in de totale reële waarde van de activa van de vennootschap.

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 vijftientig miljoen vijfhonderd negenenzeventigduizend 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 netto-waarde 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 netto-waarde 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 PERIMETERVENNOOTSCHAP 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 perimetervennootschap 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 netto-waarde 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 ontroofd 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 perimetervennootschap niet genoteerd is, wordt de decote bedoeld in de eerste alinea van dit artikel uitsluitend berekend op basis van een netto-waarde 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 perimetervennootschappen 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 artikels 620 en 630 van het Wetboek van Vennootschappen.
Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.
- 11.2. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de raad van bestuur.
- 11.3. De raad van bestuur wordt gemachtigd om de eigen aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden in de volgende gevallen: 1) al dan niet ter beurze, wanneer deze aandelen genoteerd zijn in de zin van artikel 4 van het Wetboek ; 2) wanneer de vervreemding plaatsgrijpt op een effectenbeurs of ten gevolge van een verkoopbod gericht aan alle aandeelhouders tegen dezelfde voorwaarden, teneinde de vennootschap te behoeden voor een ernstig en dreigend nadeel, met dien verstande dat deze machtiging geldig is gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de vergadering van 22 juni 2011 en verlengbaar is voor identieke termijnen; 3) in alle andere gevallen toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen.
- 11.4. De machtigingen en toelatingen bedoeld door het huidige artikel worden uitgebreid tot de verwervingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door een of meerdere dochtervennootschappen die onder directe controle staan van de vennootschap in de zin van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 12: KAPITAALVERMINDERING

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

TITEL DRIE: DE EFFECTEN

ARTIKEL 13: AARD EN VORM

- 13.1. Met uitzondering van winstbewijzen en gelijkaardige effecten, en onder voorbehoud van de bijzondere bepalingen van de GVV-wetgeving kan de vennootschap de effecten bedoeld door artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen uitgeven overeenkomstig de daarin bedoelde regels.
- 13.2. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, binnen de grenzen voorzien door de wet.
De aandelen zijn allen volledig volgestort en zijn zonder aanduiding van nominale waarde.
- 13.3. Er wordt op de maatschappelijke zetel een register van de aandelen op naam bijgehouden, desgevallend en indien de wet het toelaat, onder elektronische vorm, waarvan elke aandeelhouder kan kennis nemen. Certificaten van de inschrijving op naam zullen worden afgeleverd aan de aandeelhouders.
Alle overdrachten onder levenden of omwille van overlijden alsook elke omzetting van effecten worden ingeschreven in dit register.
- 13.4. De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een inschrijving op rekening op naam van hun titularis bij een erkend rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.
- 13.5. De titularis van gedematerialiseerde aandelen kan, op elk moment en op zijn kosten, er de omzetting van vragen in naamsaandelen en omgekeerd.

ARTIKEL 13BIS – DREMPELS

Voor de toepassing van de wettelijke regels inzake de openbaarmaking van belangrijke participaties in emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt, voorziet de vennootschap naast de wettelijke drempels in een statutaire drempel van drie procent (3 %).

TITEL VIER: BESTUUR – CONTROLE**ARTIKEL 14: SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

- 14.1. De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur, die is samengesteld uit ten minste drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum vier jaar worden benoemd door de algemene vergadering en te alle tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. De raad telt ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.
- 14.2. De raad van bestuur kiest een voorzitter onder zijn leden.
- 14.3. De bestuurders zijn herbenoembaar.
- 14.4. Het mandaat van de bestuurders is bezoldigd.
- 14.5. Wanneer één of meerdere mandaten van bestuurder vrijkomen, hebben de resterende bestuurders het recht deze voorlopig in te vullen tot de volgende algemene vergadering die zal overgaan tot de definitieve verkiezing.
- 14.6. De leden van de raad van bestuur moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.
- 14.7. De raad van bestuur kan één of meer waarnemers aanstellen die de vergaderingen van de raad geheel of gedeeltelijk kunnen bijwonen, volgens de voorwaarden vast te leggen door de raad.
- 14.8. De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen.
- 14.9. De benoeming van de bestuurders is onderworpen aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

ARTIKEL 15: BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

- 15.1. De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap, met uitzondering van deze die de wet of de statuten aan de algemene vergadering voorbehoudt.
- 15.2. De raad van bestuur stelt de jaarverslagen en halfjaarlijkse verslagen, in overeenstemming met de van toepassing zijnde bepalingen, en in het bijzonder, de GVV-wetgeving.
De raad van bestuur wijst een of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan belast met de waardering van de onroerende goederen van de vennootschap en haar perimetervenootschappen, 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. Ze kunnen gehouden worden per telefoonconferentie (« conference call »), videoconferentie of op enigerlei andere wijze die de bestuurders toelaat te beraadslagen zonder fysiek bijeen te komen. 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 evenals zijn vertegenwoordiging in het kader van dit beheer 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 afneming op de algemene kosten, van de hiervoor aangewezen personen; hij herroept ze zo nodig.
- 19.3. De beslissingen van het directiecomité worden opgetekend in notulen ondertekend door ten minste twee leden van het directiecomité alsook door alle leden van het directiecomité die het wensen.
- 19.4. De leden van het directiecomité zijn 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 clauses 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. De effectieve leiding van de vennootschap moet 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 grenzen van de bevoegdheden toegewezen aan het directiecomité, twee leden van het directiecomité 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 lid van het directiecomité, door een persoon belast met het dagelijks bestuur of door een persoon die uitdrukkelijk bevoegd werd door de raad.
- De kopieën of uittreksels van de notulen van de vergaderingen van het directiecomité die in rechte of elders te overleggen zijn, zijn geldig ondertekend door een lid van het directiecomité, door een persoon belast met het dagelijks bestuur of door een persoon die uitdrukkelijk bevoegd werd door het directiecomité

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 perimetrovennootschappen, 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 perimetrovennootschappen, de promotor en de andere aandeelhouders van een perimetrovennootschap verbonden zijn of een deelnemingsverhouding hebben,
 - de promotor,
 - de overige aandeelhouders van enige perimetrovennootschap 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 perimetrovennootschappen, van de promotor, van de andere aandeelhouders van enige perimetrovennootschap 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 perimetrovennootschappen 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 perimetrovennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen hebben plaatsgevonden aan voorwaarden die overeenkomen met de voorwaarden die op de markt gelden.
- 23.6. Naast de hiervoor vermelde bepalingen, moeten de bestuurders zich schikken naar artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 24 : CONTROLE

- 24.1. De controle van de financiële toestand, van de jaarrekening en van de regelmatigheid van de verrichtingen zoals vast te stellen in de jaarrekeningen, wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, lid van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.
- Deze commissarissen zijn benoemd door de algemene vergadering voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, en hun benoeming kan slechts herroepen worden om wettige redenen, gebeurlijk onder verschuldigdheid van schadevergoeding.
- De algemene vergadering stelt het aantal commissarissen vast, alsook hun bezoldigingen.
- Deze commissarissen controleren en garanderen de boekhoudkundige gegevens vermeld in de jaarrekening van de vennootschap en bevestigen, desgevallend, alle overeenkomstig de GVV-wetgeving.
- 24.2. Het artikel 141, 2° van het Wetboek van Vennootschappen is niet van toepassing op de vennootschap met het statuut van een gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig artikel 55, § 1, alinea 2, van de GVV-wet.
- 24.3. Overeenkomstig de GVV-wetgeving kan de FSMA zich alle inlichtingen doen verstrekken of overgaan tot opzoeken ter plaatse en inzage nemen van alle documenten van de vennootschap.

TITEL VIJF: ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE AANDEELHOUDERS

ARTIKEL 25 : SAMENSTELLING - MACHTEN

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aandeelhouders die hetzij zelf, hetzij middels lasthebbers stemrecht hebben, met eerbiediging van de wettelijke of statutaire bepalingen.

ARTIKEL 26 : VERGADERINGEN

- 26.1. De jaarlijkse algemene vergadering komt samen de laatste dinsdag van de maand april om 10 uur 30.
De agenda van de gewone algemene vergaderingen bevat minstens de goedkeuring van de jaarrekening, het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris en de goedkeuring van het verslag over de vergoedingen door de algemene vergadering
- 26.2. De vergadering kan buitengewoon worden samengeroeven telkens het belang van de vennootschap het vereist.
Zij moet worden samengeroeven op aanvraag van aandeelhouders die één/vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.
- 26.3. De algemene vergaderingen worden gehouden op de maatschappelijke zetel of op elke andere plaats in België, aangeduid in de bijeenroeping.

ARTIKEL 27 : 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 bijeenroeping bevatten de vermeldingen waarvan sprake in het Wetboek Vennootschappen en andere regelgevingen.
- 27.2. De vennootschap stelt de inlichtingen vereist door het Wetboek Vennootschappen en andere regelgevingen ter beschikking aan de aandeelhouders.

ARTIKEL 28 : TOELATING TOT DE VERGADERING

- 28.1. Elke aandeelhouder zal kunnen deelnemen aan een algemene vergadering en er zijn stemrecht uitoefenen:
(i) indien de aandelen op zijn naam geregistreerd werden de veertiende dag die de algemene vergadering voorafgaat, om 24 uur (middernacht, Belgische tijd), hetzij:
- door de inschrijving ervan op het register van de naamsaandelen van de vennootschap,
- door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling;
De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving.
(ii) en indien de aandeelhouder de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat naamsaandelen betreft, hetzij door een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeningsinstelling voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.
- 28.2. Vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering en uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering kan elke aandeelhouder schriftelijk vragen stellen waarop hij antwoord zal krijgen in de loop van de algemene vergadering voor zover hij voldaan heeft aan de toelatingsvoorwaarden tot de algemene vergadering.

ARTIKEL 29 : VOORWAARDEN VAN DEELNAME EN STEMMING BETREFFENDE DE ALGEMENE VERGADERING

- 29.1. Elke aandeelhouder kan zelf stemmen of door middel van een lasthebber.
De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet schriftelijk gebeuren.
- 29.2. De volmacht moet de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering bereiken.
- 29.3. Elke aandeelhouder kan schriftelijk stemmen middels een formulier hem ter beschikking gesteld door de vennootschap. Dit formulier moet de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering bereiken.
- 29.4. De 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 inpandneming 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 anderszijds voor te leggen zijn worden ondertekend door een bestuurder, door een lid van het directiecomité, door een persoon belast met het dagelijks bestuur of een persoon uitdrukkelijk gemachtigd door de raad.

TITEL ZES: ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

ARTIKEL 35 : BEVOEGDHEDEN – BIJENROEPINGEN

De algemene vergadering van obligatiehouders heeft de bevoegdheden bepaald door het Wetboek Vennootschappen en wordt bijeengeroepen overeenkomstig het Wetboek Vennootschappen.

ARTIKEL 36 : DEELNAME AAN DE ALGEMENE VERGADERING

De houders van obligaties op naam moeten tenminste drie werkdagen voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering aan de raad van bestuur schriftelijk (brief of volmacht) hun intentie bekendmaken om de algemene vergadering bij te wonen alsook het aantal obligaties opgeven waarmee zij plannen deel te nemen aan de stemming.

De houders van gedematerialiseerde obligaties moeten, binnen dezelfde termijn, hun attest, zoals opgemaakt door een erkend rekeninghouder of een vereffeningsinstelling, dat de onbeschikbaarheid van de voormelde obligaties tot aan de algemene vergadering vaststelt, neerleggen op de maatschappelijke zetel of bij een instelling die aangeduid werd in de oproeping.

ARTIKEL 37: ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING – PROCESSEN-VERBAAL

De algemene vergadering van obligatiehouders beslist overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in het Wetboek Vennootschappen.

De processen-verbaal van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en door de obligatiehouders die het wensen.

De kopieën en de uittreksels in rechte en anderszins over te leggen worden ondertekend door een bestuurder, een persoon belast met het dagelijks bestuur of een persoon uitdrukkelijk gemachtigd door de raad.

ARTIKEL 38 : VERTEGENWOORDIGING

Elke obligatiehouder kan zich laten vertegenwoordigen op de algemene vergadering van obligatiehouders door een lasthebber, al dan niet een obligatiehouder. De raad van bestuur kan de vorm van de volmachten vaststellen.

TITEL ZEVEN: MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN – VERDELING**ARTIKEL 39 : MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN**

39.1. Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

39.2. Op deze laatste datum worden de geschriften van de vennootschap afgesloten en maakt de raad van bestuur een volledige inventaris op, alsook de jaarrekeningen overeenkomstig de wet betreffende de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen en de afwijkende bepalingen van de GVV-wetgeving.

39.3. De vennootschap draagt de oprichtingskosten, de organisatiekosten en de domiciliëeringskosten ervan, de kosten verbonden aan de dienst voor de titels van de vennootschap, de kosten verbonden aan vastgoedverrichtingen en aan de beleggingsverrichtingen, de kosten van technisch beheer, toezicht, onderhoud, en andere van de onroerende goederen van de vennootschap, de boekhoudkundige en inventariskosten, de kosten voortvloeiend 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 perimervennootschappen telkens de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen of de wederinkoop ervan, anders dan op een gereguleerde markt.

ARTIKEL 40 : VERDELING

40.1. Artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen betreffende de vorming van een reservefonds is niet van toepassing op de vennootschappen met een statuut van een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht overeenkomstig het artikel 11, § 3, van de GVV-wet.

40.2. De vennootschap zal, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat ten minste overeenstemt met het positieve verschil tussen, enerzijds, (i) 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema opgenomen in hoofdstuk III van de bijlage C van het GVV-koninklijk besluit, en, (ii) de nettovermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuldenlast van de vennootschap zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-koninklijk besluit.

40.3. De vennootschap respecteert tegelijkertijd de uitkeringsverplichtingen die haar werden opgelegd of die haar zouden worden opgelegd door de wetgeving van eender welke Staat, op haar toepasselijk, en met name de uitkeringsverplichtingen die haar zouden worden opgelegd uit hoofde van haar aanvaarding van het statuut van "Société d'Investissements Immobiliers Cotée" ("SIIIC") ("Genoteerde Vennootschap voor Vastgoedinvesteringen – GVV")", conform artikel 208 – C van het Algemeen Wetboek van de Franse Belastingen uit hoofde van haar verrichtingen in Frankrijk.

40.4. Het saldo wordt bestemd door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur.

40.5. De vennootschap kan een keuzedividend toekennen, al dan niet met een toeslag in speciën.

40.6. Het recht op dividenden verbonden aan titels op naam en niet opgeëiste tantièmes verjaart door verloop van vijf jaar.

ARTIKEL 41: BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE 'ACTIONNAIRES À PRÉLÈVEMENT' (AANDEELHOUDERS MET INHOUDING)

41.1. Voor de toepassing van de volgende paragrafen moet onder 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") worden begrepen: ieder aandeelhouder, andere dan een natuurlijke persoon, die rechtstreeks of onrechtstreeks 10% of meer van de dividendrechten uitgekeerd door de vennootschap aanhoudt en waarvan de eigen toestand – of deze van zijn aandeelhouders die voor de betaalbaarstelling van iedere uitkering, rechtstreeks of onrechtstreeks, tien procent (10%) of meer van de rechten op dividend van de vennootschap aanhouden – de vennootschap verplicht tot de inhouding van twintig procent (20%) (le 'Prélèvement' of de "Inhouding"), beoogd in artikel 208 C II ter van de 'Code général des Impôts français' ("het Algemeen 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 attestiert 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 Algemeen 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 Algemeen Wetboek van Franse Belastingen, van één of meer 'sociétés d'investissements immobiliers cotées' (SIIIC's) ("Genoteerde Vennootschappen voor Vastgoedinvesteringen – GVV's") zoals bedoeld in artikel 208 C van het Algemeen Wetboek van Franse Belastingen ("een GVI-Dochter" – "SIIIC 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 ("SIC 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 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.

Bijlage V: Spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille¹ per dochteronderneming

AXENTO

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Axento

BEFIMMO

BRUSSEL CENTRUM

Brederode Corner	Poelaert
Central Gate	Kool
Keizer	
Montesquieu	

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Kunst 56	Schuman 3
Josef 2	Schuman 11
Guimard	View Building
Pavilion	Wiertz

BRUSSEL LOUIZAWIJK

Blue Tower

BRUSSEL NOORDWIJK

Quatuor	ZIN
---------	-----

BRUSSEL GEDECENTRALISEERD

Goemaere	Triomf
La Plaine	

BRUSSEL RAND

Eagle Building	Ocean House
Fountain Plaza	Planet 2
Ikaros Park	Waterloo Office Park
Media	

VLAANDEREN

AMCA	Leuven - Vital Decosterstraat (erfpacht)
Antwerpen - Meir (erfpacht)	

BEWAY

BRUSSEL LUCHTHAVEN

Gateway

FEDIMMO

BRUSSEL CENTRUM

Voorlopig Bewind
Lambermont
Pacheco

¹ Voor meer informatie, gelieve de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo te raadplegen op pagina's 54 en 55 van dit Verslag.

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Kunst 28

Froissart

Wetenschap-Montoyer

BRUSSEL NOORDWIJK

World Trade Center - Toren 3

WTC 4 (Implementatie van de vergunning)

ZIN

WALLONIË

Ath

Liège Paradis-toren - Rue Fragnée

Binche

Malmedy

Braine l'Alleud

Marche-en-Famenne

Eupen

Saint-Vith

La Louvière

Seraing

Paradis Express

VLAANDEREN

Bilzen

Lokeren

Brugge

Menen

Deinze

Nieuwpoort

Dendermonde

Oudenaarde

Diest

Roeselare

Diksmuide

Sint-Niklaas

Eekloo

Sint-Truiden

Haacht

Tervuren

Halle

Tielt

Herentals

Tienen

leper

Tongeren

Izegem

Torhout - Burg

Knokke-Heist

Torhout - Elisabethlaan

Kortrijk - Bloemistenstraat

Vilvoorde

Kortrijk - Ijzerkaai

MEIRFREE**VLAANDEREN**

Antwerpen – Meir

VITALFREE**VLAANDEREN**

Leuven – Vital Decosterstraat

Bijlage VI: Methodologie

DIRECTE ENERGIE (GAS EN STOOKOLIE), INDIRECTE ENERGIE (ELEKTRICITEIT EN WARMTENETWERK), WATER, UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN

Voor haar extra-financiële verslaggeving 2018, en sinds 2017, maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo geconsolideerd te presenteren.

Befimmo kan inderdaad de gebouwen van haar portefeuille die aan de Regie der Gebouwen verhuurd zijn maar beperkt beheersen en beïnvloeden - omdat de Regie zelf instaat voor de meeste terugkerende werken en ook het operationeel beheer van deze gebouwen - maar meent niettemin dat haar verbintenissen op het vlak van duurzame ontwikkeling binnen haar volledige portefeuille moeten gekaderd worden.

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 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;
- de verbetering van ontbrekende of foute historische gegevens, onder meer na de ontvangst van creditnota's of eindfacturen voor energie en water;
- de aanpassing van de verdeelsleutel gemeenschappelijk / privaat op basis van eventuele submeetgegevens.

INTERPRETATIE VAN DE GEGEVENS VAN DE TABELLEN VAN DE MILIEURAPPORTERING

Befimmo blijft bij haar voornemen om haar verslaggeving op te delen volgens de grootte van de gebouwen, in oppervlaktes van [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²] en [>10.000 m²]. Deze aanpak maakt een analyse vanuit een andere hoek mogelijk en ook de benutting van bepaalde specifieke gegevens. De gedetailleerde en volledige tabellen, voor vier verslagjaren (2008 en 2016 tot 2018), staan op de website van de Vennootschap.

	TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE			
	2015	2016	2017	2018
Gebouwen 1 – 5 000 m ²	176 593	178 053	176 777	169 891
Gebouwen 5 001 – 10 000 m ²	145 379	138 600	131 947	132 260
Gebouwen > 10 000 m ²	614 288	571 575	623 303	598 390
Totaal (m²)	936 259	888 228	932 027¹	900 547

BEHEER VAN DE VERBRUIKSGEGEVENS

Alle beschikbare 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 een groot deel van de oppervlakte van de gebouwen van de portefeuille. 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 identificeren 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 privaatieve 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 nodige machtigingen om de gegevens te krijgen via de netwerkbeheerders. Deze situatie wordt marginaal aangezien Befimmo besloten heeft titularis te blijven van de energie meters voor nieuwe huuroverkomsten, om de oorsprong van het energieverbruik te kunnen garanderen.

1. De oppervlaktes van de gebouwen verkocht in de loop van 2018 zijn opgenomen in de totale oppervlakte van de portefeuille, gebruikt voor de milieureportering.

Cette situation devient marginale étant donné la décision de Befimmo de rester titulaire des compteurs d'énergie lors de nouveaux baux, ceci afin d'assurer la garantie d'origine de l'énergie consommée.

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

Voor haar verslaggeving 2018 maakte Befimmo de keuze om alle gegevens waarover ze beschikte, mee te delen, er rekening mee houdend dat ze een deel van de gebouwen op dat gebied maar beperkt beheerst en dat de productie- en/of verbruiksgegevens niet altijd toegankelijk of beschikbaar zijn.

BEPALING VAN DE MATE VAN ONZEKERHEID VAN DE GEGEVENS

Befimmo beseft dat de mate van nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die ze gebruikt in het kader van het toezicht op de milieuprestatie van haar portefeuille, rechtstreeks gekoppeld is aan de kwaliteit van de ontvangen informatie, aan de onnauwkeurigheid van de meetmiddelen, de slechts gedeeltelijke of zelfs foute overdracht van de informatie, aan parasietgegevens, de onnauwkeurigheid van de omzettingfactoren, de leesfouten, ontbrekende gegevens en ook aan de mate van onzekerheid van de meetinstrumenten die in de gebouwen staan.

In 2018 heeft ze haar vereisten op het vlak van keuze, plaatsing, onderhoud en preventieve vervanging van de meetuitrusting in haar gebouwen verder uitgewerkt en verstrengd, om de risico's van verloren of vertekende informatie tot een minimum te beperken.

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 van de gebouwen in activiteit tijdens het verslagjaar.

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;
- de gebouwen met een andere bestemming dan kantoren (voor 2018 werden een deel van een gebouw dat een binnenzwembad/fitnessruimte huisvest, een gebouw met enkel douches en een dienstengebouw uitgesloten);
- de gebouwen met onvolledige verbruiksgegevens;
- de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%¹ (berekend op basis van de kwartaal bezettingshistoriek en de bezette oppervlakte).

Voor de berekening van de sterkte van de uitstoot van de broeikasgassen GRI-305-4 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 vormen de teller die gedeeld wordt door de totale oppervlaktes van de gebouwen die deel uitmaken van de perimeter.

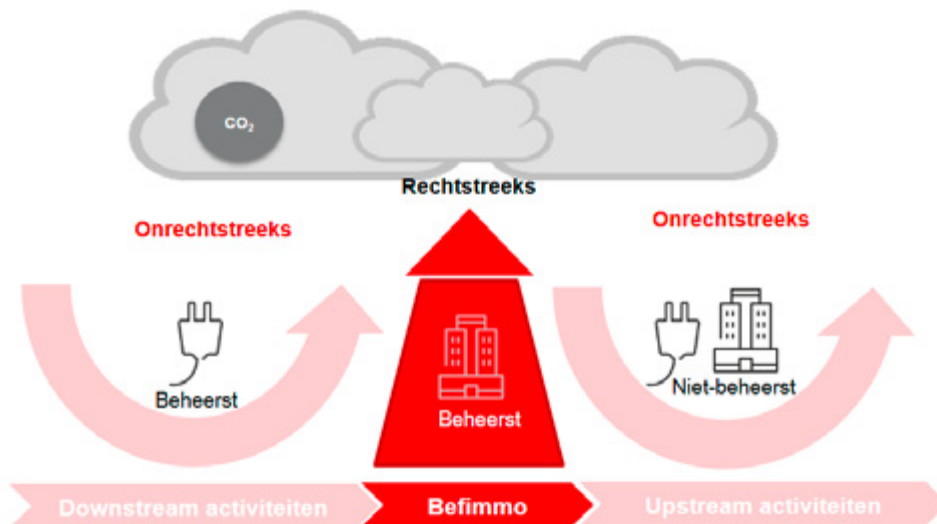
2. Op basis van de langlopende huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen, wordt voor de Fedimmo-gebouwen een bezettingsgraad van 100% gehanteerd. Het kan echter dat dit percentage in bijzondere gevallen niet beantwoordt aan de werkelijke bezettingsgraad van het gebouw en dat de meegedeelde cijfers in deze enkele gevallen niet representatief zijn.

RAPPORTERING VAN DE CO₂E-UITSTOOT EN UITSTOOTFACTOREN

Voor de verslaggeving over de CO₂e-uitstoot verbonden aan haar activiteiten, volgt Befimmo de aanbevelingen en de methodologie van het Greenhouse Gas Protocol¹ (GHG Protocol). Dit is de internationale meetmethode die regeringsleiders en bedrijven het meest gebruiken om de uitstoot van broeikasgassen te begrijpen, te kwantificeren en te beheren.

Praktisch onderscheidt Befimmo de emissies volgens onderstaand schema, namelijk de uitstoot:

- die rechtstreeks beheerst is, verbonden aan de verwarming van de gebouwen (gas, stookolie);
- die onrechtstreeks beheerst is, verbonden aan het elektriciteitsgebruik van installaties onder controle (gemeenschappelijke delen van de gebouwen);
- die onrechtstreeks niet beheerst is, verbonden aan het elektriciteitsgebruik van niet-gecontroleerde installaties (privatieve delen van de gebouwen).



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 niet-beheerste onrechtstreekse CO₂e-uitstoot, d.w.z. die verbonden is aan het gebruik van de privatieve installaties van niet-groene elektriciteit of van een niet geïdentificeerde/bevestigde bron van haar huurders, maakt Befimmo gebruik van de uitstootfactor die het IEA (International Energy Agency) aanreikt en updatet.

CO₂E-UITSTOOTFACTOREN (G CO₂E/KWH)

TYPE	2015	2016	2017	2018
Gas ²	188	188	188	188
Niet-groene elektriciteit België ³	226	172	172	172
Niet-groene elektriciteit Luxemburg ³	281	281	281	281
Groene elektriciteit	0	0	0	0
Warmtenetwerk ⁴	43	43	0	0

CO₂E-UITSTOOTFACTOREN (KG CO₂E/LITER) (KG CO₂E/KM)

TYPE	2015	2016	2017	2018	EENHEDEN
Diesel	2,662	2,511	2,511	2,511	kg CO ₂ e/liter
Benzine	2,425	2,264	2,264	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.	0,468	0,468	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (lange vlucht) business	n.v.t.	n.v.t.	0,477	0,477	kg CO ₂ e/km
Trein	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO ₂ e/km

1. www.ghgprotocol.org

2. Bron: Engie Electrabel.

3. Bron: IEA (International Energy Agency).

4. Bron: Ville de Luxembourg.

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 private oppervlaktes die in 2012 werd gehanteerd, bevestigd en behouden voor de jaren 2015 tot 2018;
- 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 wordt er een CO₂e-uitstootpercentage van nul toegepast.

Bijlage VII: Index van de GRI-inhoud¹

GRI-NORM	PRINCIPE	PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT ²	DOD	
GRI 101: Basis-principes 2016	1. Organisatieprofiel				
	102-1 Naam van de organisatie	208			
	102-2 Activiteiten, merken, producten en diensten	Inleiding,19			
	102-3 Ligging van het hoofdkantoor	208			
	102-4 Ligging van de operationele vestigingen	19,22,23,45,54			
	102-5 Eigendomsstructuur en rechtsvorm	208			
	102-6 Afzetmarkten	Inleiding,19,22,23,45,54			
	102-7 Omvang van de organisatie	43,46,54,107,155	✓ ³		
	102-8 Information over medewerkers en andere werknemers	106,107,108		8	
	102-9 Bevoorradingketen	20,56 Dialoog			
	102-10 Beduidende veranderingen binnen de organisatie en haar bevoorradingketen	32,38,215			
	102-11 Voorzorgsprincipe of -aanpak	56,57 MVO-beleid			
	102-12 Externe initiatieven	28 Dialoog			
	102-13 Lidmaatschap bij verenigingen	Dialoog			
	2. Strategie				
	102-14 Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	13			
	102-15 Voornaamste impact, risico's en kansen	6,10,12,19,20,21			
	3. Ethiek en integriteit				
	102-16 Waarden, principes, normen en gedragsregels	18,105,138		16	
	102-17 Mechanismen voor raadgeving en beheer van bezorgdheden inzake ethiek inzake ethiek	12,138,141,144		16	
	4. Governance				
	102-18 Governancestructuur	119,138			
	102-19 Delegatie van bevoegdheden	21,126,138 Strategische krachtlijnen			
	GRI 102: Algemene principes 2016	102-20 Verantwoordelijkheid van het management inzake economische, milieu- en maatschappelijke aspecten	138		
		102-21 Raadpleging van de betrokken partijen over economische, milieu- en sociale aspecten	19,20,21		16
		102-22 Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	88,118		5,16
		102-23 Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	118,124,125		16
		102-24 Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	124,125		5,16
		102-25 Belangenconflicten	141,142		16
		102-26 Rol van het hoogste bestuursorgaan in het definiëren van het ondernemingsdoel, de waarden en de strategie	125,126,138		
		102-27 Gedeelde kennis van het hoogste bestuursorgaan	108,138		4
		102-28 Evaluatie van de prestatie van het hoogste bestuursorgaan	125,126,138		
		102-29 Identificatie en beheer van de economische, milieu- en maatschappelijke impact	20,21,128,138		16
		102-30 Efficiëntie van risicobeheerprocessen	128,138		
		102-31 Controle van economische, milieu- en maatschappelijke aspecten	138		
		102-32 Rol van het hoogste bestuursorgaan in de duurzaamheidsrapportering	138		
		102-33 Communicatie van de essentiële bezorgdheden	106,112,138,144		
102-35 Remuneratiebeleid		128,133			
102-36 Proces voor de vaststelling van het remuneratiebeleid		128,133			
102-37 Betrokkenheid van de betrokken partijen in de remuneratie		128		16	
5. Engagement van de betrokken partijen					
102-40 Lijst van de groepen van betrokken partijen		Betrokken partijen Dialoog			
102-41 Collectieve arbeidsovereenkomsten		106		8	
102-42 Identificatie en selectie van de betrokken partijen	Betrokken partijen Dialoog				
102-43 Aanpak van het engagement van de betrokken partijen	Betrokken partijen Dialoog				
102-44 Belangrijke onderwerpen en vraagstukken die werden aangehaald	112 Betrokken partijen Dialoog				

1 Voor meer informatie inzake de GRI Standards, gelieve de officiële website van de GRI te raadplegen: <https://www.globalreporting.org>.

2 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 246 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

3 Externe controle enkel voor de "Geconsolideerd overzicht van de financiële staat" (Jaarlijks Financieel Verslag 2018, Verslag van de Commissaris pagina 200).

GRI-NORM	PRINCIPE	PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT ¹	DOD
GRI 102: Algemene principes 2016	6. Rapporteringspraktijk	148		
	102-45 Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekeningen opgenomen zijn	Alle entiteiten werden opgenomen.		
	102-46 Bepaling van de inhoud van het verslag en afbakening van de onderwerpen	19,20,21 Betrokken partijen en MVO-beleid		
	102-47 Lijst van materiële onderwerpen	19,20,21		
	102-48 Herformulering van informatie	215,238		
	102-49 Wijzigingen in de rapportering	20,21,215 Betrokken partijen en MVO-beleid		
	102-50 Rapporteringsperiode	215		
	102-51 Datum van het meest recente verslag	215		
	102-52 Rapporteringscyclus	215		
	102-53 Contactpersonen voor vragen over het verslag	215,249		
	102-54 Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI Standards	Inleiding,215 Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de GRI Standards, optie Core. GRI-rapportering		
	102-55 Index van de GRI-inhoud	242 GRI-rapportering		
	102-56 Extern nazicht	215		
GRI 103: Management-aanpak 2016	103-1 Toelichting van het materiële onderwerp en afbakening ervan	19,20,21 Strategische krachtlijnen 6 krachtlijnen: Integratie in de stad Werkwereld Voorbeeldrol Mobiliteit Dialoog Gebruik van hulpbronnen		
	103-2 De managementaanpak en zijn componenten	19,20,21 Strategische krachtlijnen 6 krachtlijnen: Integratie in de stad Werkwereld Voorbeeldrol Mobiliteit Dialoog Gebruik van hulpbronnen	1,5,8,16	
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	19,20,21 Strategische krachtlijnen 6 krachtlijnen: Integratie in de stad Werkwereld Voorbeeldrol Mobiliteit Dialoog Gebruik van hulpbronnen		

¹ Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 246 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

GRI-NORM	PRINCIPE	PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT ¹	DOD	
SPECIFIEKE NORMEN VERBONDEN AAN EEN UITDAGING (MATERIËLE UITDAGINGEN)					
GRI 200: ECONOMISCHE UITDAGINGEN					
GRI 201: Economische prestatie 2016	201-1	Gegeeneerde en uitgekeerde directe economische waarde	68,154	✓ ²	5,7,8,9
	201-2	Financiële betrokkenheid en andere risico's en kansen ten gevolge van de klimaatverandering	190	✓ ²	13
	201-3	Verplichtingen verbonden aan het plan met vaste prestaties en andere pensioenplannen	190	✓ ²	
GRI 205: Anticorruptie 2016	205-2	Communication en opleiding over anticorruptiebeleiden en -procedures	100%		16
	205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en genomen maatregelen	Er was tijdens het voorbije boekjaar geen enkel incident van corruptie.		16
GRI 206: Anticoncurrerend gedrag 2016	206-1	Wettelijke acties voor anticoncurrerend gedrag, antitrust en monopolistische praktijken	Er waren in het voorbije boekjaar geen rechtsvorderingen wegens anticoncurrerend gedrag, inbreuken op de antitrustwetten en monopolistische praktijken.		16
GRI 300: MILIEU-UITDAGINGEN					
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	59,88,114 Gebruik van hulpbronnen	✓	7,8,12,13
	302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	59,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	7,8,12,13
	302-3	Energie-intensiteit	59,88,114 Gebruik van hulpbronnen	✓	7,8,12,13
	302-4	Vermindering van het energieverbruik	59,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	7,8,12,13
	302-5	Verlaging van de energie-eisen van producten en diensten	59,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	7,8,12,13
GRI 303: Water 2016	303-1	Wateronttrekking per bevoorradingsbron	60,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	6
	303-3	Gerecycleerd en hergebruikt water	60,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	6,8,12
GRI 305: Uitstoot 2016	305-1	Rechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 1)	58,88,114,115 Gebruik van hulpbronnen	✓	3,12,13,15
	305-2	Onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 2)	58,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	3,12,13,15
	305-3	Andere onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen (Scope 3)	58,88,114 Gebruik van hulpbronnen	✓	3,12,13,15
	305-4	Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen	58,88,238 Gebruik van hulpbronnen	✓	13,15
	305-5	Vermindering van de broeikasgassen	58,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	13,15
GRI 306: Afvalwater en afval 2016	306-2	Afval per verwerkingskanaal	61,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	3,6,12
	306-5	Watermassa's beïnvloed door lozingen en/of afvoer	Het afvoerwater wordt in de openbare riolen geloosd.	✓	6,15
GRI 307: Conformiteit met milieu-eisen 2016	307-1	Het niet naleven van milieuwetten -regelgevingen	Er waren in het voorbije boekjaar geen sancties voor niet-naleving.		16
GRI 308: Milieu-evaluatie van de leveranciers 2016	308-1	Nieuwe leveranciers dat geanalyseerd werden door middel van milieucriteria	3% Gebruik van hulpbronnen		
	308-2	Negatieve milieu-impact in de bevoorradingsketen en genomen maatregelen	56 Gebruik van hulpbronnen		

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 246 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

2 Deze cijfers werden geauditeerd door de Commissaris (Jaarlijks Financieel Verslag 2018, Verslag van de Commissaris pagina 200).

GRI-NORM	PRINCIPE	PAGINA, URL OF COMMENTAAR	EXTERN NAZICHT ¹	DOD
GRI 400: MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN				
GRI 401: Tewerkstelling 2016	401-1	Nieuw aangeworven medewerkers en rotatiegraad van het personeel	88,106,107	5,8
	401-2	Voordelen aan voltijdse medewerkers die niet gelden voor tijdelijke of deeltijdse medewerkers	88,106,107,108	8
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2016	403-2	Aantal en types arbeidsongevallen, beroepsziekten, verloren werkdagen, verzuim en werkgerelateerd overlijden	88,110,111	3,8
GRI 404: Opleiding en onderwijs 2016	404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar per medewerker	88,107	4,5,8
	404-2	Programma's voor de opwaardering van de vaardigheden van de medewerkers en programma's voor overgangsbijstand	106,107,110,111	8
	404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	100% 88	5,8
GRI 405: Diversiteit en insluiting 2016	405-1	Diversiteit van de bestuursinstanties en de medewerkers	88,108	5,8
	405-2	Genderbezoldigingsverhouding	88,106,107	5,8,9
GRI 406: Niet-discriminatie 2016	406-1	Discriminatie-incidenten en genomen corrigerende maatregelen	Er was geen enkel geval van discriminatie tijdens het voorbije boekjaar.	5,8,16
GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016	413-1	Operaties die de lokale gemeenschappen omvatten, effectenstudies en ontwikkelingsprogramma's	27,112,113 Integratie in de stad	
GRI 414: Maatschappelijke evaluatie van de leveranciers 2016	414-1	Nieuwe leveranciers die gecontroleerd werden op het gebruik van maatschappelijke criteria	3% Dialoog	5,8,16
	414-2	Negatieve maatschappelijke impact op de bevoorradingsketen en genomen maatregelen	Dialoog	5,8,16
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016	416-1	Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	27	
	416-2	Incidenten van niet-conformiteit inzake de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	27	16
GRI 417: Marketing en etikettering 2016	417-1	Vereisten voor informatie inzake producten en diensten evenals etikettering	63	12
	417-3	Incidenten van niet-conformiteit inzake marketingcommunicatie	0 Voorbeeldrol	16
GRI 419: Socio-economische conformiteit 2016	419-1	Het niet naleven van maatschappelijke en economische wetten en regelgevingen	Er waren geen boetes tijdens het voorbije boekjaar.	16
Environment				
CRE1:	Energie-intensiteit van de gebouwen 2016	59,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	7,8,12,13
CRE2:	Waterintensiteit van de gebouwen 2016	60,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	6,8,12
CRE3:	Intensiteit van de broeikasgassen van de gebouwen 2016	58,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	13,15
Productverantwoordelijkheid				
CRE8:	Type en aantal certificaties, ratings en labels voor nieuwe constructies, management, bezetting en herontwikkeling 2016	63,88 Gebruik van hulpbronnen	✓	4,6,7,8,10, 11,12,13

Bijlage VIII: Verslag beperkt nazicht

VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR INZAKE HET BEPERKTE NAZICHT VAN GESELECTEERDE MILIEU-, MAATSCHAPPELIJKE-, EN BESTUURINDICATOREN GEPUBLICEERD IN HET JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN BEFIMMO NV PER 31 DECEMBER 2018

Aan de raad van bestuur

In onze bevoegdheid van onafhankelijke auditor van de vennootschap en ingevolge uw opdracht hebben we beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de geselecteerde milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren ("de Gegevens") gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 ("Jaarlijks Financieel Verslag"). De milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren zijn gedefinieerd volgens de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" GRI Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3de versie, september 2017) en GHG protocol guidelines scope I, II, III. Deze Gegevens zijn geselecteerd door Befimmo NV en zijn aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen¹ zoals weergegeven op pagina's 88 en 115 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot deze Gegevens met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 en omvatten de milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren 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 rapporteringsscope 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 deel "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag zijn geen onderdeel van de beoordelingsopdracht.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het 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-Standards, de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3de versie, september 2017) en GHG protocol guidelines scope I, II, III, zoals beschreven in het deel "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 deel "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 pagina's 238 tot 241 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 milieu-, maatschappelijke-, en bestuurindicatoren van 2018, aangeduid met een symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 88 en 115 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.

¹ De volledige en gedetailleerde tabellen zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be)

VERKLARING

Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport hebben we geen significante afwijkingen geïdentificeerd die ons doen geloven dat de Gegevens m.b.t. Befimmo NV aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen² zoals weergegeven op pagina's 88 en 115 van het Jaarlijks Financieel Verslag niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI Standards richtlijnen, EPRA sBPR (3de versie, september 2017) en GHG protocol richtlijnen.

OBSERVATIE

Zonder de bovenstaande conclusie in vraag te stellen, vestigen wij uw aandacht op de volgende punten:

- Voor de BREEAM In-Use-certificaten is de vervaldatum in de meeste gevallen overschreden. Deze verlopen certificaten zijn gerapporteerd als actieve certificering. Bovendien is er geen hercertificeringsproces van deze gebouwen gestart.

Zaventem, 25 maart 2019

De onafhankelijke auditor

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

² De volledige en gedetailleerde tabellen zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.com)

CONTACT

Befimmo NV
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel
BTW: 0455 835 167
Tel.: +32 (0)2 679 38 60
contact@befimmo.be

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Caroline Kerremans
Head of IR & Communication
Email : c.kerremans@befimmo.be

FOTO'S

Jean-Michel Byl
Sébastien Mélot

CREATIE, CONCEPT, DESIGN EN REALISATIE

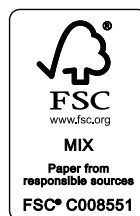
Chriscom - www.chriscom.eu
Het Befimmo-team

VERTALINGEN

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.

This Annual Financial Report is also available in English.

DRUK



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.

BEFIMMO NV

Maatschappelijke zetel:
Waverssteenweg 1945,
1160 Brussel

Register van
Rechtspersonen (RPR):
0 455 835 167

Tel.: +32 2 679 38 60

contact@befimmo.be
www.befimmo.be