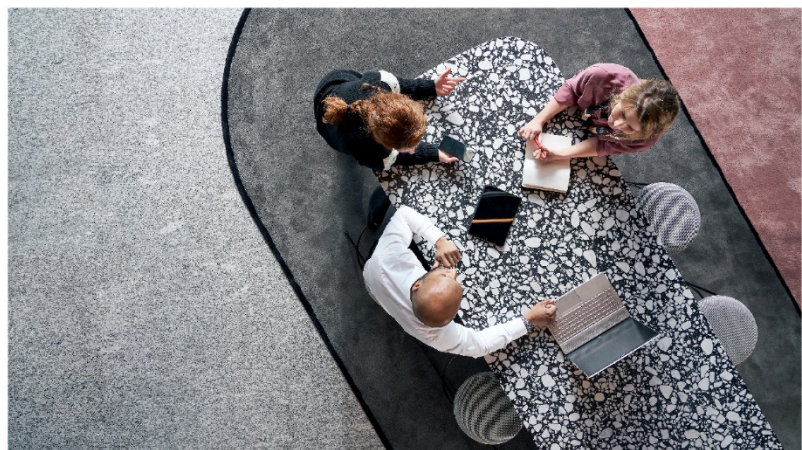
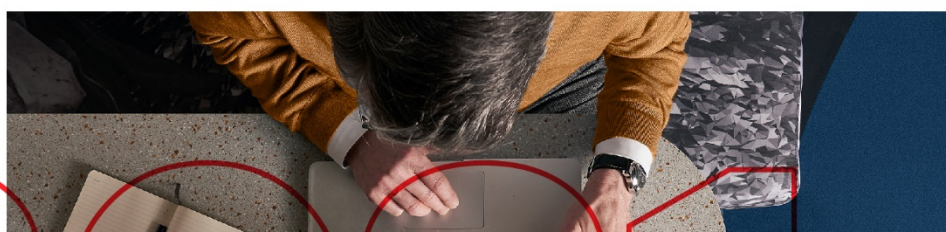




HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

WHERE BUSINESSES FIND A HOME



2021



25
YEARS



Donderdag 29 juli 2021 | 17:40 | Gereglementeerde informatie
Halfjaarlijkse financiële staten voor de periode van 01.01.2021 tot 30.06.2021



■ Markt:

- Brussel: sterke take-up in H1 gedomineerd door grote bedrijfstransacties in Q2 2021, take-up van ±250.000 m² gerapporteerd
- Groothertogdom Luxemburg: hoge opname onder impuls van de EU, economische groei opwaarts herzien

■ Vastgoedoperator (93% van de huurinkomsten):

- Beste huuractiviteit van de laatste twee jaar: 34.800 m² verhuurd sinds het begin van het jaar
- Operationele portefeuille:
 - 'Spot' bezettingsgraad van 94,9%
 - Lange gewogen gemiddelde duur van huurcontracten (tot volgende vervaldag) van 6,9 jaar
 - Huurgelden voor 97,6% geïnd
- Lopende ontwikkelingen:
 - Proactief bezettingsbeheer: voorverhuurpercentage van de kantoren bedraagt 83% en, na afsluiting van H1, nog eens voor ± 7.500 m² aan intentieverklaringen getekend in het Quatuor-project
 - Oplevering van de projecten Quatuor en Paradis Express gepland in respectievelijk augustus en december, wat het percentage van de ontwikkelingspipeline zal doen dalen van 22% in H1 2021 tot ±13% tegen het einde van het jaar
 - Na afsluiting van H1 kondigden The Standard International, het leidinggevende 'hospitality' bedrijf met iconische hotels over de hele wereld, en Befimmo hun partnerschap aan in het ZIN-project
- Rotatie van activa:
 - Uitbreiding in het Groothertogdom Luxemburg (Howald): aankoop van het Cubus-gebouw (5.000 m²)
 - Aankoop in Louvain-la-Neuve: erfpachtrecht van 94 jaar op het kantoorgebouw (8.300 m²) van het "Esprit Courbevoie" project, ter uitbreiding van het hybride aanbod en het Belux-netwerk met Silversquare
 - Verkoop van het Wiertz-gebouw (in Brussel CBD) met een netto kapitaalwinst van € 43,2 miljoen op de investeringswaarde en een IRR zonder hefboomwerking van 10,79%
 - Na afsluiting van H1, verkoop van één - en overeenkomsten met betrekking tot twee andere - non-core eigendommen (in Belgische provinciesteden), in lijn met de laatste reële waarde

■ Coworking (7% van de huurinkomsten):

- Algemeen sterke veerkracht met een globale stijging van het aantal leden en een stijging van de omzet
- Stabiele bezettingsgraad van 78% van de mature coworkingruimtes
- Opening Central (6.800 m²) gepland voor Q3 2021: voorverkoop momenteel boven 50% bezetting voor de privékantoren

■ CSR:

- Nieuwe BREEAM-certificaten "Excellent" en "Outstanding" behaald voor respectievelijk de projecten Brederode Corner en Quatuor
- Hoge scores behaald voor niet-financiële rapportering (MSCI, Gaia en Vigeo)
- Implementatie van een 'Green Finance Framework' ter ondersteuning van de duurzaamheidsdoelstellingen

■ Financiële resultaten:

- Stijging van de reële waarde van de portefeuille (+0,1%) over Q2, variatie in waarde van -0,3% over H1 (bij gelijke perimeter, exclusief investeringen, aankopen en verkopen)
- Geconsolideerde netto intrinsieke waarde van € 60,08 per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerd nettoresultaat van € 1,73 per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerde EPRA earnings van € 1,14 per aandeel (groepsaandeel)

■ Financiële structuur:

- Solide Loan-to-Value Ratio van 37,45%
- Gemiddelde financieringskosten gedaald tot 1,9%
- Financieringsbehoeften gedekt tot Q1 2023

■ Vooruitzichten voor de EPRA earnings en dividendprognose:

- Bevestiging van de verwachte EPRA earnings voor het jaar: geraamd op € 2,10 per aandeel
- Dividendprognose voor het jaar: op basis van de verwachte EPRA earnings van € 2,10 per aandeel, een minimum van € 1,68 bruto per aandeel

Inhoudstabel

INHOUDSTABEL	4
SAMENVATTING	5
TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG	8
SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN	36
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	50
VERKLARING	52
VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN.....	53
RISICOFACTOREN	54
BIJLAGEN	67
BIJLAGE 1: CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT	68
BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST VAN DE VASTGOEDINDICATOREN	70
BIJLAGE 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES	71
BIJLAGE 4 : TABELLEN VAN DE EPRA-INDICATOREN	75

 De Raad van Bestuur kwam op 28 juli 2021 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 30 juni 2021 op te stellen.

Consolidatiebasis:

In dit Verslag worden de activiteiten van Befimmo voorgesteld per activiteitssector (vastgoedoperator en coworking). De resultaten die uitgedrukt zijn in € per aandeel zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep op 30 juni 2021. Het gaat om 27.028.558 aandelen.

Financiële en vastgoedindicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage 2 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021. Ze worden aangeduid met een voetnoot bij de eerste vermelding in dit Verslag.

Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren - die mikt op de verbetering van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie - door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines.

Alternative Performance Measures:

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)" 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. De volledige lijst van de APM's, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in de Bijlagen 3 en 4 van dit Verslag en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Samenvatting

In de eerste helft van 2021 werd er in België massaal gevaccineerd. Vandaag heeft meer dan 76% van de Belgische volwassen bevolking een eerste dosis gekregen en meer dan 61% is reeds volledig gevaccineerd. België staat daarmee in de top 4 van grote Europese landen met het hoogste aantal toegediende dosissen per 100 personen. Sinds juli is daarom thuiswerken niet langer verplicht maar wordt dit nog enkel aangeraden door de Belgische regering. We zien licht aan het einde van de tunnel.

We verwachten dat de pandemie een wijziging zal teweegbrengen in de manier waarop kantoorruimte wordt gebruikt. We zijn ervan overtuigd dat onze COVID-proof portefeuille en het gezamenlijke of "hybride aanbod" van Befimmo en Silversquare, gaande van traditionele kantoorruimte tot coworking-ruimte en een mix van beide oplossingen, beantwoordt aan de wijzigende behoeften en de gebruikers de mogelijkheid biedt verschillende innovatieve werkruimten te combineren die creativiteit en productiviteit in een BeLux-netwerk bevorderen.

Onze meest recente interacties met huurders en beleggers wijzen op een verhoogde focus op CSR. Sinds 2013 is CSR een volledig geïntegreerd onderdeel van onze strategie. Onze lange-termijnfocus op kwalitatief hoogstaande, duurzame gebouwen zal ervoor zorgen dat onze portefeuille aantrekkelijk blijft, zowel nu als in de toekomst, aangezien ze voldoet aan de meest veeleisende behoeften van onze gebruikers.

Zelfs al bestaat er nog discussie rond de toekomst van het kantoor, we zien toch consensus ontstaan over het feit dat werkomgevingen een belangrijke rol zullen blijven spelen bij het aantrekken van talent, het tot stand brengen van sterke merken, identiteit en waarde. Het zou kunnen dat men minder ruimte gaat gebruiken maar er zal nog meer behoefte zijn aan duurzame, aantrekkelijke, flexibele en aanpasbare werkomgevingen.

Het belang van klimaatactie werd in juli 2021 opnieuw benadrukt toen verschillende regio's in België en Europa werden getroffen door zware overstromingen. Onze gedachten gaan uit naar de personen die door de gebeurtenissen werden getroffen. Onze teams werken aan initiatieven om de getroffen regio's te ondersteunen. Onze portefeuille heeft geen ernstige schade opgelopen en er is geen vertraging in de oplevering van Paradis Express.

HOOGTEPUNT VAN H1

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

De huurmarkt begint tekenen van herstel te tonen met een stijging wat de take-up betreft in vergelijking met vorig jaar. De vraag komt voornamelijk van bedrijven. In de eerste helft van 2021 heeft Befimmo ongeveer 34.800 m² verhuurd of heronderhandeld, tegenover 33.000 m² in de eerste helft van 2020 en 20.000 m² in de eerste helft van 2019 (exclusief de ZIN-transactie van 70.000 m² aan kantoorruimte).

Asset management

De fundamenteën van Befimmo vormen een solide operationele basis. Zo bedraagt de 'spot' bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring 94,9% op 30 juni

2021 (tegenover 95,2% op het einde van 2020). De gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten (tot de volgende vervaldag) bedraagt 6,9 jaar.

Op 14 juli 2021 is 97,6% van de verschuldigde huur voor de eerste helft van 2021 geïnd. Dit percentage komt overeen met het percentage op dezelfde datum vorig jaar, en maar een beperkt aantal van de achterstallen heeft rechtstreeks te maken met de coronacrisis.

Asset development

Op 30 juni 2021 omvat de ontwikkelingspipeline 22% van de portefeuille van Befimmo. Met de oplevering van het Quatuor-project (Brusselse Noordwijk) gepland voor augustus en Paradis Express (Luik) gepland voor december, is een eerste belangrijke mijlpaal van de overgangperiode in zicht. We verwachten dat de proportie van de ontwikkelingen in onze portefeuille zal afnemen tegen het einde van Q4 2021 tot ongeveer 13% als gevolg van de voorlopige oplevering van de Quatuor en de Paradis Express. Dit percentage is gebaseerd op de huidige reële waarden en kan dus in de toekomst schommelen.

Het voorverhuurpercentage van de kantoorprojecten bedroeg 83% op 30 juni 2021. Er zijn nog verschillende onderhandelingen lopende en na afsluiting van het eerste halfjaar hebben we intentieverklaringen ondertekend voor nog eens 7.500 m² in het Quatuor-project. De herindeling van Quatuor in de categorie van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (in Q3 2021) zal echter op korte termijn een negatieve impact hebben op de bezettingsgraad van onze portefeuille aangezien de meeste van de ondertekende huurcontracten pas vanaf 2022 beginnen lopen.

In Luik wordt verder gewerkt aan de bouw van de Paradis Express ecowijk en het project is volledig voorverhuurd.

In het tweede kwartaal van 2021 heeft Befimmo een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend voor de verbouwing van de Jozef 2, Wet 44 en Wet 52 gebouwen tot LOOM, een unieke groene long in het midden van de Europese wijk in Brussel. LOOM wordt een vernieuwend project van om en bij 24.000 m² met kantoorruimtes, een vijftigtal wooneenheden, een uitgebreide waaier aan diensten en faciliteiten en een mooie binnentuin. In juni 2021 hebben we de huurovereenkomst met het Europese Commissie in het Jozef 2 gebouw verlengd. Dankzij deze recente transactie zal de verwachte timing van het bekomen van de LOOM-vergunning en het einde van de huurovereenkomst in het Jozef 2 gebouw perfect samenvallen. De constructiekosten van het project worden geraamd op € 64 miljoen, waarbij het verwachte rendement op de totale investering ongeveer 5% bedraagt.

Na afsluiting van het eerste halfjaar waren we blij te kunnen [aankondigen](#) dat het ZIN-project, The Standard International, het leidinggevende 'hospitality' bedrijf dat verantwoordelijk is voor iconische hotels over de hele wereld, van New York en Miami, tot Londen en de Malediven, zal mogen verwelkomen. The Standard past perfect binnen de visie die we voor ogen hebben voor het ZIN-project en zal de dynamiek in de Brusselse Noordwijk nog versterken.

Dankzij onze ontwikkelingspipeline kunnen we waarde blijven creëren op kwaliteitsvolle locaties en tegelijkertijd onze

portefeuille verbeteren, met de focus op duurzaamheid, welzijn, klantgerichtheid en digitalisering.

Asset rotation

In de eerste helft van 2021 bereikte het investeringsvolume op de markt in België in totaal € 1,35 miljard, wat in overeenstemming is met het gemiddelde over 5 jaar. De kantoren in Brussel waren goed voor bijna 35% van dit bedrag, wat de sterke appetijt van de investeerders benadrukt.

We realiseerden verschillende transacties in de eerste helft van 2021. We hebben het Cubus-gebouw aangekocht in Howald in het Groothertogdom Luxemburg voor ongeveer € 30 miljoen "all in". Dit gebouw van 5.000 m², gelegen in de buurt van de Cloche d'Or (Luxemburg stad) biedt een belangrijk potentieel voor waardecreatie. We hebben ook een erfpachtrecht verkregen van 94 jaar op het kantoorgebouw van het "Esprit Courbevoie" project, in staat van toekomstige afwerking, voor een bedrag van ongeveer € 27 miljoen. Het gebouw zal ongeveer 3.300 m² aan kantoorruimte en 5.000 m² aan coworking-ruimte van Silversquare bieden, een nieuwe stap in de ontwikkeling van ons Belux-netwerk. De afwerking staat gepland tegen het einde van 2023.

Wat de verkopen betreft hebben wij in maart het Wiertz-gebouw overgedragen aan zijn huurder, het Europees Parlement, voor een totaalbedrag van € 74,9 miljoen. Na 20 jaar eigenaar te zijn geweest van het gebouw genereert de transactie een nettomeerwaarde van € 43,2 miljoen op de investeringswaarde en wordt ze gerealiseerd ver boven (€ 4,7 miljoen) de laatste reële waarde. Het interne rendement (IRR) zonder hefboomwerking bedraagt uitzonderlijk 10,79%.

Na afsluiting van het eerste halfjaar hebben we een non-core eigendom verkocht - en overeenkomsten getekend voor de verkoop van twee andere non-core eigendommen - in Belgische provinciesteden, in overeenstemming met de meest recente reële waarde.

We zetten ons desinvesteringsprogramma voor geselecteerde eigendommen van Fedimmo verder tijdens 2021 en 2022 in overeenstemming met onze eerder aangekondigde strategie. Het merendeel van dat desinvesteringsprogramma zal worden uitgevoerd in 2022 teneinde zoveel mogelijk te profiteren van de resterende inkomsten.

COWORKING-ACTIVITEIT

Silversquare baat nu zeven coworking-ruimtes uit in Brussel en het Groothertogdom Luxemburg, met een totale oppervlakte van 28.000 m². De bezettingsgraad van de mature ruimte bedraagt 78% op 30 juni 2021. De bezettingsgraad voor alle ruimtes stijgde tot 54%. In het eerste halfjaar van 2021 bedroeg de omzet van Silversquare € 4,4 miljoen. Het inningspercentage met betrekking tot uitgereikte maandelijkse facturen bedroeg 98,9% voor het eerste halfjaar van 2021.

In Q3 2021 zal Silversquare haar 8^e coworking-ruimte openen in het Central-gebouw van Befimmo in het Brussels CBD. De voorverkoop ligt momenteel al boven de 50% voor de privékantoren. Vanaf augustus zal Central ook het nieuwe hoofdkantoor van Befimmo worden. We kijken ernaar uit om onze teams samen te brengen in ons nieuw vlaggenschip dat in één gebouw alle flexibele werkoplossingen zal combineren die Befimmo en Silversquare aan hun gebruikers aanbieden.

FINANCIËLE STRUCTUUR

De geconsolideerde netto intrinsieke waarde (groepsaandeel) bedroeg € 60,08 op 30 juni 2021. De reële waarde van de portefeuille bedraagt € 2.768,8 miljoen in vergelijking met een waarde van € 2.714,0 miljoen op 31 december 2020.

De Loan-to-Value (LTV) ratio bedroeg 37,5% op 30 juni 2021. In de huidige omgeving zullen we ernaar streven om niet hoger te gaan dan een LTV-ratio van rond 45% gedurende de implementering van onze ontwikkelingspipeline.

Op 21 juni 2021 bevestigde Standard & Poor's onze BBB/Stable/A-2 rating.

Na afsluiting van het eerste halfjaar hebben we ons Green Finance Framework gepubliceerd. Dit zorgt voor een ondersteunende structuur waarop Befimmo Groene Obligaties, Groene Private Plaatsingen of Groene Bankfinanciering kan uitgeven om haar duurzaamheids-targets te ondersteunen.

FINANCIËLE RESULTATEN

De EPRA earnings van de vastgoedoperator-activiteit bedraagt € 1,20 per aandeel tegenover € 1,57 per aandeel op 30 juni 2020. Voor meer gedetailleerde informatie gelieve de analyse van het nettoresultaat van de vastgoedoperator-activiteit te raadplegen op pagina 25 van dit Verslag.

De geconsolideerde EPRA earnings (groepsaandeel) bedraagt € 1,14 per aandeel tegenover € 1,53 per aandeel op 30 juni 2020.

VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE

Op basis van de informatie die gekend is op de datum van publicatie van dit Verslag, bevestigt de Raad van Bestuur de EPRA earnings prognose van € 2,10 per aandeel voor het boekjaar 2021.

Befimmo zal een dividend voorstellen dat minimum 80% van de EPRA earnings van het jaar belooft. Dit kan desgevallend aangevuld worden met meerwaarden die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd in het kader van haar beleid inzake rotatie van de portefeuille, d.w.z. voor 2021, een minimum van € 1,68 bruto per aandeel.

Het is de bedoeling van Befimmo om de uitkering van het dividend in twee fasen voor te stellen (een voorschot op dividend in december en een dividendsaldo in mei) en, desgevallend, in de vorm van een keuzedividend.

"Nu ik op 1 juni 2021 ben gestart bij Befimmo, wil ik van de gelegenheid gebruik maken om mijn voorganger, Benoît De Blieck, te bedanken voor het warme onthaal dat hij me gaf en voor de schat aan kennis die hij met me deelde. Ik was onder de indruk van de passie, het professionalisme en de inzet van Benoît. Ik kijk ernaar uit om op deze solide basis verder te bouwen met een fantastisch team.", aldus Jean-Philip Vroninks, CEO van Befimmo



TUSSENTIJD'S BEHEERVERSLAG



VASTGOEDVERSLAG**ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR****Huuractiviteit¹**

Tijdens het eerste halfjaar van 2021 hebben we nieuwe huurcontracten ondertekend voor een totale oppervlakte van 34.835 m², tegenover 33.492 m² over dezelfde periode in 2020 en 19.830 m² gecontracteerd in 2019 (exclusief de 70.000 m² aan kantoren die deel uitmaken van het ZIN-project). 70% van de transacties bestond uit heronderhandelingen van bestaande huurovereenkomsten en de rest waren nieuwe huurovereenkomsten die zijn aangegaan.

Belangrijkste transacties van het halfjaar:

- Vastgoed beschikbaar voor verhuur:
 - Ocean House gebouw (Brusselse rand): hernieuwing van een 3/6/9-huurcontract voor 1.870 m²
 - Ikaros site (Brusselse rand): nieuw 6/9-huurcontract voor 1.440 m²
 - Central gebouw (centrum van Brussel): nieuw 9-jarig huurcontract voor 2.175 m² met Europ Assistance Belgium
 - Goemaere (gedecentraliseerd Brussel): hernieuwing van een 3/6/9-huurcontract voor 1.668 m²
 - Jozef 2 (Brusselse Leopoldwijk): verlenging van de huurovereenkomst met de Europese Commissie (12.413 m²)
- Ontwikkelingsprojecten:
 - Paradis Express site (Luik): bijkomend 916 m² voorverhuurd aan de 'Service Public de Wallonie'. Het project is volledig voorverhuurd, één jaar vóór de oplevering.
 - Quatuor (Brusselse Noordwijk): nieuw 9-jarig huurcontract voor 3.115 m². Het project is voor 55% voorverhuurd en dit stijgt tot ongeveer 70% wanneer rekening wordt gehouden met de 7.500 m² aan intentieverklaringen (na H1 sluiting).



Quatuor, Brussel

¹ Overeenkomstig de definities zullen de verhuringen pas weergegeven worden in de vastgoedindicatoren wanneer de huurovereenkomst ingaat.

Wat ons aanbod betekent voor onze klanten

"Onze keuze ging uit naar Central, omdat het inspirerende werkplekken biedt, met kantoren op dezelfde verdieping, hetgeen de samenwerking en de uitwisseling tussen collega's bevordert. Naast zijn historisch karakter heeft het gebouw een uitstekende ligging op vlak van toegankelijkheid en bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Dit is niet alleen een aanzienlijke troef voor onze huidige collega's maar is ook belangrijk om nieuw jong talent aan te trekken."

- Hilde Goethuys, HR Director bij Europ Assistance

"Wij zijn erg blij Europ Assistance in Central, in het hart van de hoofdstad, te mogen verwelkomen. Het is een uniek gebouw, zowel door zijn geschiedenis als door zijn architectuur. We hebben het gebouw duurzamer gemaakt door een kwaliteitsvolle renovatie uit te voeren. Het vertegenwoordigt ook volledig onze visie op de evolutie van de werkwereld die meer hybride en flexibeler wordt en waarin alles in dienst staat van de gebruikers. Central is een pilootproject van Befimmo waarin we een nieuwe Silversquare, ontworpen door Maniera, innoverende oplossingen voor vergaderzalen, en nog veel meer willen aanbieden. Wij zijn verheugd om er binnenkort samen met Europ Assistance te werken. Wij zijn er ten slotte van overtuigd dat de medewerkers van Europ Assistance hun toekomstige ambities en doelstellingen in Central op briljante wijze waar kunnen maken."



- Cédric Mali, Chief Commercial Officer bij Befimmo



"Wij hebben gekozen voor Quatuor omdat onze werknemers daar moderne en flexibele werkruimtes krijgen die perfect passen in de hybride werkwereld van morgen. Onze werknemers kunnen er niet alleen profiteren van een ruim aanbod aan diensten; Quatuor is bovendien ideaal gelegen met tal van mobiliteitsoplossingen."

- Guissou Nabavi, HR Director bij Buy Way Personal Finance

"We hebben de Ikaros-site gekozen als onze nieuwe werkruimte omdat het onze werknemers een moderne en flexibele werkomgeving biedt, met een hele reeks faciliteiten. Het is bovendien ideaal gelegen, dicht bij Brussel, de luchthaven, de E40 en de Ring."

- Wikje Bosman, Site Lead Belgium bij Smith & Nephew

'Spot' bezettingsgraad en EPRA VACANCY RATE

	30.06.2021	31.12.2020
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	94,9%	95,2%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	2,4%	2,9%

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van dit Verslag.

^(b) Dit is een EPRA-indicator. Meer informatie is te vinden in het hoofdstuk "EPRA Best Practices" van dit Verslag.

Overeenkomstig de definities wordt bij de berekening van de bezettingsgraad geen rekening gehouden met toekomstige getekende huurovereenkomsten.

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

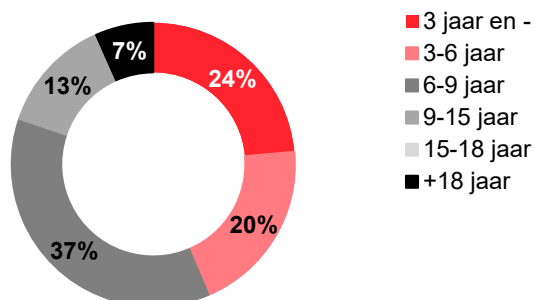
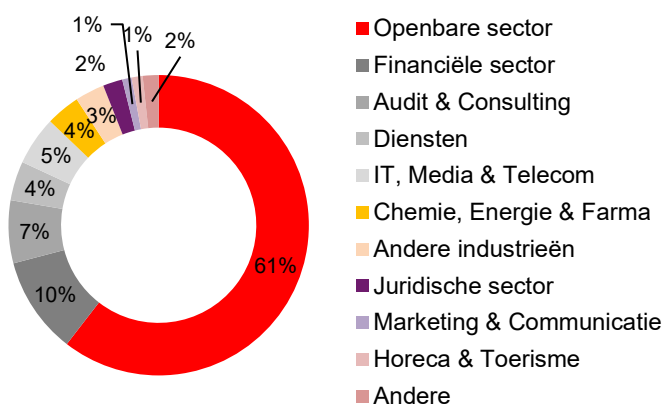
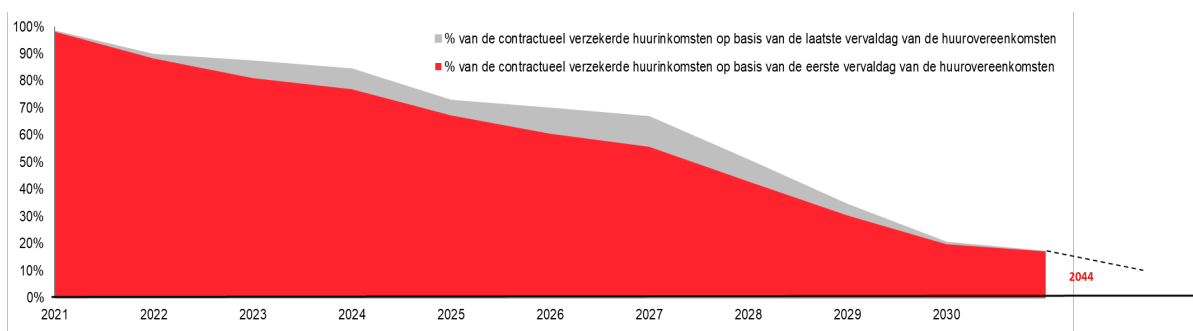
	30.06.2021	31.12.2020
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag ^(a)	6,9 jaar	7,2 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag ^(a)	7,4 jaar	7,7 jaar

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van dit Verslag.

Overeenkomstig de definities wordt bij de berekening van de gewogen gemiddelde duur geen rekening gehouden met toekomstige getekende huurovereenkomsten.



Arts 56, Brussel

Duur van de huurovereenkomsten²**Huurders per sector²****Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten³ (op grond van de lopende contractuele huur) (in %)**

² De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2021.

³ De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op zijn volgende vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuuring gebeurde ten opzichte van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2021.

Huurders uit de openbare sector en top 5 huurders uit de privésector

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating
Federaal		52,3%	AA (rating S&P)
Vlaams Gewest		2,4%	AA (rating Fitch)
Belgische openbare sector	8,2	54,7%	Rating S&P
Europese Commissie		4,1%	AAA
Europees Parlement		1,2%	AAA
Vertegenwoordigingen		0,6%	-
Europese openbare sector	3,5	5,8%	
Totaal huurders uit de openbare sector	7,7	60,5%	

Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating S&P
Deloitte Services & Investments NV		6,4%	-
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		5,0%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,2%	-
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,8%	A
McKinsey & Company		1,7%	-
Totaal huurders top 5 uit de privésector	7,6	18,9%	

Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	
+/- 180 huurders	3,9	20,6%	
Totaal van de portefeuille	6,9	100%	

Inning en uitstel van huur

Op 14 juli 2021 is ongeveer 98% van de huurgelden die verschuldigd waren voor het eerste halfjaar (inclusief de op 1 juli afgeroepen huren voor Q3 2021) geïnd; dit percentage is in overeenstemming met het cijfer van vorig jaar op dezelfde datum, en maar een beperkt percentage van de laattijdige betalingen is rechtstreeks te wijten aan de coronacrisis. Voor de tweede helft van het boekjaar is een zeer beperkt aantal betalingsuitstellen toegestaan. Deze uitstellen van betaling van de huurgelden bedragen momenteel ongeveer € 0,3 miljoen.

Verschuldigde huurgelden 01/01/21 => 01/07/21			
Huidige positie ^(a)	Kantoren	Handelspanden/Fitness	Totaal
Ontvangen	98,3%	50,9%	97,6%
Uitgestelde betalingen	0,3%	5,2%	0,4%
Uitstaand	1,4%	6,0%	1,5%
Toegekende huurkortingen Covid	0,0%	37,8%	0,6%
Totaal	100%	100%	100%
Totaal (in € miljoen)	70,4	1,1	71,5

^(a) Op 14 Juli 2021

Reële waarde⁴ per geografische zone

Kantoren	Variatie over het semester ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (30.06.2021) (in %)	Reële waarde (30.06.2021) (in € miljoen)	Reële waarde (31.12.2020) (in € miljoen)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	1,4%	41,6%	1 151,1	1 191,9
Brussel gedecentraliseerd	-0,5%	3,0%	82,9	82,2
Brussel rand	-3,5%	3,2%	90,0	92,5
Vlaanderen	-1,9%	14,7%	407,5	428,3
Wallonië	-3,0%	8,2%	226,0	233,0
Luxemburg stad	0,7%	6,4%	178,3	147,1
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	-0,1%	77,1%	2 135,8	2 175,1
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur</i>	-0,5%	22,0%	608,8	517,3
Vastgoedbeleggingen^(d)	-0,2%	99,1%	2 744,6	2 692,4
Vastgoed bestemd voor verkoop	-11,3%	0,9%	24,1	21,6
Totaal	-0,3%	100,0%	2 768,8	2 714,0

^(a) De variatie over het kwartaal komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2021 en 30 juni 2021 (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2021.

^(c) Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

^(d) Exclusief gebruiksrechten huurovereenkomsten voor kantoorruimte en gebruiksrechten op grond (IFRS 16).

Op 30 juni 2021 bedroeg de reële waarde van de portefeuille € 2.768,8 miljoen, tegenover € 2.714,0 miljoen op 31 december 2020.

Deze waardevariatie (exclusief gebruiksrechten volgens IFRS 16) omvat:

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

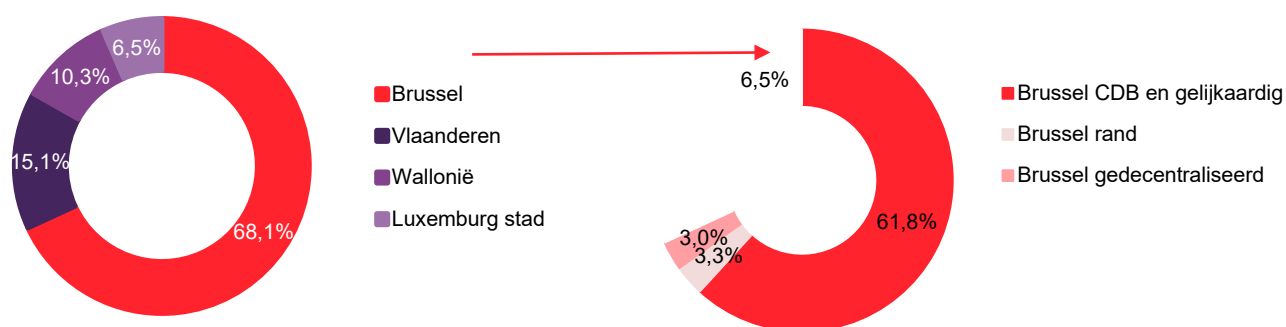
Bij een constante perimeter is de reële waarde van de portefeuille over het tweede kwartaal gestegen (+0,1%). De variatie in reële waarde bedroeg -0,3% in het eerste halfjaar (-€ 7,7 miljoen). Globaal weerspiegelt deze waardevariatie kleine parameteraanpassingen in de context van de rotatie van de vastgoedexperts in Q1 2021 en het feit dat de tweede schijf vergoedingen (€ 5,3 miljoen) is ontvangen in het kader van de globale overeenkomst die vorig jaar werd ondertekend met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) betreffende de verlenging van de huurovereenkomst voor het Poelaert-gebouw voor een vaste termijn van negen jaar, gecombineerd met de vervroegde opzegging (volledig of gedeeltelijk) met compensatie van tien huurcontracten in kleine gebouwen gelegen in Belgische provincies (in 2020 en in 2021).

⁴ 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.

Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(a)	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Lopend brutorendement	5,2%	5,3%	4,0%	4,3%
Potentieel brutorendement	5,4%	5,6%		

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

Geografische spreiding van de portefeuille⁵**ASSET ROTATION**

De overdrachten die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd zijn de volgende:

- Verkoop van het [Wiertz-gebouw](#) (in Brussel CBD) voor € 74,9 miljoen met een nettomeerwaarde van € 43,2 miljoen op de investeringswaarde en een IRR zonder hefboomeffect van 10,79%;
- Afsluiting van de verkoop van het residentiële gedeelte van Paradis Express voor € 18,9 miljoen met een meerwaarde van € 2,1 miljoen op de laatste reële waarde;
- Na H1 afsluiting, overdracht van één - en overeenkomsten over twee andere - non core gebouwen (in Belgische provinciesteden), in lijn met de meest recente reële waarde.

We zetten ons desinvesteringsprogramma voor geselecteerde Fedimmo eigendommen voort in 2021 en 2022, in lijn met onze eerder aangekondigde strategie. Het grootste deel van dit desinvesteringsprogramma zal in 2022 worden gerealiseerd om zoveel mogelijk te profiteren van de resterende huurinkomsten.

Op acquisitiegebied hebben wij de volgende transacties gerealiseerd::

- Aankoop van het [gebouw Cubus](#) (5.000 m²) in het Groothertogdom Luxemburg (Howald)
- Aankoop⁶ van het kantoorgebouw van het [project "Esprit Courbevoie"](#) in Louvain-la-Neuve

⁵ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2021.

⁶ Erfpacht van 94 jaar.

INVESTERINGEN IN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

In het eerste semester van 2021 heeft Befimmo € 16,1 miljoen geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur.

(HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar investeerde Befimmo € 109,3 miljoen in haar portefeuille. De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten zijn opgenomen in onderstaande tabel. Alle projecten hebben een BREEAM-certificering « Excellent », « Outstanding » of equivalent in de Design fase.

Op dit moment bedraagt het voorverhuurpercentage⁷ voor kantoorprojecten 83% en dit stijgt tot 90% met inbegrip van de 7.500 m² onder intentieverklaringen in het Quatuor project (na H1 afsluiting).

	Investering ^(a) gerealiseerd in 2021 (in € miljoen)	Totale investering ^(a) (in € miljoen)	Percentage van voltooiing	Rendement op totale kost (terrein inbegrepen)
Belangrijkste lopende projecten aangegaan				
Paradis Express (kantoren deel) Wallonië, Liège	14,1	54	64%	>6%
Quatuor Brussel CBD, Noord	42,5	170	93%	>5,3%
ZIN Brussel CBD, Noord	33,5	411	26%	±4,3%
Belangrijkste lopende projecten aan te gaan				
WTC 4^(b) Brussel CBD, Noord	0,6	140	-	-
PLXL (momenteel La Plaine) Brussels decentraliseerd	1,0	49	-	±5,5%
LOOM (momenteel Jozef 2, Loi 44, Loi 52) Leopold District	2,1	64	-	±5%
Pacheco, Brussel CBD, Centrum	0,5	37	-	±5%
Totaal	94,3			

^(a) Exclusief eerste installatiewerken voor huurders en Silversquare.

^(b) Ontwikkeling in geval van voorverhuur.

Voor bijkomende informatie over deze projecten, gelieve pagina's 56 en 59 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (www.befimmo.be) te raadplegen.

⁷ Berekend op het deel kantoren van de lopende projecten die zijn aangegaan, buiten coworking.

COWORKINGACTIVITEIT

Portefeuille coworkingruimtes

Ruimtes	Oppervlakte	Ligging
Silversquare Bailli	7 200 m ²	Louizawijk, Brussel CBD
Silversquare Europe	4 600 m ²	Leopoldwijk, Brussel CBD
Silversquare Louise	3 300 m ²	Louizawijk, Brussel CBD
Silversquare Liberté	2 200 m ²	Stationswijk, Luxemburg stad, Groothertogdom Luxemburg
Silversquare Stéphanie	3 800 m ²	Leopoldwijk, Brussel CBD
Silversquare Delta	4 300 m ²	Universiteitswijk, Brussel gedecentraliseerd
Silversquare Zaventem	2 600 m ²	Brussel rand
Totaal	26 000 m²	

Silversquare baat zodoende zeven coworkingruimtes uit in Brussel en in het Groot Hertogdom Luxemburg. De activiteit vertegenwoordigt ±7% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 30 juni 2021.

Bezettingsgraad

	Aantal ingenomen desks (A)	Aantal beschikbare desks (B)	Bezettingsgraad (A/B)
"Mature" coworkingruimtes ^(a)	253	326	78%
Alle coworkingruimtes	1 647	3 028	54%

^(a) Een ruimte wordt als "matuur" beschouwd na 3 jaar bestaan. De perimeter van de mature en totale ruimten verandert van periode tot periode omdat Silversquare in een ontwikkelingsfase verkeert.

Op 30 juni 2021 bedroeg de bezettingsgraad van de mature coworkingruimte 78%. De lockdowns gecombineert met de recente opening van de Zaventem- en Bailli-ruimtes hebben een impact gehad op de totale bezettingsgraad, die op 30 juni 2021 op 54% stond maar toch stijgt sinds het begin van het jaar. Over het geheel genomen heeft de coworking-activiteit een sterke veerkracht getoond met een globale stijging van het aantal leden en een stijging van de omzet.

Wij blijven ervan overtuigd dat ons uniek flexibel aanbod van Befimmo & Silversquare samen een belangrijke rol zal spelen in de herstelperiode na de gezondheidscrisis en één van de belangrijkste oplossingen zal worden in de nieuwe hybride wereld van werken.

Inningspercentage van de uitstaande facturen

Op 30 juni 2021 bedraagt het inningspercentage voor maandelijkse facturen 98,9%.

Omzetsplit

64% van de opbrengsten werden gegenereerd in privékantoren die worden gebruikt door kleine en middelgrote ondernemingen met een hogere weerstand dan flex-desks.

Pipeline coworking ruimtes

De coworkingruimtes die voorzien zijn in de gebouwen van de portefeuille van Befimmo, worden meestal ingericht door Befimmo (vastgoedoperator) en sleutel-op-de-deur opgeleverd aan Silversquare. Silversquare (coworkingoperator) investeert in de meubels en de ICT voor deze ruimtes. Voor de ruimtes die voorzien zijn in gebouwen van derden, investeert Silversquare zowel in de inrichting als in het meubilair en de ICT. In de eerste helft van 2021 heeft Silversquare € 1,8 miljoen geïnvesteerd in zijn ruimtes. Befimmo (vastgoedoperator) heeft in 2021 € 12,6 miljoen geïnvesteerd waarvan € 7,1 miljoen in het Central gebouw en € 5,2 miljoen in het Quatuor project. Dit wordt doorgerekend aan Silversquare via een mechanisme van huurverhoging.

In Q3 2021 opent Silversquare zijn 8ste coworking space in Befimmo's Central gebouw in het Brusselse CBD. De voorverkoop is momenteel >50% bezetting voor privékantoren. Vanaf augustus wordt Central ook het nieuwe hoofdkwartier van Befimmo. Het wordt ons nieuwe flagship, een duidelijk voorbeeld van de visie van Befimmo en Silversquare op het nieuwe werken, omdat het in één gebouw alle flexibele werkoplossingen verenigt die we onze gebruikers aanbieden.

Huidige pipeline tot 2022

Ruimtes	Oppervlakte - aangegaan	Oppervlakte - aan te gaan	Totale oppervlakte
<i>Nieuwe openingen 2021</i>	+ 6 800 m ^{2(a)}	-	
Portefeuille eind 2021	34 800 m²	-	34 800 m²
<i>Nieuwe openingen 2022</i>	+ 11 200 m ^{2(b)}	+ 5 800 m ²	
Portefeuille eind 2022	46 000 m²	5 800 m²	51 800 m²

^(a) Central.

^(b) Quatuor, Paradis Express en Vlaanderen.

Na de uitvoering van het ontwikkelingsplan van Silversquare wordt de eerste positieve bijdrage verwacht in 2023.



KANTOORVASTGOEDMARKTEN

Alle informatie, over Brussel en Luxemburg, is verzameld uit de databanken, marktanalyses en -rapporten van Belgische makelaars met een grondige kennis van de kantorenmarkt, op 30 juni 2021.

DE BRUSSELSE KANTOORMARKT

De Brusselse kantoormarkt heeft betrekking op het gebied dat zich uitstrekt over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de bestuurlijke zin van de term, samen met een deel van Vlaams-Brabant en een deel van Waals-Brabant, dat het economische hinterland van Brussel vormt. Dit gebied wordt bevolkt door zo'n 1.850.000 mensen en voorziet in meer dan een miljoen jobs.

Take-up

Tijdens de eerste zes maanden is er een take-up van 251.000 m² geregistreerd, bijna evenveel als de totale take-up in 2020 en beter dan het gemiddelde over de laatste vijf jaar. Bedrijven waren het meest actief op de markt; in Q2 waren de 10 grootste deals samen goed voor 40% van de totale take-up.

Tot de grootste transacties behoren:

- 25.500 m² gehuurd door EU Conference Center in het *ReaLex*-gebouw (Leopoldwijk);
- 17.000 m² gehuurd door Total Energies in het *Multi*-gebouw (stadscentrum);
- 15.000 m² in *The Wings*-gebouw (Rand Noordoost) door EY;
- 14.000 m² in het Copernicus-gebouw (Leopoldwijk) door de Europese Commissie (Leopoldwijk);
- 5.500 m² gehuurd door Working From Ennismore in het *Victoria*-gebouw (Noordwijk);
- 3.700 m² gehuurd door Nagelmackers in het *Monteco*-gebouw (Leopoldwijk);
- 3.000 m² gehuurd door Emakina in het Royale Belge gebouw (gedecentraliseerd Zuidoost);

Coworking

Ernst & Young en MeetDistrict verhuizen beiden naar het nieuwe The Wings gebouw waarvan de oplevering is gepland in 2023. MeetDistrict zal ongeveer 10.000 m² huren. Een andere opmerkelijke coworking-transactie was de ingebruikname door Working From Ennismore in de Victoria-toren. COVID heeft een impact gehad op de coworkingactiviteit maar deze recente transacties geven toch blijk van veerkracht in de sector.

Recente opleveringen en toekomstige projecten

In 2021 zal zo'n 315.000 m² op de markt komen waarvan slechts 90.000 m² op speculatieve basis.

Voor 2022 en 2023 is ongeveer 200.000 m² in aanbouw en beschikbaar. Als de voorverhuur blijft lopen zoals in het eerste halfjaar van 2021 (>60% van alle transacties gebeurden in voorverhuur of in Grade A-gebouwen), zou de impact van de nieuwe opleveringen op de leegstandsgraad zwakker kunnen zijn dan verwacht. Huurders zijn op zoek naar duurzaamheid, kwaliteit en toegankelijkheid.

Evolutie van de huurleegstand

Het leegstandspercentage bedraagt ±8% van de totale voorraad, met grote verschillen per zone. Op 30 juni 2021 stond het leegstandspercentage op ±4% in CBD. De leegstandsgraad in sommige gedecentraliseerde zones en randgebieden is veel hoger en komt in de dubbele cijfers. Bij het begin van de pandemie bevond het leegstandspercentage zich op een van zijn laagste niveaus ooit. Het zou in de nabije toekomst licht kunnen stijgen wat Grade B en Grade C eigendommen betreft te wijten aan de vermindering van de voetafdruk en de verhuis naar Grade A gebouwen. In de afgelopen maanden is er een zeer goede absorptie geweest wat Grade A eigendommen betreft.

Zo'n 41.000 m² is genoteerd voor reconversie in het eerste halfjaar van 2021. De meeste van de projecten zijn gelegen in gedecentraliseerd Brussel en de Brusselse rand en staan gepland voor verbouwing tot appartementen en enkele kleinhandelszaken.

Evolutie van de huurprijzen

Behoudens de opmerkelijke uitzondering in Brussel gedecentraliseerd (+2,5% naar € 200/m²/jaar) hebben de huurprijzen veerkracht getoond en zijn ze stabiel gebleven in Q2. Ze bedroegen € 315/m²/jaar in de Europese wijk, € 275/m²/jaar in de Louizawijk, de Noordwijk en het Stadscentrum en € 165/m²/jaar in de rand.

De huurprijzen van het hoogste kwartiel op stadsniveau zijn lichtjes gedaald met 1,5%, d.w.z. tot € 242/m²/jaar en de gewogen gemiddelde huurprijzen zijn sequentieel gezakt tot € 187/m²/jaar. De gemiddelde huurprijzen zijn met 1,8% gedaald tijdens Q1 2021 tot € 165/m²/jaar.

Investeringsmarkt

Het totale investeringsvolume bedroeg € 1,35 miljard, in België in 2021, wat in overeenstemming is met het gemiddelde over 5 jaar. De kantoren in Brussel waren goed voor bijna 35% van dit bedrag, wat de grote en aanhoudende appetijt bij de investeerders aantoont. De vergelijking met vorig jaar moet toch wat in perspectief worden geplaatst aangezien in 2020 het hoogste investeringsvolume ooit is opgetekend, met de historische transactie met betrekking tot de *Financietoren* (verkocht voor ongeveer € 1,3 miljard).

Vandaag de dag zijn investeerders duidelijk op zoek naar duurzame eigendommen. Er werden de afgelopen 12 maanden verschillende grote verkopen gerealiseerd met BREEAM Excellent en Outstanding certificeringen en de investeerders zijn bereid om scherpere rendementen te betalen indien aan de ESG-vereisten is voldaan.

De "prime" rendementen blijven krimpen onder de invloed van het beleid van lage rentevoeten van de Europese Centrale Bank en van de concurrentie onder de investeerders voor de beste producten. Momenteel draaien de "prime" rendementen voor gebouwen met 6/9-huurcontracten rond 3,75% tot 3,5%. Voor locaties die niet in CBD gelegen zijn is er niets veranderd; die blijven hangen op zo'n 5,5%. Langetermijn "prime" rendementen blijven momenteel stabiel op 3,25% tot 3%.

In tegenstelling tot andere Europese steden waar we een stijging van de rendementen zouden kunnen noteren (tussen 50 en 100 bps afhankelijk van de stad) in de komende 12 tot 24 maanden, zou Brussel meer veerkracht moeten tonen met een "prime" rendement dat verwacht wordt zich te stabiliseren rond 3,60% tegen het einde van 2024.

DE KANTOORMARKT IN LUXEMBURG

Teak-up

In de eerste helft van 2021 werd er 270.000 m² kantoorruimte opgenomen op de Luxemburgse kantorenmarkt. Dit is een zeer hoog aantal m² en zelfs meer dan de recente jaarlijkse take-up. Het werd beïnvloed door de transactie van 127.000 m² van het Europees Parlement in het KAD2-gebouw in Kirchberg (goed voor 47% van de take-up). Het aantal transacties ligt in de lijn van het langetermijngemiddelde.

Andere belangrijke transacties omvatten:

- Armacell International huurt 1.130 m² in de wijk Capellen;
- Cronos International huurt 941 m² in de zone Capellen;
- FWU huurt 1.094 m² in H2O in Howald;
- Swiss Life huurt 916 m² in K2 Ballade in Kirchberg;
- Throgmorton huurt 800 m² aan de Pétrusselaan in de wijk van het station;
- Ista huurt 714 m² aan de Rue des Bruyères in Howald;
- Maison Moderne huurt 705 m² langs de Avenue de la Liberté in de wijk van het Station;
- CFL huurt 605 m² langs de Charles de Gaullelaan in de wijk van het station.

Recente opleveringen en toekomstige projecten

De ontwikkelingspijplijn blijft beperkt met 108.000 m² die in 2021 nog moet worden opgeleverd en waarvan 71% nog beschikbaar is voor verhuur. In 2022 zou 227.000 m² op de markt moeten komen, waarvan ongeveer 57% al is verhuurd.

Evolutie van de huurleegstand

De leegstandsgraad op de Luxemburgse markt blijft met 3,7% zeer laag.

Er bestaan grote verschillen tussen de wijken. Het CBD ligt onder de 2%, de Kirchberg ook nog steeds rond de 2%, terwijl de leegstand in het Stationsgebied iets hoger ligt. In de zeer perifere gebieden is de leegstand sinds het begin van het jaar toegenomen, maar alle belangrijke deelmarkten blijven onder de 10% leegstand.

Evolutie van de huurprijzen

Door het gecombineerde effect van een lage leegstand en een over het algemeen sterke verhuurmarkt, blijven de huurwaarden solide. Huurders zijn op zoek naar de beste locaties en gebouwen. Deze factoren hebben de tophuren opgedreven tot € 52/m²/maand (meer dan € 600/m²/jaar) in het CBD, een recordniveau. De Cloche d'Or is ook gestegen tot €35/m²/maand. Andere belangrijke deelmarkten zijn onveranderd gebleven.

Investeringsmarkt

De investeringsmarkt voor kantoren was in de eerste helft van 2021 goed voor € 300 miljoen.

De belangrijke transacties waren:

- Atenor die het Renault-vastgoed verwerft voor € 120 miljoen, om getransformeerd te worden tot een post-COVID-werkomgeving;
- Lone Star verwerft H2O in Howald;
- De overname van Melius door Generali in Cloche d'Or.

Alle sectoren samen trokken meer dan € 651 miljoen aan op de Luxemburgse investeringsmarkt.

De "prime" rendementen daalden tot 3,4%, met een mogelijke verdere daling in het tweede halfjaar.



Arts 56, Brussel

CSR

ACTIEPLAN 2030

De missie van Befimmo wordt gedragen door niet-financiële doelstellingen die specifiek verband houden met haar drie verbintenissen: 'Ter beschikking stellen en herdenken van werkruimtes', 'Steden omvormen' en 'Verantwoordelijk zijn'. Deze doelstellingen komen uit het Actieplan 2030 waarover om de zes maanden verslag wordt uitgebracht aan het Social Responsibility Team.

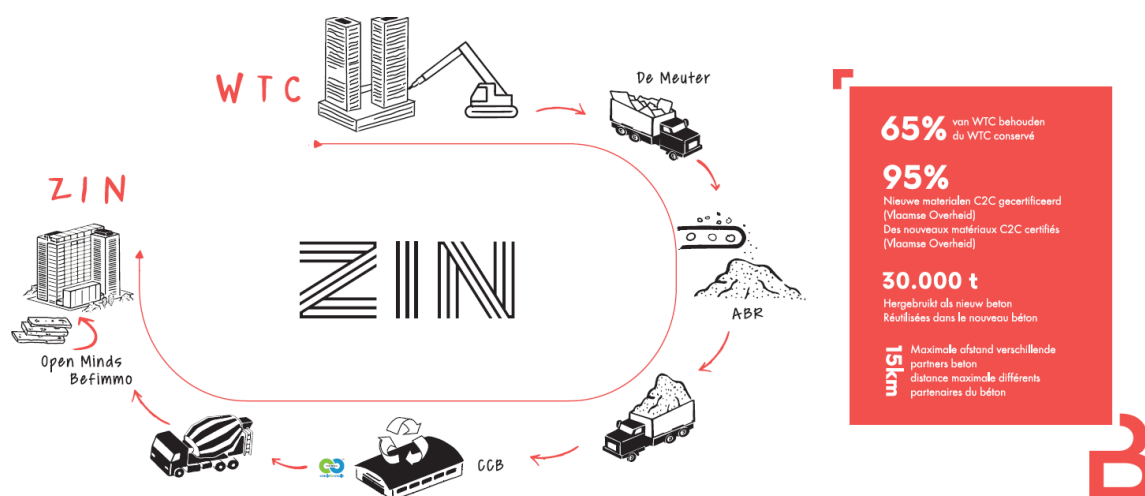
Ons volledige actieplan en alle duurzame projecten waaraan Befimmo werkt, werden gepubliceerd in ons [Duurzaamheidsverslag 2020](#) en worden toegelicht in deze [2030 action plan video](#).

Het belang van klimaatactie werd in juli 2021 opnieuw benadrukt toen verschillende regio's in België en Europa werden getroffen door zware overstromingen. Onze gedachten gaan uit naar de mensen die door de gebeurtenissen werden geraakt. Onze teams werken aan initiatieven om de getroffen regio's te ondersteunen.

HOOGTEPUNTEN IN HET EERSTE HALFJAAR**Innovatieve projecten**

In juni 2021 is voor het eerst in de Benelux circulair beton gestort, namelijk in ons ZIN-project. Het geüpccycled puin van de oude WTC-Torens wordt hergebruikt in het innovatieve, multifunctionele ZIN-project in de Brusselse Noordwijk.

Door de beslissing om circulariteit centraal te plaatsen in haar ZIN-project wordt Befimmo nu gezien als pionier in de ontwikkeling van een groenere bouwsector. 30.000 ton puin werd ingezameld, gesorteerd, gemalen en opnieuw samengebracht tot 3.500 ton A+ aggregaat. Dit hoogkwalitatief aggregaat werd op zijn beurt verwerkt in nieuw beton, met als resultaat 30.000 ton nieuw C2C Silver-gecertificeerd beton. Meer informatie over dit project is te vinden [op onze website](#).

**Milieucertificeringen**

Tijdens de eerste helft van 2021 heeft Befimmo BREEAM-certificeringen gekregen voor twee van haar (her)ontwikkelingsprojecten:

- Brederode Corner heeft een "BREEAM Refurbishment – Excellent" certificering gekregen
- Quatuor heeft een "BREEAM New Construction (design stage) – Outstanding" certificering gekregen

Green Finance Framework

Befimmo heeft haar Green Finance Framework afgewerkt. Dit biedt de ondersteunende structuur op basis waarvan Befimmo Groene Obligaties, Groene Private Plaatsingen of Groene Bankfinanciering kan uitgeven om haar duurzaamheidstargets te ondersteunen. Het Framework is een natuurlijk en logisch vervolg van alle duurzaamheids- en milieuacties die de Vennootschap onderneemt.

Niet-financiële rapportering

Tijdens het eerste halfjaar van 2021 behaalde Befimmo hoge scores voor niet-financiële rapportering.



A



63



52/100 Robust

Bovendien heeft Befimmo begin juli de **GRESB**-beoordeling ingevuld en ingediend en zal ze de **CDP**-beoordeling tegen het eind van deze maand ingevuld hebben. Deze scores zullen tegen het einde van het jaar gepubliceerd worden.

Welzijn en filantropie

- In de eerste helft van 2021 heeft Befimmo **een bloeddonoratie** en **een kledinginzamelactie** voor de daklozen georganiseerd in het kader van haar lange relatie met het Belgische Rode Kruis en haar lokale afdeling in Oudergem.
- 28 teamleden hebben ook deelgenomen aan de sportieve uitdaging **Let's Move for Parkinson**, georganiseerd door de Demoucelle Parkinson Charity. Het doel was om een virtuele route over heel België af te leggen en geld in te zamelen om een middel tegen de Ziekte van Parkinson te vinden. De teams hebben samen in totaal 256 km gewandeld of gelopen.
- Met de verhuis van haar hoofdkwartier in het achterhoofd hadden onze werknemers de mogelijkheid om **zachte mobiliteitsoplossingen** te ontdekken, die naar hun toekomstige kantoren in het centrum van Brussel leiden. De deelnemers maakten kennis met verschillende mobiliteitsoplossingen, zoals (elektrische) fietsen, steps, gedeelde wagens, segways, enz. Het bevorderen van duurzame mobiliteit maakt deel uit van het actieplan van Befimmo en speelt een belangrijke rol in de manier waarop wij onze gebouwen (her)ontwikkelen.



Circulair beton stort bij ZIN, Brussel

FINANCIËEL VERSLAG

	30.06.2021	31.12.2020
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 023 024	27 052 443
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode = berekeningsbasis	27 028 558	27 052 443

GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE EN BALANS**Evolutie van de geconsolideerde intrinsieke waarde**

	(in € per aandeel)	(in € miljoen)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2020 (groepsaandeel)	58,9	1 591,4	27 040 351
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		2,4	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 1,6	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 30 juni 2021		46,8	
Dividendsaldo van het boekjaar 2020		- 15,4	
Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Stock Units Plan		- 0,2	
Intrinsieke waarde op 30 juni 2021 (groepsaandeel)	60,1	1 623,4	27 023 024
		30.06.2021	31.12.2020
EPRA NRV		63,94	63,48
EPRA NTA		60,45	60,10
EPRA NDV		59,00	57,19

De berekeningsmethodes van EPRA NRV/NTA en NDV worden uiteengezet op pagina 78 van dit Verslag.

Samengevatte geconsolideerde balans

(in € miljoen)	30.06.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 812,7	2 761,2
Andere activa	93,3	85,3
Totaal activa	2 906,0	2 846,5
Eigen vermogen	1 623,4	1 591,4
Financiële schuld	1 090,9	1 053,3
langlopend	621,8	684,6
kortlopend ^(a)	469,1	368,7
Andere schuld	191,7	201,8
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 906,0	2 846,5
LTV	37,5%	36,8%

^(a) 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 RESULTATEN

Gebeurtenissen die de perimeter wijzigen

Vergeleken met het eerste halfjaar van 2020 is de perimeter voornamelijk veranderd als gevolg van:

- de aankopen in 2021 (Cubus-gebouw)
- de verkopen in H2 2020 (Blue Tower, Media, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard)
- de verkoop in 2021 (Wiertz-gebouw en de woongedeeltes van Paradis Express)

Activiteit vastgoedoperator**Samengevatte resultatenrekening**

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
Nettohuurresultaat	62 653	69 384
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	61 529	69 205
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	1 124	179
Nettovastgoedkosten ^(a)	-10 067	-7 523
Operationeel vastgoedresultaat	52 586	61 861
Algemene kosten	-10 582	-8 473
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 545	- 179
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	40 459	53 209
Operationele marge^(a)	64,6%	76,7%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 798	-
Nettovastgoedresultaat^(a)	47 257	53 209
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-8 218	-10 177
Belasting	- 769	- 839
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	38 270	42 192
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-7 615	73
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen ^(b)	20 961	-16 673
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	13 345	-16 601
Nettoresultaat	51 615	25 591
EPRA earnings	32 379	42 477
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,91	0,95
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,20	1,57

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 van dit Verslag te raadplegen.

^(b) Het nettoresultaat op 30 juni 2020 werd herwerkt zonder het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode mee in rekening te nemen.

Analyse van het nettoresultaat van de activiteit vastgoedoperator

De **like-for-like netto huurinkomsten** zijn licht gestegen met 0,4%. Dit wordt verklaard door verlengingen van huurcontracten en indexering die gedeeltelijk werden gecompenseerd door enkele huurbeëindigingen (reeds onderhandeld PRE-COVID) en COVID-gerelateerde gratificaties.

Het **netto huurresultaat** is met 9,7% gedaald in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Dit wordt voornamelijk verklaard door het programma van rotatie van de activa:

- inkomstenverlies door het verkoop van de Blue Tower, Media, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard gebouwen tijdens het vierde kwartaal van 2020 en de verkoop van het Wiertz-gebouw tijdens het eerste kwartaal van 2021;
- gecompenseerd door de bijdrage van het in februari 2021 nieuw aangekochte Cubus-gebouw.

De tijdens het eerste kwartaal van 2020 ontvangen vergoeding voor het vervroegd opzeggen van een huurcontract wordt gedeeltelijk tenietgedaan door de vergoedingen die in het eerste halfjaar van 2021 zijn ontvangen in verband met de vervroegde opzegging (volledig of gedeeltelijk) van tien huurcontracten in kleine gebouwen gelegen in Belgische provinciesteden (in 2020 en in 2021) in het kader van de globale overeenkomst die vorig jaar is aangegaan met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) betreffende de verlenging van de huurovereenkomst voor het Poelaert-gebouw voor een vaste termijn van negen jaar.

De **netto vastgoedkosten** zijn gestegen met € 2,5 miljoen. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door het inhalen van onderhoudswerken die de eerste zes maanden van dit jaar zijn uitgevoerd in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (gelinkt aan COVID en de lockdown in de eerste helft van 2020) en de makelaarsvergoedingen in verband met nieuwe huurcontracten.

De **EPRA like-for-like net rental growth** bedroeg -4,2% op 30 juni 2021. Dit is te verklaren door de factoren vermeld met betrekking tot de like-for-like netto huurinkomsten en door het inhalen van onderhoudswerken in de gebouwen. De EPRA like-for-like net rental growth houdt geen rekening met vergoedingen die zijn ontvangen in de context van de vervroegde opzegging van enkele huurcontracten, o.a. met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat).

De **algemene kosten** bedroegen € 10,6 miljoen tegenover € 8,5 miljoen vorig jaar. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door uitzonderlijke elementen in verband met het vertrek op pensioen van de vorige CEO, een voorziening in verband met het PSU⁸-pakket van het Uitvoerend Comité, de impact van de versterking van het team in 2020, en door initiatieven voor innovatie en digitalisering.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** bedroeg € 40,5 miljoen tegenover € 53,2 miljoen vorig jaar.

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedraagt -€ 7,6 miljoen (- 0,3 %) vergeleken met +€ 0,1 miljoen vorig jaar; dit weerspiegelt kleine parameteraanpassingen in de context van de rotatie van de vastgoedexperts en het feit dat de tweede schijf van vergoedingen (€ 5,3 miljoen) is ontvangen in het kader van de globale overeenkomst die vorig is aangegaan met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) betreffende de verlenging van het huurcontract voor het Poelaert-gebouw voor een vaste termijn van negen jaar, gecombineerd met de vervroegde opzegging (volledig of gedeeltelijk) met compensatie van tien huurcontracten in kleine gebouwen die gelegen zijn in Belgische provincies (in 2020 en in 2021).

De **winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 6,8 miljoen op 30 juni 2021 en komt overeen met de kapitaalwinst (op basis van de laatste reële waarde) gerealiseerd bij de verkoop van het Wiertz-gebouw en de woongedeelten van Paradis Express.

Het **financiële resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)** bedroeg -€ 8,2 miljoen tegenover -€ 10,2 miljoen vorig jaar. De daling in de financiële kosten is toe te schrijven aan het gezamenlijke effect van de daling in het gemiddelde schuldvolume met 8,4% en een lichtjes lagere gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost op 1,9% in vergelijking met vorig jaar.

⁸ Voor meer informatie, zie het remuneratieverslag in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

De stijging in het **nettoresultaat**, dat € 51,6 miljoen bedroeg op 30 juni 2021 tegenover € 25,6 miljoen op 30 juni 2020, wordt voornamelijk verklaard door een positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (door de stijging van de rentevoetcurve over die periode) (+€ 21,0 miljoen tegenover -€ 16,7 miljoen een jaar geleden).

De **EPRA earnings** bedraagt € 32,4 miljoen tegenover € 42,5 miljoen vorig jaar. De EPRA earnings per aandeel bedraagt € 1,20 tegenover € 1,57 vorig jaar. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt € 1,91 tegenover € 0,95 per aandeel vorig jaar.

Toelichting bij de resultaten van de coworking-activiteit

De omzet van de coworking-activiteit bedroeg € 4,4 miljoen over de eerste helft van 2021, tegenover € 4,0 miljoen over dezelfde periode vorig jaar.

Toelichting bij de geconsolideerde financiële resultaten

Het geconsolideerde nettoresultaat bedroeg € 45,3 miljoen, tegenover € 24,3 miljoen vorig jaar. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedroeg € 46,8 miljoen. De geconsolideerde EPRA earnings per aandeel bedroeg € 1,14 per aandeel tegenover € 1,53 op 30 juni 2020.

FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID

Hoofdkenmerken

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van € 1.475 miljoen (waarvan 71,3% bankfinancieringen), die voor € 1.040 miljoen benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren;
- Gebruik van het handelspapierprogramma op korte termijn voor € 408 miljoen ;
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 84,2% van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 1,9% voor de eerste 6 maanden van het jaar, daalde ten opzichte van 2,0% op 31 december 2020;
- Een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,6 jaar (vergeleken met 4,9 jaar op 31 december 2020);
- Een schuldratio van 41,9%⁹ (tegenover 40,8% op 31 december 2020);
- LTV-ratio van 37,5%¹⁰ (tegenover 36,8% op 31 december 2020);
- Indekkingratio¹¹ van 86,1% (tegenover 98,6% op 31 december 2020).

Op 21 juni 2021 heeft Standard & Poor's onze rating BBB/Stable/A-2 bevestigd.

Gerealiseerde financieringen

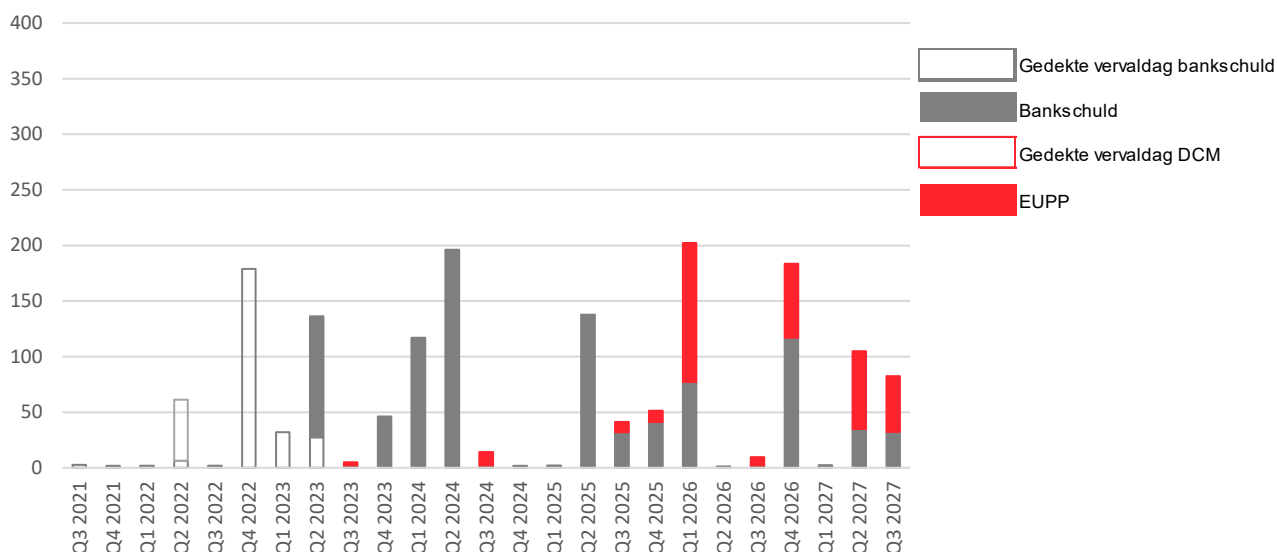
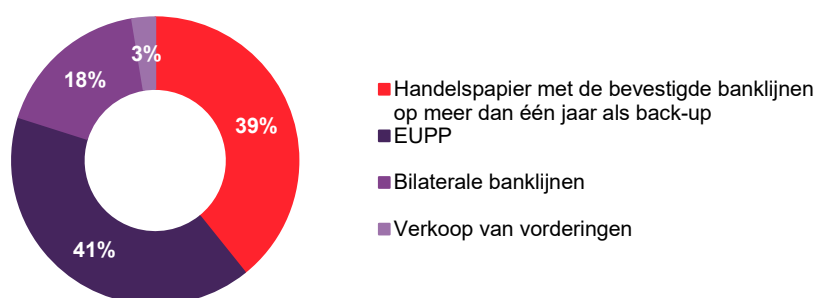
- Nieuwe bankfinanciering van € 50 miljoen met jaarlijkse verlengopties tot 5 bijkomende jaren;
- Verlenging van een amortiserende financiering van € 130 miljoen voor een periode van 5 jaar en 5 maanden, bestaande uit een 'revolving' kredietfaciliteit van € 80 miljoen en een termijnlening van € 50 miljoen;
- EU private plaatsing met een termijn van 10 jaar.

In het kader van de onzekerheden door de COVID-19 pandemie, heeft de Vennootschap verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft de Vennootschap zo haar financieringsbehoeften gedekt tot eind Q1 2023.

⁹ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

¹⁰ Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

¹¹ Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen per kwartaal (op 30.06.2021) (in € miljoen)**Schuldverdeling (op 30.06.2021)**

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van € 600 miljoen. Dit programma was op 30 juni 2021 voor € 408 miljoen aangewend voor uitgaves op korte termijn en voor € 116,3 miljoen voor uitgaves op lange termijn. Voor de uitgaves op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS en COLLAR¹².

Uitgevoerde operaties :

- Verlenging van een IRS van € 15 miljoen met een extra termijn van 4 jaar tot november 2031;
- 2 gedeeltelijke annuleringen voor de periode 2021-2022, met een nominale waarde van € 30 miljoen elk;
- Plaatsing van een receiverswap van € 20 miljoen voor de periode 2021-2022;
- Verlenging van een swap van € 25 miljoen met een extra periode van 4 jaar tot januari 2032.

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 30 juni 2021 op 86,1%. De indekkingsratio blijft hoger dan 50% tot en met het derde kwartaal van 2026.

¹² De intekening op COLLAR maakt mogelijk om de stijging van de rentevoeten (CAP) te beperken, maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (op 30.06.2021)

Jaarlijks gemiddelde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
CAP	Notioneel (in miljoen €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gemiddelde rente (in %)	1.2%	1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gemiddelde rente (in %)	0.55%	0.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	891	980	1 034	971	896	756	561	373	285	260	229	167	165	162	155	155	105	92	15
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.4%	0.5%

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

VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE

Op basis van de informatie die gekend is op de datum van publicatie van dit Verslag, bevestigt de Raad van Bestuur de verwachte EPRA earnings van € 2,10 per aandeel.

Befimmo zal een dividend voorstellen dat minimum 80% van de EPRA earnings van het jaar belooft. Dit kan desgevallend aangevuld worden met meerwaarden die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd in het kader van haar beleid inzake rotatie van de portefeuille. Dit wil zeggen dat het voor het boekjaar 2021 om een minimum van € 1,68 bruto per aandeel gaat. Het dividendrendement bedraagt 5% op basis de in beurskoers op 30 juni 2021.

Befimmo is van plan om de uitkering van het dividend in twee fasen voor te stellen (interimdividend in december en slotdividend in mei) en, desgevallend, in de vorm van een keuzedividend.



EPRA BEST PRACTICES

De Commissaris heeft geverifieerd dat de EPRA-ratio's berekend werden volgens de definities en dat de financiële gegevens die benut werden in de berekening van deze ratio's overeenkomen met de boekhoudkundige gegevens zoals ze in de geconsolideerde financiële staten opgenomen zijn.

EPRA-INDICATOREN – ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

EPRA-indicatoren	EPRA-definities ^(a)	Nut volgens EPRA ^(a)		30.06.2021	30.06.2020
EPRA earnings	Resultaat van de operationele vastgoedoperator 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.	in € duizend	32 379	42 477
			in € per aandeel	1.20	1,57
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 zinnig kan berekenen.	Inclusief leegstandskosten	32.9%	23,3%
			Exclusief leegstandskosten	29.9%	20,5%
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth	De netto groei van de huur, bij gelijke perimeter, vergelijkt de groei van de netto huurinkomsten 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 (buiten de vastgoedkosten) aan gelijke perimeter van de portefeuille (buiten de impact van de acquisities en de desinvesteringen ^(b)).	in %	-4.2%	-1,2%
EPRA-indicatoren	EPRA-definities(a)	Nut volgens EPRA(a)]		30.06.2021	31.12.2020
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten ^(d) gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde ^(c) van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen).	Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille.	in %	4.9%	4,7%
(ii) EPRA Topped-up NIY	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).	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	in %	5.0%	5,0%
EPRA Vacancy Rate	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille.	Een "zuivere" indicator van de leegstaande oppervlakte van vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.	in %	2.4%	3,6%

^(a) Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities en het nut 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.

^(b) Aangezien de EPRA het nut van de EPRA Like-for-Like niet publiceert, heeft Befimmo deze geschreven.

^(c) Conform de GVV-wetgeving worden de gebouwen van Befimmo geboekt aan de reële waarde.

^(d) 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.

EPRA INDICATOREN - GECONSOLIDEERD

EPRA-indicatoren	EPRA-definities(a)	Nut volgens EPRA(a)		30.06.2021	30.06.2020
EPRA earnings	Resultaat van de operationele vastgoedoperator 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.	in € duizend	30 913	41 498
			in € per aandeel	1,14	1,53
EPRA-indicatoren	EPRA-definities(a)	Nut volgens EPRA(a)		30.06.2021	31.12.2020
EPRA NRV	Net Reinstatement Value (NRV) veronderstelt dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die vereist is om de entiteiten te heropbouwen.	De EPRA NAV's maken aanpassingen aan de IFRS NAV om de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva.	in € duizend	1 727 854	1 716 486
			in € per aandeel	63.94	63.48
EPRA NTA	Net Tangible Assets (NTA) Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waarbij bepaalde niveaus van onvermijdbare uitgestelde belasting worden gekristalliseerd.	De EPRA NAV's maken aanpassingen aan de IFRS NAV om de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva.	in € duizend	1 633 582	1 625 138
			in € per aandeel	60.45	60.10
EPRA NDV	Net Disposal Value (NDV) geeft de waarde van de aandeelhouders weer onder een desinvesteringsscenario, waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend voor de volledige omvang van hun verplichting, vrij van enige resulterende belasting.	De EPRA NAV's maken aanpassingen aan de IFRS NAV om de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva.	in € duizend	1 594 358	1 546 515
			in € per aandeel	59.00	57.19

(a) Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities en het nut 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.

(b) Conform de GVV-wetgeving worden de gebouwen van Befimmo geboekt aan de reële waarde.

BEFIMMO OP DE BEURS

KERNCIJFERS

	30.06.2021 (6 maand)	31.12.2020 (12 maand)
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 023 024	27 040 351
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	27 028 558	27 048 907
Hoogste koers (in €)	36,6	57,0
Laagste koers (in €)	32,9	32,1
Slotkoers (in €)	33,5	36,3
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	11 302 609	24 888 322
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	89 703	70 693
Velociteit van de free float ^(a)	54%	120%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	-	80%
Brutodividend ^(b) (in € per aandeel)	-	2.25
Brutorendement ^(c)	-	6.2%
Return op koers ^(d)	-10,6%	-28,5%

^(a) Bron: Kempen & Co. Op basis van de handel op alle platforms.

^(b) Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

^(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

^(d) Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het halfjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, indien van toepassing, met de deelname aan het keuzedividend.

EVOLUTIE VAN HET BEFIMMO-AANDEEL

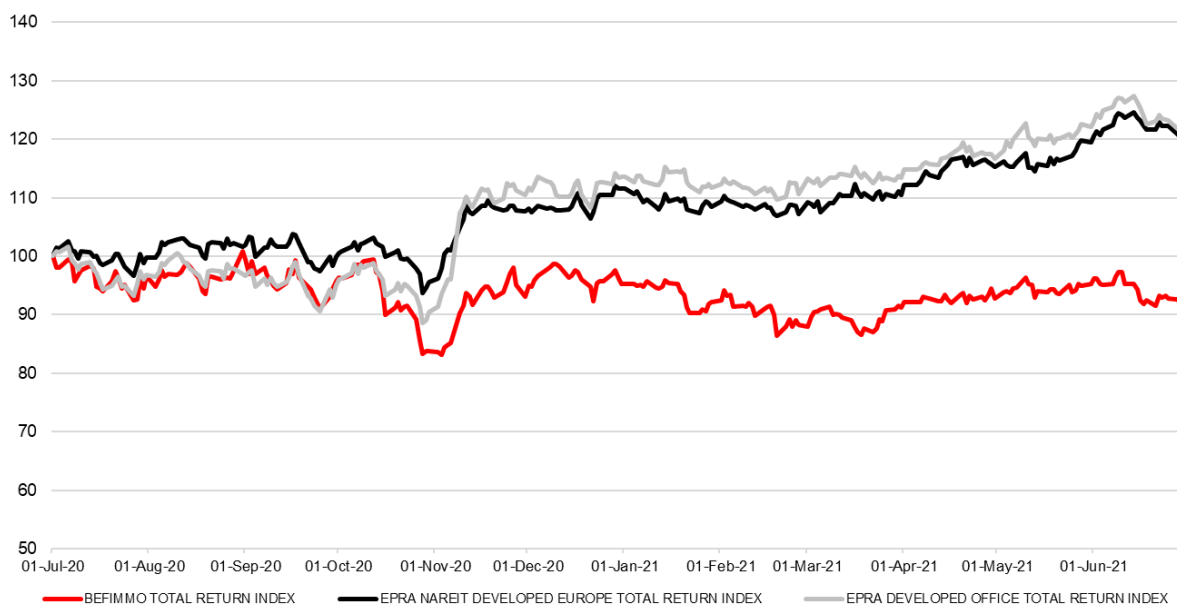
Het Befimmo-aandeel sloot op € 33,5 op 30 juni 2021, tegen € 36,30 op 31 december 2020. De beurskapitalisatie van Befimmo komt op 30 juni 2021 op € 952.940.028,5. Tijdens H1 2021 ligt het dagelijks handelingsvolume op alle platformen op ongeveer 89.703 aandelen.

De lopende gezondheidscrisis heeft zware gevolgen gehad voor bepaalde beursgenoteerde vastgoedsectoren, de koers van het Befimmo-aandeel noteert historisch laag. Op 30 juni 2021 sloot het Befimmo-aandeel af op € 33,5, een discount van -44% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

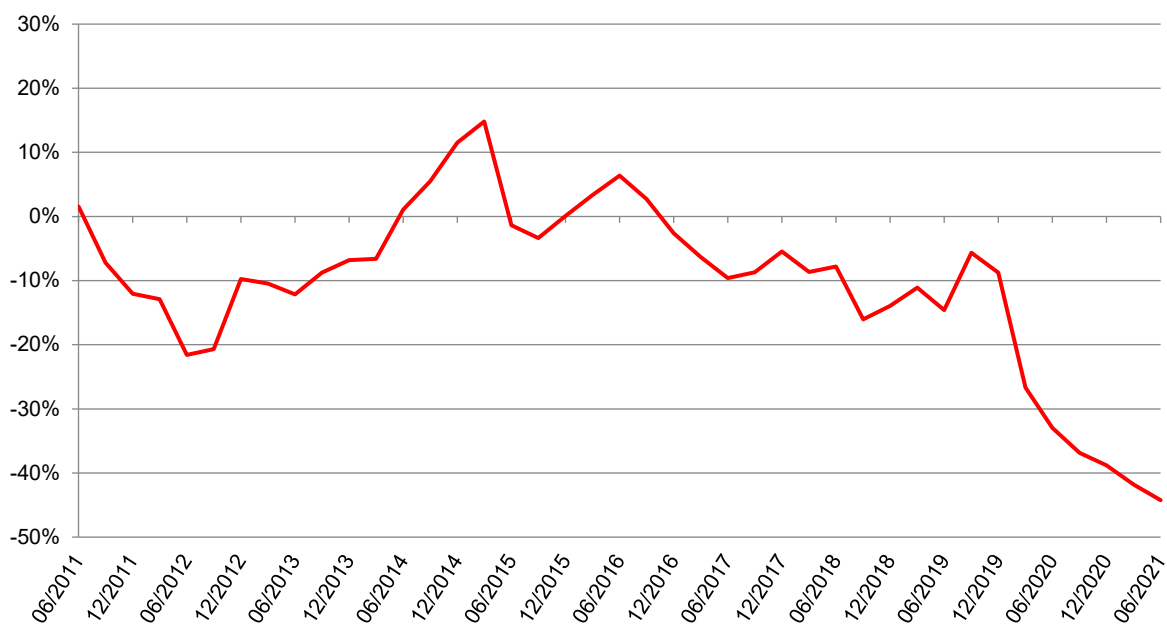
Op 30 juni 2021 bedraagt de return op koers van het Befimmo-aandeel (-10,6%) sinds begin dit jaar.

Kepler Cheuvreux voert een liquiditeitscontract uit met betrekking tot de gewone aandelen van Befimmo die toegelaten zijn tot de verhandeling op Euronext Brussel. Deze overeenkomst voorziet in de aankoop en verkoop door Kepler Cheuvreux van Befimmo aandelen. Voor meer informatie, raadpleeg [het persbericht van 5 oktober 2020](#).

Evolutie van de total return index van Befimmo ten opzichte van de total return index van de EPRA NAREIT en EPRA OFFICES¹³



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



¹³ Bron: EPRA

INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS

Corporate governance

De volgende vernieuwingen van mandaten werden voorgesteld en goedgekeurd tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2021 :

- Benoeming van Jean-Philip Vroninks, de Gedelegeerd Bestuurder, voor een periode van 4 jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2025;
- Hernieuwing van het mandaat van de Heer Alain Devos, als Niet-uitvoerend Bestuurder, voor een periode van 2 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2023 ;
- Hernieuwing van het mandaat van Mevrouw Sophie Goblet, als Onafhankelijk Bestuurder, voor een periode van 4 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2025 ;
- Hernieuwing van het mandaat van Mevrouw Malarne-Lecloux, als Onafhankelijk Bestuurder, voor een periode van 3 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2024 ;
- Hernieuwing van het mandaat van de Heer Vincent Querton, als Onafhankelijk Bestuurder, voor een periode van 4 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2025.

De Raad is als volgt samengesteld:

Mandaat in de Raad	Datum waarop het mandaat verstrijkt
Vincent Querton Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2025
Jean-Philip Vroninks Gedelegeerd Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2025
Benoît De Blieck niet-uitvoerend Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2022
Sophie Goblet niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2025
Sophie Malarne-Lecloux niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2024
Wim Arousseau niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2022
Kurt De Schepper niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2024
Etienne Dewulf niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2022
Alain Devos niet-uitvoerend Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2023
Anne-Marie Baeyaert niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2023

AANDEELHOUDERSAGENDA

Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021	29 juli 2021
Tussentijdse verklaring op 30 september 2021	28 oktober 2021
Uitkering van het voorschot ^(c) op dividend van het boekjaar 2021 op vertoon van coupon nr. 42	
- <i>Ex-date</i>	15 december 2021
- <i>Record date</i>	16 december 2021
- <i>Uitbetaling</i>	17 december 2021
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2021	17 februari 2022
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021	25 maart 2022
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021	26 april 2022
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2021 op vertoon van coupon nr. 43	
- <i>Ex-date</i>	4 mei 2022
- <i>Record date</i>	5 mei 2022
- <i>Uitbetaling</i>	6 mei 2022

^(a) Publicatie na sluiting van de beurs.

^(b) Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuurders

^(c) Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.

AANDEELHOUDERSTRUCTUUR

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

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

	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de verklaring	Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van de informatie verkregen van de aandeelhouder	(in %)
Aangevers			
AXA Belgium NV	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 641 047	30.04.2019	9,3%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
Eigen aandelen			
Befimmo NV	1 418 975	01.07.2021	4,99%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	20 796 214	01.07.2021	73,1%
Totaal	28 445 971		100%

SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN



GECONSOLIDEERD VERKORT OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (IN € DUIZEND)

	Nota's	30.06.21	30.06.20
I. (+) Huurinkomsten		66 450	73 166
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten		66	- 251
NETTOHUURRESULTAAT		66 516	72 916
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten		9 158	10 727
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		19 182	22 547
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-24 242	-26 983
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		4	159
VASTGOEDRESULTAAT		70 617	79 366
IX. (-) Technische kosten		-11 568	-10 644
X. (-) Commerciële kosten		- 600	- 460
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen		-1 843	-1 978
XII. (-) Beheerkosten vastgoed		-1 801	-1 558
XIII. (-) Andere vastgoedkosten		-3 034	-3 459
(+/-) Vastgoedkosten		-18 847	-18 099
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		51 770	61 267
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap		-12 145	-9 732
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten		-1 389	274
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		38 236	51 809
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		6 798	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-10 962	897
OPERATIONEEL RESULTAAT		34 072	52 706
XX. (+) Financiële inkomsten	5	619	414
XXI. (-) Netto interestkosten	5	-7 401	-10 049
XXII. (-) Andere financiële kosten	5	-2 225	-1 222
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	20 961	-16 673
(+/-) Financieel resultaat		11 953	-27 531
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		46 026	25 175
XXV. (-) Vennootschapsbelasting		- 775	- 843
(+/-) Belastingen		- 775	- 843
NETTORESULTAAT		45 251	24 333
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		46 802	24 733
MINDERHEIDSBELANGEN		-1 551	- 401
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)		1,73	0,91
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen		2 364	- 323
TOTAALRESULTAAT		47 615	24 010
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		49 166	24 410
MINDERHEIDSBELANGEN		-1 551	- 401

GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS (IN € DUIZEND)

ACTIVA	Nota's	30.06.2021	31.12.2020
I. Vaste activa		2 840 266	2 790 205
A. Goodwill	6	17 723	18 145
B. Immateriële vaste activa		5 349	3 815
C. Vastgoedbeleggingen	7	2 788 565	2 739 649
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare		2 746 742	2 694 479
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten		41 824	45 170
D. Andere materiële vaste activa		15 745	15 355
E. Financiële vaste activa	8	8 063	8 421
F. Vorderingen financiële leasing		4 821	4 822
II. Vlottende activa		65 769	56 284
A. Activa bestemd voor verkoop	7	24 149	21 581
B. Financiële vlottende activa	8	1 072	795
C. Vorderingen financiële leasing		147	145
D. Handelsvorderingen		33 537	28 386
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		142	479
F. Kas en kasequivalenten		2 813	2 439
G. Overlopende rekeningen		3 911	2 458
TOTAAL ACTIVA		2 906 036	2 846 488
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	30.06.2021	31.12.2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 623 441	1 591 404
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 623 441	1 591 404
A. Kapitaal		398 357	398 356
B. Uitgiftepremies		861 905	861 905
C. Reserves		316 377	318 874
D. Nettoresultaat van het boekjaar		46 802	12 269
II. Minderheidsbelangen		-	-
VERPLICHTINGEN		1 282 594	1 255 084
I. Langlopende verplichtingen		671 540	760 104
A. Voorzieningen		1 293	3 918
B. Langlopende financiële schulden	8	621 825	684 586
a. Kredietinstellingen		198 462	219 677
c. Andere		423 363	464 909
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		39 763	62 973
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		7 547	7 547
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen		1 112	1 081
II. Kortlopende verplichtingen		611 054	494 980
A. Voorzieningen		2 321	2 526
B. Kortlopende financiële schulden	8	469 091	368 697
a. Kredietinstellingen		10 389	11 001
c. Andere		458 702	357 696
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		662	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		114 270	93 130
E. Andere kortlopende verplichtingen		1 700	4 276
F. Overlopende rekeningen		23 010	26 351
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 906 036	2 846 488

GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT (IN € DUIZEND)

	30.06.21	30.06.20
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2 439	2 878
Operationele activiteiten (+/-)		
Nettoresultaat van periode (6 maanden)	45 251	24 333
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-6 798	-
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	9 008	10 857
Betaalde rente (incl. Financiële lasten IFRS 16)	-11 560	-12 691
Belastingen	775	843
Betaalde belastingen	- 335	- 193
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	10 962	- 897
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-20 961	16 673
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	96	133
IFRS 16 correctie	288	-
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	1 799	1 057
Goodwill impairment	421	-
Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)	- 104	- 870
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	28 841	39 244
Beweging van rubrieken in activa	-6 812	-16 948
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-8 708	21 957
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	-15 519	5 009
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	13 321	44 253
Investeringsactiviteiten (-) / Desinvesteringen (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investeringsactiviteiten	-92 493	-79 901
Overdrachten	93 706	-
Acquisitie van Cubus	-29 973	-
Andere acquisities (herontwikkelingsprojecten, participaties,...)	- 465	- 534
Andere (im)materiële vaste activa	-3 789	-3 668
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-33 014	-84 103
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	33 344	129 739
Europese private plaatsingen van obligaties	5 000	-
Terugbetaling USPP mei 2019 en mei 2020	-	-67 494
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden IFRS 16	-1 400	-1 174
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-1 470	- 294
Dividendsaldo over het vorige boekjaar	-15 407	-23 265
Kosten kapitaalsverhoging	-	36
KASSTROMEN VAN FINANCIËRINGSACTIVITEITEN	20 067	37 548
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	374	-2 302
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (6 MAANDEN)	2 813	575

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Eigen vermogen : groeps- aandeel	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.19	398 320	861 905	231 434	112 213	1 603 872	-	1 603 872
Bestemming van het resultaat			112 213	-112 213	-		-
Uitgekeerd dividend			-23 265		-23 265		-23 265
<i>Dividendsaldo van het boekjaar 2019 Befimmo</i>			-23 265		-23 265		-23 265
Private plaatsing van eigen aandelen van 3 december 2019	36				36		36
Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			- 401		- 401		- 401
Andere elementen van het globaal resultaat			- 323		- 323		- 323
Nettoresultaat (groepsaandeel) van de periode (6 maanden)				24 733	24 733		24 733
EIGEN VERMOGEN OP 30.06.20	398 356	861 905	319 658	24 733	1 604 653	-	1 604 653
Keuzedividend				-45 440	-45 440		-45 440
<i>Voorschot op dividend 2020 Befimmo</i>				-45 440	-45 440		-45 440
Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			- 715		-715		- 715
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders			1 773		1 773		1 773
Liquiditeitsprogramma			- 382		-382		- 382
Andere elementen van het globaal resultaat			-1 461		-1 461		-1 461
Nettoresultaat (groepsaandeel) van de periode (6 maanden)				32 976	32 976		32 976
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.20	398 356	861 905	318 874	12 269	1 591 404	-	1 591 404
Bestemming van het resultaat			12 269	-12 269	-		-
Uitgekeerd dividend			-15 407		-15 407		-15 407
<i>Dividendsaldo van het boekjaar 2020 Befimmo</i>			-15 407		-15 407		-15 407
Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units	0		- 171		- 171		- 171
Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			-1 551		-1 551		-1 551
Andere elementen van het globaal resultaat			2 364		2 364		2 364
Nettoresultaat (groepsaandeel) van de periode (6 maanden)				46 802	46 802		46 802
EIGEN VERMOGEN OP 30.06.21	398 357	861 905	316 377	46 802	1 623 441		1 623 441

TOELICHTING 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 Vennootschap en haar dochterondernemingen sluiten hun boekjaar af op 31 december. Befimmo heeft een 100% rechtstreeks of onrechtstreeks belang in haar dochterondernemingen Axento SA (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder nummer B 121993 in het Groothertogdom Luxemburg), Befimmo Property Services NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0444.052.241), Fedimmo NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0886.003.839), Meirfree NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0889.229.788), Vitalfree NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0899.063.306), Zin in Noord SA (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0742.736.225), Zin In Noord 2025 SA (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0759.620.955), Loi 52 SA (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0712.741.845) en Kubissimmo (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder nummer B 251488 in het Groothertogdom Luxemburg). Befimmo heeft een deelneming van 75,63% in Silversquare Belgium NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0806.423.356). Befimmo heeft een deelneming van 12,5% in het kapitaal van Co.Station Belgium SA (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0599.786.434).

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2021 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten van dit boekjaar afgesloten op 28 juli 2021.

De activiteiten van de Groep bestaan uit het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen, vergaderzalen en coworking-ruimtes aan verscheidene gebruikers en de bijhorende dienstverlening.

Op 30 juni 2021 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kwaliteitsvolle kantoorgebouwen en coworking-ruimtes in België, voornamelijk in Brussel, andere steden en dorpen in België, en het Groothertogdom Luxemburg, waarvan twee derde ter beschikking wordt gesteld aan openbare instellingen en de rest aan multinationals, lokale bedrijven en startende bedrijven.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

De samengevatte geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie. Ze moeten samen worden gelezen met de geconsolideerde financiële staten die op 31 december 2020 werden afgesloten en opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

De voornaamste boekhoudprincipes zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (pagina's 157 tot 165), dat te vinden is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

De significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (pagina 165) dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

4. SECTORINFORMATIE

De beschrijving van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uiteengezet in het hoofdstuk "Vastgoedverslag".

De activiteit segmenten van Befimmo zijn de activiteiten vastgoedoperator en coworking.

(in € duizend)	Vastgoedoperator							
	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Wallonië	
	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)
RESULTATENREKENING								
A. Huurinkomsten	28 077	35 737	3 434	3 385	3 404	4 408	5 576	5 526
B. Operationeel vastgoedresultaat	23 907	30 957	2 543	3 089	2 662	3 965	4 723	4 821
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	17 364	13 659	- 433	- 1 103	- 3 236	- 1 117	- 9 372	8 043
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	4 707	-	-	0	-	-	2 091	-
E. RESULTAAT VAN DE SECTOR (=B+C+D)	45 978	44 616	2 110	1 986	- 574	2 847	- 2 557	12 864
Percentage per sector	96,6%	71,8%	4,4%	3,2%	-1,2%	4,6%	-5,4%	20,7%
F. Algemene kosten van de Vennootschap								
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten								
F. Financieel resultaat								
I. Belastingen								
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)								
Nettoresultaat (groepsaandeel)								
Minderheidsbelangen								
	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20
BALANS								
Activa								
Goodwill	2 607	2 607	-	-	-	-	1 018	1 329
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 699 116	1 659 766	82 878	82 234	89 980	92 537	283 499	284 973
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	<i>92 119</i>	<i>182 037</i>	<i>1 079</i>	<i>2 790</i>	<i>679</i>	<i>1 230</i>	<i>14 641</i>	<i>- 16 403</i>
Overige activa	3 396	3 343	-	-	-	-	1 572	1 624
TOTAAL ACTIVA	1 705 118	1 665 716	82 878	82 234	89 980	92 537	286 089	287 926
Percentage per sector	58,7%	58,5%	2,9%	2,9%	3,1%	3,3%	9,8%	10,1%
TOTAAL VERPLICHTINGEN								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN								
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap								
Minderheidsbelangen								
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN								

Vastgoedoperator				Coworking		Niet-bestede bedragen / intercompagnie eliminaties		Totaal	
Vlaanderen		Luxemburg stad							
30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)
18 834	18 044	3 254	2 525	4 439	4 042	- 567	- 502	66 450	73 166
16 060	16 811	2 691	2 219	- 809	- 588	- 7	- 6	51 770	61 267
- 13 182	- 22 352	1 245	2 943	- 3 346	825	-	-	- 10 962	897
-	-	-	-	-	-	-	-	6 798	-
2 878	- 5 541	3 935	5 162	- 4 155	237	- 7	- 6	47 607	62 164
6,0%	-8,9%	8,3%	8,3%	-8,7%	0,4%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
						-12 145	- 9 732	-12 145	- 9 732
						-1 389	274	-1 389	274
						11 953	- 27 531	11 953	- 27 531
						- 775	- 843	- 775	- 843
								45 251	24 333
								46 802	24 733
								-1 551	- 401
30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	30.06.21
5 198	5 308	-	-	8 900	8 900	-	-	17 723	18 145
437 115	449 467	178 302	147 083	41 824	45 170	-	-	2 812 714	2 761 229
831	1 565	29 975	15	-	-	-	-	139 323	171 234
-	-	-	-	-	-	70 630	62 147	75 598	67 114
442 313	454 775	178 302	147 083	50 724	54 070	70 630	62 147	2 906 036	2 846 488
15,2%	16,0%	6,1%	5,2%	1,7%	1,9%	2,4%	2,2%	100,0%	100,0%
						1 282 594	1 255 084	1 282 594	1 255 084
						1 623 441	1 591 404	1 623 441	1 591 404
						1 623 441	1 591 404	1 623 441	1 591 404
						-	-	-	-
						2 906 036	2 846 488	2 906 036	2 846 488

5. FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen) komt op -€ 9,0 miljoen in het eerste halfjaar van 2021 tegenover -€ 10,9 miljoen in het eerste halfjaar van 2020.

De "financiële inkomsten" bestaan voornamelijk uit de vergoedingen die de investeerders betalen op hun beleggingen in het handelspapier dat door Befimmo werd uitgegeven.

De lastenvermindering van € 2,7 miljoen in de subrubriek "Nominale interestlasten op leningen" wordt voornamelijk verklaard door de daling van de gemiddelde schuld tussen de eerste helft van 2021 en de eerste helft van 2020. De daling van de schuld tussen de twee vergeleken periodes is toe te schrijven aan de verkoop van panden in het vierde kwartaal van 2020 en in de eerste zes maanden van 2021, een verhoging van gekapitaliseerde interestlasten in 2021 voor de lopende projecten Quatuor en ZIN, en de maturiteit van in vergelijking dure USPP in 2020. De subrubriek "Andere interestkosten" omvat de interestlasten op de huurcontracten die verrekend worden volgens IFRS 16 en die over de eerste zes maanden van 2021 op -€ 0,8 miljoen komen en over de eerste zes maanden van 2020 op -€ 0,7 miljoen.

De stijging in de "Andere financiële kosten" met € 1,0 miljoen is toe te schrijven aan de afwikkeling van een vorderingsoverdracht tegen vaste rentevoet op het Wiertz-gebouw dat in maart 2021 verkocht werd en de stijging in de verbintenisvergoedingen ten gevolge van de verhoging in financieringsreserves om het ambitieuze capex-programma te dekken en een verhoogde liquiditeitstarget tijdens de pandemie.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen komt op € 21,0 miljoen tegenover -€ 16,7 miljoen in de eerste zes maanden van 2020.

(in € duizend)	30.06.21 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)
(+) XX. Financiële inkomsten	619	414
(+) Geïnde interesten en dividenden	508	304
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	111	109
(+/-) XXI. Netto interestkosten	-7 401	-10 049
(-) Nominale interestlasten op leningen	-3 036	-5 744
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 134	- 128
(-) Andere interestkosten	- 847	- 734
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	1 387	2 697
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	1 387	2 697
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-4 772	-6 139
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-4 772	-6 139
(-) XXII. Andere financiële kosten	-2 225	-1 222
(-) Bankkosten en andere commissies	-1 771	-1 222
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	- 3	-
(-) Gerealiseerde nettominderwaarden op verkoop van leasingvorderingen en gelijksoortig	- 452	-
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20 961	-16 673
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	20 995	-29 394
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	20 995	-29 394
(+/-) Andere	- 34	12 720
(+/-) Financieel resultaat	11 953	-27 531

6. GOODWILL

De verwerving van Fedimmo in 2006 genereerde voor Befimmo een goodwill uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven nettoactief. De methode voor de boeking van deze goodwill wordt beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (pagina 174).

Op 30 juni 2021 onderging de goodwill een waardeverminderingstest, overeenkomstig de methode die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (pagina 175) beschreven wordt. Uit deze test blijkt een waardevermindering van € 421.000, voornamelijk te wijten aan de verlaging in de waarde van panden gelegen in Vlaanderen en Wallonië.

De consolidatie van Silversquare sinds 1 januari 2019 genereerde voor Befimmo een goodwill uit het verschil tussen de acquisitieprij en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven nettoactief. De methode voor de boeking van deze goodwill wordt beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (pagina 175).

De Vennootschap heeft op 30 juni 2021 geen aanwijzing van een materieel verschil in de waardering van Silversquare onder de verminderde acquisitieprij op 31 december 2020. Daarom is geen waardevermindering genoteerd.

7. VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € duizend)

Boekwaarde per 31.12.2019	2 814 822
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 814 822</i>
<i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare</i>	<i>2 790 778</i>
<i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i>	<i>24 044</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>
Overnames	13 228
Andere investeringen	158 006
Herclassering goodwill WTC 3 and WTC 4 voor inbreng in natura	4 685
Desinvesteringen	- 251 396
Variatie in de reële waarde	860
IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	21 125
<i>Nieuwe afgesloten huurovereenkomsten sinds 1 januari 2020</i>	<i>20 518</i>
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>608</i>
IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen	- 101
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>- 101</i>
Boekwaarde per 31.12.2020	2 761 229
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 739 649</i>
<i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare</i>	<i>2 694 479</i>
<i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i>	<i>45 170</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>21 581</i>
Overnames	29 973
Andere investeringen	109 350
Desinvesteringen	- 76 876
Variatie in de reële waarde	- 7 651
IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	- 3 346
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>- 3 346</i>
IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen	36
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>36</i>
Boekwaarde per 30.06.2021	2 812 714
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 788 565</i>
<i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare</i>	<i>2 746 742</i>
<i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i>	<i>41 824</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>24 149</i>

Tijdens het boekjaar 2020 was de voornaamste aankoop van Befimmo het gebouw Wet 52, gelegen in de Leopoldwijk in CBD.

In het eerste halfjaar van 2021 heeft Befimmo het Cubus-gebouw gekocht, gelegen in Luxemburg.

In 2020 werd € 158,0 miljoen geïnvesteerd in werken in de portefeuille, waarvan € 138,2 miljoen in eigendommen gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring. De voornaamste investeringen betroffen het Quatuor-project (€ 68,5 miljoen), het ZIN-project (€ 39,4 miljoen), het Paradis Express project (€ 15,8 miljoen in het kantoorgedeelte), de renovatie van het Central gebouw (€ 11,1 miljoen) en de renovatie van het Brederode Corner gebouw die in 2020 is afgewerkt (€ 5,1 miljoen).

In het eerste halfjaar van 2021 investeerde Befimmo € 109,3 miljoen in haar portefeuille. De investeringen betroffen voornamelijk het Quatuor-project (€ 42,5 miljoen), het ZIN-project (€ 33,5 miljoen), de renovatie van het Central gebouw (€ 12,5 miljoen) en het Paradis Express project (€ 14,6 miljoen).

In het boekjaar 2020 heeft Befimmo een erfpachtrecht van 99 jaar toegekend op de gebouwen Blue Tower, Schuman 3, Schuman 11 en Guimard in Brussel CBD en heeft ze het Media-gebouw in de Brusselse rand verkocht. Fedimmo heeft het Froissart-gebouw in Brussel CBD verkocht.

In het eerste halfjaar van 2021 heeft Befimmo het Wiertz-gebouw in Brussel CBD verkocht. Fedimmo heeft het woongedeelte van Paradis Express verkocht aan Matexi en Yust.

De rubriek "Activa bestemd voor verkoop" omvat elf panden in de Fedimmo-portefeuille gelegen in Vlaanderen en Wallonië.

8. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Op like-for-like basis en als al het overige gelijk blijft, heeft de vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het einde van het eerste kwartaal van 2023. Het hoofdstuk "financiële structuur en indekkingsbeleid" op pagina 27 van dit verslag bevat gedetailleerde informatie hierover.

Om de risico's die aan de evolutie van de rentevoeten en wisselkoersen verbonden zijn, te beperken, verwerft de Vennootschap indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2021 bedraagt de indekkingsratio 86,1%. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 30 juni 2021 beschikt.

			€				
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Ingedekte periode	Referentie	interestvoet
Aangekochte CAP	2	Option	20	1.15%	jan 2016	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Verkochte FLOOR ¹	2	Option	20	0.55%	jan 2016	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.82%	okt 2017	juli 2021	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1.57%	dec 2017	sept. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1.40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.72%	jan 2016	jan 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1.08%	sept 2015	sept. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0.84%	okt 2015	okt. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0.81%	okt 2015	okt. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.17%	juni 2018	dec. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.71%	april 2018	jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.80%	april 2018	jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.65%	april 2018	jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0.66%	april 2018	jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.71%	aug 2018	feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0.93%	aug 2018	feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0.91%	okt 2015	okt. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0.85%	feb 2016	feb. 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0.92%	feb 2025	aug. 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.82%	feb 2017	feb. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.95%	april 2018	okt. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.77%	okt 2017	jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1.10%	jan 2025	jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	1.14%	jan 2025	jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1.21%	jan 2025	apr. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1.21%	dec 2024	juni 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0.87%	dec 2018	dec. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0.65%	jan 2022	juli 2029	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.74%	jan 2025	jan. 2031	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	0.77%	mei 2021	nov 2031	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.79%	juli 2021	jan. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.61%	feb 2025	feb. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0.74%	jan 2023	jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0.94%	jan 2023	jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.70%	sept 2019	juli 2039	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.66%	jan 2022	jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	-0.05%	jan 2022	jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0.54%	jan 2023	juli 2040	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	1.51%	maart 2017	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	20	0.37%	jan 2020	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	20	0.37%	april 2021	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	2.99%	jan 2018	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	30	2.99%	jan 2018	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0.54%	jan 2022	jan. 2023	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	20	0.54%	jan 2022	jan. 2023	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0.42%	jan 2016	juli 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	0.42%	okt. 2017	juli 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	65	0.81%	maart 2018	maart 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1.25%	feb 2025	feb. 2028	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	1.25%	feb 2025	feb. 2028	Euribor 3 maanden

^(a) De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. De verkoop van een FLOOR gebeurt enkel tegelijk met de aankoop van een CAP, voor een zelfde notioneel bedrag en een zelfde duur. De combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR vormt een COLLAR.

Tegen reële waarde geboekte financiële activa en verplichtingen

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 hun verschil in reële waarde, rechtstreeks en volledig in de resultatenrekening geboekt. Zelfs indien de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van rentevoet- en wisselkoersstijgingen 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 tot het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 13 – *Evaluatie van de reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum en omvatten de aanpassingen aan de kredietwaarde van de tegenpartijen (CVA) en van het eigen kredietrisico (DVA), overeenkomstig norm IFRS 13. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten worden berekend op basis van de genoteerde obligaties of, bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds, en van de genoteerde obligaties van Befimmo anderzijds.

Befimmo krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. De Vennootschap verifieert ze ook via coherentiecontroles met de waarderingen van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarde buiten CVA/DVA).

De reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten volgens de verschillende klassen is hieronder te vinden:

(in € duizend)		Balansrubriek per 30.06.2021	
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	-	- 113
Forward	2	7 852	-40 313
		7 852	-40 426

(in € duizend)		Balansrubriek per 31.12.2020	
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	-	- 224
Forward	2	7 924	-62 749
		7 924	-62 973

De Vennootschap voert geen waardecompensatie uit van haar financiële instrumenten die op de actieve en de passieve zijde van de balans geboekt zijn. De bedragen van de financiële activa en van de financiële verplichtingen die in de financiële staat zijn opgenomen, zijn dus brutobedragen.

Tegen de geautomatiseerde kostprijs geboekte financiële activa en verplichtingen

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (pagina's 161 tot 163) opgenomen zijn, komt de boekwaarde van de activa en verplichtingen overeen met hun reële waarde, met uitzondering van:

- de financieringen in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruiksvergoedingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van € 26,8 miljoen op 30 juni 2021;
- een banklijn voor een restwaarde van € 14,7 miljoen op 30 juni;
- verschillende Europese private plaatsingen (EUPP) met vaste rentevoeten voor een totaalbedrag van € 377,0 miljoen.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde en in reële waarde op het einde van het eerste halfjaar van 2021.

De reële waarde van de overdrachten van de toekomstige schuldvorderingen/vruchtgebruiksvergoedingen 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 30 juni 2021. Daaraan wordt een marge toegevoegd rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2).

De reële waarde van deze financieringen staat ter informatie in onderstaande tabel vermeld.

(in € duizend)	Niveau	Reële waarde	Boekwaarde
EUPP	2	384 795	376 974
Banklijn	2	15 302	14 700
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	2	29 782	26 761

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN HET BESTUURSORGaan VAN BEFIMMO SA OMTRENT DE
BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE
OVER DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2021****INLEIDING**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Befimmo SA en haar dochterondernemingen per 30 juni 2021, alsmede het geconsolideerd verkort overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht, het geconsolideerd verkort variatieoverzicht van het eigen vermogen voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten, gezamenlijk, de "Geconsolideerde Samengevatte Financiële Staten". Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

REIKWIJDTE VAN EEN BEOORDELING

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "*Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

CONCLUSIE

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 29 juli 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Partner

*Handelend in naam van een BV

VERKLARING



VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De heer Jean-Philip Vroninks, Gedelegeerd Bestuurder, en de heer Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo NV, dat voor zover zij weten:

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

RISICOFACTOREN



Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een negatief effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap heeft genomen om erop te anticiperen, hun potentiële impact te beperken en ze om te buigen tot kansen.

Ondernemen gaat gepaard met risico's nemen: het is niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's te elimineren noch van enig ander overblijvend risico dat door de Vennootschap en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders zou kunnen worden gedragen. Het globale economische en financiële klimaat 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 (onder andere door de dialoog met alle stakeholders) op het ogenblik van de opmaak van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag en is slechts een weergave van de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd. De risico's in de verschillende categorieën worden in volgorde van belangrijkheid ingedeeld volgens waarschijnlijkheid en geraamde omvang van de negatieve impact op de Groep, zonder rekening te houden met risicobeperkende maatregelen of de positionering van Befimmo.

De lijst is niet alomvattend: er kunnen nog andere risico's bestaan die onbekend, weinig waarschijnlijk of niet specifiek zijn of waarvan het onwaarschijnlijk is dat ze een negatieve invloed zullen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten of haar financiële situatie.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN COVID-19

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT	POSITIE VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE PANDEMIECRISIS		
Het beheer van de wereldwijde Covid-19 pandemie heeft geleid en zou in de toekomst nog kunnen leiden tot het stopzetten van activiteiten, evenals lockdown-maatregelen opgelegd door de regering. De crisis zou de evolutie van de arbeidsmarkt kunnen versnellen	Daling van de vraag naar kantoorruimtes. Onderbreking of vertraging van de bouwwerken in het kader van herontwikkelingsprojecten. Huurders zouden financiële problemen kunnen hebben met een impact op de inkomsten en de cash-flow van de Vennootschap. Minder gemakkelijke toegang tot financieringen en/of stijging van de kredietmarges die door de banken en de financiële markten worden geëist met een mogelijke impact op de liquiditeit. Liquiditeitsrisico. Daling van de vooropgestelde EPRA earnings, evenals een vertraging in de bijdrage van ontwikkelingsprojecten. Grotere volatiliteit van de aandelenkoers. Grotere volatiliteit van de aandelenkoers	Befimmo is er zich bewust van dat de crisis de evolutie van de arbeidsmarkt zou kunnen versnellen. We volgen al enkele jaren de tendensen op dat vlak op. Samen met onze coworking-activiteit kunnen wij een grotere flexibiliteit aanbieden in termen van contractduur, gebruik van werkruimtes en het soort uitrustingen die vereist zijn, en een "hybride" aanbod¹⁴ voorstellen dat bedrijven in staat stelt om meerdere ruimtelijke oplossingen in een Belux-netwerk te combineren. De Vennootschap beschikt over een stevige huurdersbasis, met 93% van de inkomsten (als vastgoedoperator) afkomstig van langlopende huurovereenkomsten met Belgische en Europese openbare instellingen. De rest wordt verdeeld tussen huurders uit diverse sectoren, waaronder grote ondernemingen, en een zeer beperkt deel afkomstig uit de kleinhandelsector (7% van de geconsolideerde huurinkomsten). Onze top 5 van de "corporate" klanten is goed voor 18,9% van de inkomsten. Onze coworking-activiteit was goed voor ongeveer 7% van de geconsolideerde huurinkomsten op 30 juni 2021. 64% van de omzet van het jaar werd gegenereerd door "private offices" die worden gebruikt door kleine en middelgrote ondernemingen en die een grotere veerkracht vertonen dan de "flex desks". De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten (als vastgoedoperator) tot

¹⁴ 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, of een mix van de twee oplossingen. De gebruikers zullen kunnen genieten van een flexibiliteit op het vlak van looptijd (duur van hun contract), werkruimte (ze kunnen gemakkelijk meer of minder ruimte innemen naargelang hun behoeften), en vergaderfaciliteiten. Ze zullen zich van de ene naar de andere plek kunnen verplaatsen, naargelang hun voorkeuren en hun werkuren.

		de volgende vervaldag bedroeg 6,9 jaar op 30 juni 2021 en 7,4 jaar tot de eindvervaldag. De bezettingsgraad (als vastgoedoperator) bedroeg 94,9% op 30 juni 2021. 83% van de kantoorontwikkelings-projecten die nog in de pijplijn zitten is reeds voorverhuurd. De financieringsbehoeften zijn momenteel gedekt tot het einde van Q1 2023. De LTV (Loan-to-Value) bedroeg 37,45% op 30 juni 2021.
--	--	---

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN EXTERNE FACTOREN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT	POSITIE VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN HET NIEUWE WERKEN		
Kantoorruimte wordt alsnog flexibeler en mobieler gebruikt. Door de technologische evolutie is het gemakkelijker om van een statische sequentiële werkwijze om te schakelen naar meer dynamische bedrijfsomgevingen. Bedrijven zijn op zoek naar aangename en flexibele werkomgevingen waardoor ze gemakkelijker talent kunnen aantrekken en collectieve intelligentie ontwikkelen.	Huurders huren een minder aantal m² per werknemer wat zou kunnen leiden tot een lagere bezettingsgraad van de gebouwen. De klassieke kantooromgevingen beantwoorden niet meer aan de verwachtingen. Het "coworking" bedrijfsmodel is nog in volle ontwikkeling.	De Vennootschap legt zich toe op: - een nieuwe manier van werken waarbij werkruimtes worden georganiseerd naargelang het type activiteit en het profiel van de gebruikers. - het verwerven van een meerderheidsbelang in een coworking-bedrijf (Silversquare). - plannen om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren te ontwikkelen. - een mix van functies in nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt gemeenschapsleven, - projecten die zich integreren in de stad, waarbij de gebouwen een ecosysteem vormen dat zich openstelt voor de stadsomgeving en een mix van functies samenbrengt.
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN		
De financiële lasten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden sterk beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.	Stijging van de financiële lasten en sterke daling van de EPRA earnings en van het nettoresultaat. In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% vast te leggen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële lasten. Deze werkwijze kan daarnaast ook leiden tot een verstoring tussen de variabele rentevoeten gebruikt in financieringscontracten enerzijds en in indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds. Een wijziging van de rentevoeten zou ook een impact kunnen hebben, met uitgesteld effect, op de waardebeoordelingen van de gebouwen in portefeuille..	Implementeren van een indekkingsbeleid inzake ons rentevoetrisico: financieren van een deel van de schuld tegen vaste rentevoeten en afsluiten van financiële instrumenten van het type IRS of CAP- en FLOOR-opties op een deel van de schuld tegen variabele rentevoeten. Totale schuldenlast op 30 juni 2021: - een schuldbedrag van € 875,1 miljoen (84,2% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten); - de rest van de schuld, of € 164,7 miljoen, wordt met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan € 20 miljoen wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR¹⁵). Een saldo van 13,9% 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% naar schatting zorgen voor een verhoging van de financiële lasten met € 1,4 miljoen (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2021). Dankzij de voorziene dekkingen op 30 juni 2021, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële lasten

¹⁵ 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).

		naar schatting doen verhogen met € 0,0 miljoen (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2021). Op 30 juni 2021 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 41,9% en de LTV-ratio 37,45%. Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 21 juni 2021 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor haar kortetermijnschuld.
RISICO VERBODEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES		
De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren naargelang de risico-appetijt op de financiële markten en de regelgeving, in het bijzonder in de banksector (de zogenoemde "Bazel IV"-regels) en in de verzekeringssector (de zogenoemde "CRD IV"-richtlijn). Ze zijn ook een weergave van de perceptie op het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap.	Een verhoging van de financiële lasten en dus een negatief effect op de EPRA earnings, en het nettoresultaat.	Spreiden in de tijd van de vervaldatum van de financieringen en diversifiëren van de financieringsbronnen. Optimaliseren van het gebruik van financiering waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de financieringen met de laagste marges (bv. afhankelijk van de marktomstandigheden, een handelspapierprogramma op korte termijn, gekoppeld aan back-uplijnen op lange termijn of overdrachten van vorderingen op toekomstige huurgelden).
INFLATIE- EN DEFLATIERISICO		
Risico van deflatie op haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de Belgische 'gezondheidsindex'. Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap moet dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.	De impact van aanpassingen van de huurprijzen kan op € 1,3 miljoen worden geraamd, op jaarbasis (zonder bescherming), per procentpunt dat de gezondheidsindex varieert.	Zoals gebruikelijk is 95,2%¹⁶ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt tegen het effect van een eventuele negatieve indexering. - 45,3% voorziet een plafond op de basishuurprijs. - 49,9% bevat een beding dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur vastlegt. De resterende 4,8% van de huurovereenkomsten voorziet niet in een minimumhuurprijs. Kosten gecontroleerd door contractuele akkoorden met aannemers.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBODEN AAN DE STRATEGIE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT	POSITIE VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBODEN AAN HUURLEEGSTAND		
Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overstijgt en door een evolutie in de aard van de vraag. De Vennootschap wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten: - het risico op verlies en/of daling van inkomsten; - het risico op een terugval van de huurprijzen; - het gevaar voor druk op de voorwaarden voor vernieuwing en het toekennen van huurvrije periodes; - het risico op daling van de reële waarde van de gebouwen, enz.	Daling van de spot-bezettingsgraad en een lager bedrijfsresultaat van de portefeuille. Op jaarbasis zou 30 juni 2021 een schommeling van 1% in de spot-bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat € 2,0 miljoen hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van -€ 0,07 op de netto-inventariswaarde per aandeel en van + 0,07% op de schuldratio. Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taken op leegstaande gebouwen. Op jaarbasis worden ze geraamd op € 1,7 miljoen, wat ongeveer neerkomt op 1,3% van de totale huurinkomsten.	De Vennootschap hanteert een investeringsstrategie die (onder meer) gericht is op: - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben; - goed uitgeruste en flexibele gebouwen, geschikt voor verhuur en met een potentieel voor waardecreatie. De Vennootschap legt zich toe op: - een nieuwe manier van werken waarbij de werkruimtes worden georganiseerd naargelang het type activiteit en het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met het verwerven van een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - plannen om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren te ontwikkelen.

¹⁶ Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2021.

	Hogere marketinguitgaven voor het vastgoed dat beschikbaar is voor verhuring. Daling van de waarde van de gebouwen.	- een uitgebreid en gepersoniseerd aanbod van diensten om het dagelijks leven van de huurders gemakkelijker te maken. - een mix van functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt gemeenschapsleven. - projecten die zich integreren in de stad, waarbij de gebouwen een ecosysteem vormen dat zich openstelt voor de stadsomgeving en een mix van functies samenbrengt. De Vennootschap beschikt over een professioneel commercieel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en dat de relatie met haar klanten actief beheert. Een stabiele cashflow hangt voornamelijk af van het veiligstellen van de huurinkomsten. Zodoende zorgt de Vennootschap ervoor dat een groot deel van haar vastgoedportefeuille wordt verhuurd op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of aan meerdere huurders, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. Op 30 juni 2021 lag de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten van Befimmo tot de volgende vervaldatum op 6,9 jaar. De spot-bezettingsgraad van de voor verhuring beschikbare gebouwen kwam op 30 juni 2021 op 94,9%, ten opzichte van 95,2% op 31 december 2020. De grote projecten in de Noordwijk zijn een heuse opportuniteit voor de Vennootschap om iets te doen aan het gebrek aan Grade A-gebouwen¹⁷ in Brussel.
RISICO VERBONDEN AAN DE REPUTATIE VAN DE VENNOOTSCHAP		
Reputatierisico ten opzichte van de stakeholders (huidige en de potentiële huurders, omwonenden, autoriteiten, huidige en potentiële investeerders, financiële en andere analisten, leveranciers, enz.). De reputatie wordt beïnvloed door de informatie die door de media en op de sociale netwerken verspreid wordt.	Een beschadigde reputatie van de Vennootschap zou een negatieve weerslag kunnen hebben op de waarde van het aandeel, bij het onderhandelen van huurcontracten of het zoeken naar financiering.	Befimmo beschikt over een Corporate Governance Charter en een Ethische Code, opgesteld door de Raad van Bestuur. De Ethische Code verplicht de naleving van ethische waarden in de betrekkingen met de klanten, het personeel, de partners en de aandeelhouders. Naast de meldingsverplichtingen als beursgenoteerde vennootschap en als GVV communiceert Befimmo transparant en proactief met 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.
RISICO'S VERBONDEN AAN (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN		
Risico verbonden aan de renovatie of de bouw van gebouwen.	Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden.	Wij ontwerpen innovatieve, duurzame en kwaliteitsvolle projecten (met toepassing van de laatste technologieën), die aan de marktbehoeften beantwoorden.

¹⁷ Nieuw gebouw (nieuwbouw of zware renovatie) dat beantwoordt aan de laatste technische en milieunormen en de normen op het vlak van ruimtelijke inrichting (met name efficiënt gebruik van de vloeroppervlakte). Meestal een nieuw gebouw of een gebouw van minder dan vijf jaar oud.

Ter voorbereiding op een nieuwe levenscyclus moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden. In deze context wordt Befimmo blootgesteld aan risico's die verbonden zijn aan: - de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten) - de keuzes van het gebruiksformat - het bekomen van de vergunningen (problemen, vertragingen, wetswijzigingen, enz.) - de bouw (kosten, vertragingen, conformiteit, enz.) - de marketing	Geen huurinkomsten na het voltooiën van de werken en kosten in verband met de leegstand. Druk op de marketingvoorwaarden en voor het toekennen van huurvrije periodes. Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.	Doorlopende analyse van de marktbehoeften: - een nieuwe manier van werken waarbij de werkruimtes worden georganiseerd naargelang het type activiteit en het profiel van de gebruikers. - een ruim en gepersoniseerd dienstenaanbod om het dagelijks leven van de huurders gemakkelijker te maken. - een mix van functies in nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt gemeenschapsleven - projecten die zich integreren in de stad, waarbij de gebouwen een ecosysteem vormen dat zich openstelt voor de stadsomgeving en een mix van functies samenbrengt. Proactieve en terugkerende dialoog met de overheidsinstanties in het kader van vergunningsaanvragen. Keuze van hoogwaardige dienstverleners. Professioneel commercieel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe gebruikers
RISICO'S VERBONDEN AAN FUSIES, SPLITSINGEN, OVERNAMES EN JOINT VENTURES		
Risico dat de waarde van bepaalde activa overgewaardeerd werd of dat verborgen passiva op de Vennootschap zijn overgedragen in het kader van fusies, spin-offs of overnames of bij het aangaan van joint ventures.	De vaststelling dat bepaalde activa moeten worden geherwaardeerd of dat bepaalde passiva moeten worden geboekt, wat kan leiden tot een financieel verlies voor de Vennootschap.	Wij nemen de gebruikelijke voorzorgen bij dit soort transacties, voornamelijk door het uitvoeren van volledige due diligence-audits (vastgoed, boekhouding, belasting, enz.) van de ingebrachte panden en van de overgenomen of verworven vennootschappen en eventueel het verkrijgen van garanties. Gelijkaardige voorzorgen nemen wanneer een joint venture wordt gesloten.
RISICO'S VAN SEGMENTCONCENTRATIE		
De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).	Gevoeligheid voor de evolutie van de kantoorvastgoedmarkt.	De Vennootschap hanteert een investeringsstrategie die onder andere gericht is op: - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen, geschikt voor verhuur en met een potentieel voor waardencreatie. De Vennootschap legt zich toe op: - een nieuwe manier van werken waarbij de werkruimtes worden georganiseerd naargelang het type activiteit en het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met het verwerven van een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - plannen om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren te ontwikkelen. - een mix van functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt gemeenschapsleven - projecten die zich integreren in de stad, waarbij de gebouwen een ecosysteem vormen dat zich openstelt voor de stadsomgeving en een mix van functies samenbrengt.

RISICO'S VERBONDEN AAN HUURDERS		
Risico's verbonden aan het financieel onvermogen van huurders.	Verlies van huurinkomsten; een stijging in de vastgoedkosten wanneer de huurkosten niet meer kunnen worden gerecupereerd; onverwachte leegstand. Gevaar voor druk op de voorwaarden voor vernieuwing en voor het toekennen van huurvrije periodes, enz.	Voorafgaand onderzoek van de financiële gezondheid van de potentiële klanten. Er worden huurwaarborgen gevraagd van de huurders ¹⁸ uit de privésector. Befimmo beschikt over een procedure voor het regelmatig opvolgen van uitstaande vorderingen.
RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE		
De portefeuille is geografisch gezien niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen die voornamelijk gelegen zijn in Brussel en in zijn economisch hinterland (70% van de portefeuille op 30 juni 2021).	Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoed-markt die wordt gekenmerkt door een aanzienlijke aanwezigheid van Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.	In het kader van haar investeringsstrategie waakt de Vennootschap erover om haar portefeuille niet al te sterk te concentreren in een enkel gebied of een enkel actief. Bijvoorbeeld het Axento-gebouw in Luxemburg, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradistoren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel, WTC Toren 3 in Brussel en de projecten Quatuor en ZIN in Brussel, vertegenwoordigen elk afzonderlijk tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2021.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE COWORKING-MARKT		
Risico's verbonden aan de instap in een nieuwe markt die in volle ontwikkeling is (beheersing van de kernfactoren voor succes, concurrentie, enz.).	Rentabiliteit gekoppeld aan het succes van de onderliggende activiteit.	Het nemen van een meerderheidsbelang in een bedrijf (Silversquare) met een ruime ervaring op het vlak van coworking. De impact is vrij beperkt voor Befimmo aangezien ze deze activiteit geleidelijk aan het uitbouwen is..

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT	POSITIE VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN GEBOUWEN		
Risico op een daling van de reële waarde van de portefeuille. Risico dat vastgoedexperts de gebouwen over- of onderwaarden ten opzichte van hun werkelijke marktwaarde. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate het geval voor de gedecentraliseerde gebieden en de rand van Brussel (6,37% ¹⁹ van de portefeuille), en meer in het algemeen in de Belgische provinciesteden.	Impact op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld ²⁰ - en de LTV ²¹ - ratio van de Vennootschap. Impact op het vermogen van de Vennootschap om een dividend ²² uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uit-keerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgifte-premies zouden overstijgen. Op basis van de gegevens 30 juni 2021 zou een waardedaling met 1% van het vastgoedpatrimonium een impact hebben van ongeveer - € 27,7 miljoen op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer - € 1,02 in de netto-in-ventariswaarde per aandeel, van nagenoeg + 0,40% op de schuldratio en zowat + 0,38% op de LTV-ratio.	De Vennootschap hanteert een investeringsstrategie die onder andere gericht is op: - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen, geschikt voor verhuur en met een potentieel voor waardencreatie. De Vennootschap legt zich toe op: een nieuwe manier van werken waarbij de werkruimtes worden georganiseerd naargelang het type activiteit en het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met het verwerven van een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - plannen om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren te ontwikkelen. - een uitgebreid en gepersonaliseerd aanbod van diensten om het dagelijks leven van de huurders gemakkelijker te maken

¹⁸ 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 (60,5% op 30 juni 2021), berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2021, stemmen meestal niet in met huurwaarborgen, maar vertonen een beperkter risicoprofiel.

¹⁹ Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2021.

²⁰ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

²¹ Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

²² Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 77 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

		- een mix van functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt gemeenschapsleven - projecten die zich integreren in de stad, waarbij de gebouwen een ecosysteem vormen dat zich openstelt voor de stadsomgeving en een mix van functies samenbrengt. Rotatie van onafhankelijke experts, zoals bepaald door de wet. Ze worden stelselmatig op de hoogte gebracht van wijzigingen in de situatie van de gebouwen en bezoeken geregeld gebouwen.
RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING		
Het risico op een groot verlies met betrekking tot gebouwen die onvoldoende verzekerd zijn.	Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen. Daling 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.	De gebouwen zijn gedekt door verschillende verzekeringspolissen (risico's van brand, stormschade, waterschade, enz.) die het verlies aan huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode (in principe gedurende de tijd die nodig is voor de heropbouw), alsook de kosten voor de heropbouw, voor een totale som (nieuw/herbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van € 1.905,8 miljoen op 31 december 2020. De gebouwen zijn gedekt door een verzekeringspolis tegen daden van terrorisme.
RISICO VAN WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN GEBOUWEN		
Risico op slijtage en veroudering, verbonden aan de steeds strengere (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) eisen.	Huurleegstand. Investerings nodig om de gebouwen in conformiteit te brengen met de regelgevende eisen en te laten beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders.	De gebouwen worden in een goede staat van werking gehouden en het onderhoud gebeurt overeenkomstig de goede praktijken inzake energetische, technische en andere prestatiecriteria, aan de hand van een inventaris van de preventieve en corrigerende onderhoudswerken die moeten worden uitgevoerd en een planning voor de uitvoering van die werken. Op 30 juni 2021 was 87% van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt door onderhoudscontracten met "totale waarborg". Het nauw opvolgen van de evolutie in de bestaande milieuwetgeving, anticiperen op nieuwe maatregelen en het analyseren van sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en managementsystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten. Befimmo staat voor ecologisch verantwoord ondernemen en maakt in elke levensfase van een gebouw zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en energiebronnen.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN PROJECTEN		
Risico's van vertragingen, budgetoverschrijding, aantasting van het milieu en organisatorische problemen bij het bouwen en herontwikkelen van gebouwen of bij het uitvoeren van grote werken in de gebouwen uit haar portefeuille. Risico van onvermogen en niet-naleving van de bestekken door de aannemers die instaan voor de uitvoering van de werken.	Negatieve impact op 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.	Communicatieplan rond de bouwwerken, dialoog met de omwonenden, enz. Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. Contracten met de aannemers bevatten over het algemeen maatregelen om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). Op milieuvlak worden specifieke

		maatregelen opgenomen in de lastenboeken en de contracten met de opdrachtnemers. Opvolging van de naleving van deze milieumaatregelen tijdens de uitvoering van de werken (met name door externe milieucoördinatoren, ISO 14001-procedures, verfaulds, BREEAM-assessoren, enz.). Geregelde beoordeling van de belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controles op sociale en fiscale schulden bij de medecontractanten.
MILIEURISICO'S		
Milieurisico's in termen van CO₂-uitstoot, bodem-, water- en luchtverontreiniging, alsook geluidshinder. Risico dat de doelstellingen van de Vennootschap ter verbetering van haar milieuprestatie te niet gehaald worden en dat ze de certificeringen die ze heeft verkregen (BREEAM, ISO 14001, enz.) gaat verliezen.	Aantasting van het milieu. Hoge kosten voor Befimmo. Negatieve impact op de reputatie van Befimmo bij haar stakeholders. In sommige gevallen een negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	Befimmo hanteert al vele jaren een verantwoorde aanpak waarbij acties worden opgezet om de milieu-impact van de activiteiten waarop de Vennootschap controle en rechtstreekse invloed heeft, gestaag te beperken. Befimmo heeft een Milieumanagementsysteem ("MMS") ingevoerd dat beantwoordt aan de ISO 14001-norm, wat het mogelijk maakt om te anticiperen op milieurisico's, zowel op strategisch vlak (aankopen, grote renovaties, enz.) als op operationeel vlak (onderhoud van gebouwen, gebruik van gebouwen, enz.). We hebben een analyse uitgevoerd van de milieuprestatie en van het potentieel ter verbetering van de portefeuille, evenals van de naleving van de eisen die verbonden zijn met de bekomen certificeringen. Befimmo staat voor ecologisch verantwoord ondernemen en maakt in elke levensfase van een gebouw zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en energiebronnen.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT	POSITIE VAN BEFIMMO
FINANCIËLE LIQUIDITEITSRISICO		
Befimmo wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze geen bijkomende financieringen kan verkrijgen, terwijl ze die nodig heeft om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden indien haar financieringscontracten zouden worden opgezegd.	Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs. Verkoop van activa tegen ongunstige voorwaarden.	Voeren van een financieel beleid dat voorziet in diversifiëring van de bronnen en van de vervaldagen van haar financieringen. Op 30 juni 2021 bedroeg het percentage van haar schuld door financiering bij acht bankinstellingen 71,3%. Het saldo bestaat uit obligatie-uitgiftes (één plaatsing in private obligaties in de Verenigde Staten (USPP) en een aantal private plaatsingen in Europa). Op 30 juni 2021 beschikte de Vennootschap over € 432,7 miljoen aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil voortdurend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer voor haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen indekken voor minstens 12 maanden. De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 41,90% op 30 juni 2021 (de wettelijke limiet is 65%) tegenover 40,8% op 31 december 2020.

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE RATING VAN DE VENNOOTSCHAP		
De financieringskost van de Vennootschap wordt voornamelijk beïnvloed door de rating die Standard & Poor's haar geeft.	Een neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om nieuwe financieringen te verkrijgen. Wanneer de rating met een niveau zou verlaagd worden, van BBB naar BBB-, zou dit naar schatting een bijkomende financieringskost van € 0,8 miljoen met zich meebrengen, op basis van de schuld-structuur en de bestaande contracten op 30 juni 2021. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap bij de investeerders.	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 eventuele veranderingen in die rating, en van de veranderingen in de prognoses van die ratio's. Op 21 juni 2021 heeft het ratingbureau Standard & Poor's de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor haar kortetermijnschuld bevestigd.
RISICO VERBONDEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJEN		
Bij een financiële instelling een financiering aangaan of een indekkingsinstrument afsluiten, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven.	De Vennootschap zou zich in een situatie kunnen bevinden waarin ze niet kan beschikken over de aangegane financieringen of over de kasstromen waar ze recht op heeft in het kader van indekkingsinstrumenten.	Diversifiëren van onze bancaire relaties en werken met banken die over een toereikende rating beschikken of een aanvaardbaar risicoprofiel vertonen. Op 30 juni 2021 had de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken: - op 30 juni 2021 waren aan Befimmo voor € 1.052 miljoen aan kredietlijnen toegekend door: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroef 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 bedroeg € 2,8 miljoen op 30 juni 2021 tegenover € 2,4 miljoen op 31 december 2020.
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA DIE TEGEN HUN REËLE WAARDE WORDEN GEBOEKT		
Een wijziging in de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een wijziging in de waarde van de financiële activa en passiva die tegen hun reële waarde geboekt worden.	Als de rentecurves van de Euro met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 30 juni 2021 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -€ 30,0 miljoen hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde € 28,1 miljoen hebben belopen.	Op 30 juni 2021 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten -€ 32,6 miljoen. Op 30 juni 2021 is een deel van de schuld van Befimmo (59,60%) aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.
RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN		
Risico dat financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval de Vennootschap de convenanten die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake financiële ratio's. Risico op een boete bij vervroegde opzegging van contracten. Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, is ze onderworpen aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.	Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap misschien andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijks hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen ongunstige voorwaarden.	Befimmo onderhandelt convenanten met haar tegenpartijen op een niveau dat verenigbaar is met haar geraamde prognoses wat betreft de evolutie in deze indicatoren en analyseert geregeld eventuele veranderingen in die prognoses. Befimmo beroept zich op externe adviseurs gespecialiseerd in de materie.

RISICO VERBONDEN AAN DE VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE AANDELENKOERS		
De Vennootschap wordt blootgesteld aan een aanzienlijk verschil tussen de aandelenkoers en de netto-inventariswaarde van de Vennootschap.	Moeilijker toegang tot nieuw eigen vermogen zou de ontwikkelingscapaciteit kunnen beperken. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.	Uitwerken en invoeren van een waardecreërende strategie. Publiceren van vooruitzichten en dividendprognoses. Geregelde, transparante en proactieve communicatie met financiële analisten en huidige en potentiële investeerders.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN REGELGEVING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT	POSITIE VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN NIET-CONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING		
De Vennootschap loopt 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.	Bijkomende investeringen die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen bij lopende projecten (renovaties, enz.). Vermindering van de reële waarde van een gebouw. De Vennootschap kan civiele, administratieve of strafrechtelijke boetes worden opgelegd. De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden wegens non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand wegens het niet naleven van de veiligheidsnormen). Een negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.	Befimmo heeft procedures ingevoerd om: - te anticiperen op de nieuwe normen en regelgeving (opvolging van wetgeving en regelgeving), - de conformiteit na te gaan van de nieuw aangekochte gebouwen (technische due diligence) en de gebouwen in portefeuille (product manager die instaat voor de conformiteit met de regelgeving, controleert de naleving van de normen en regelgeving, onder meer met betrekking tot het milieu), - het betrokken gebouw onmiddellijk in overeenstemming te brengen door deze nieuwe normen en regelgeving aan te nemen (projectmanagement). De huurders worden bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake via een beding in de modelhuurovereenkomst.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV		
Risico van niet-naleving van het GVV-stelsel. Risico op toekomstige ongunstige wijzigingen aan dat stelsel.	Verlies van erkenning van het GVV-statuut en het niet langer in aanmerking komen voor het stelsel van fiscale transparantie dat van toepassing is op de GVV's. Vervroegde terugbetaling door verval van de termijnbepaling van kredieten die de Vennootschap is aangegaan. Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden een daling van de resultaten of van de netto-inventariswaarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen (bv. Door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verlagen of een invloed uitoefenen op de manier waarop een GVV dividenden moet uitkeren aan haar aandeelhouders.	Een juridisch team dat over de nodige competenties beschikt, ziet er op toe dat alle vigerende regelgeving nauwgezet wordt nageleefd en anticipeert zoveel mogelijk op wetswijzigingen (opvolging van wetgeving). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING		
De Vennootschap wordt blootgesteld aan wijzigingen in de Belgische, Europese en internationale wetgeving en de alsmaar toenemende en complexere regelgeving, alsook aan de mogelijke wijzigingen in de interpretatie of toepassing daarvan door de administraties of de rechtbanken. Dit geldt onder meer voor de regelgeving inzake boekhouding en rapportering, op fiscaal vlak, op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en op het vlak van overheidsopdrachten.	Risico dat de Vennootschap aansprakelijk wordt gesteld en dat zij burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en het risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of vernieuwd. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.	Een juridisch team dat over de nodige competenties beschikt, ziet er op toe dat alle vigerende regelgeving nauwgezet wordt nageleefd en anticipeert zoveel mogelijk op wetswijzigingen (opvolging van wetgeving). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.
FISCAAL REGIME		
Als GVV geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal stelsel. Het was de bedoeling van de wetgever dat de GVV een hoge graad van transparantie met betrekking tot vastgoedbeleggingen zou waarborgen, een maximale cashflow zou uitkeren, terwijl zij ook bepaalde voordelen kon genieten. Zo geniet de GVV onder meer een lagere vennootschapsbelasting voor zover haar cashflows voor minimaal 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014). De resultaten (huurinkomsten en gerealiseerde meerwaarden min exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV²³ betreft. Bij de berekening van de exit tax wordt rekening gehouden met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing kunnen evolueren. De reële waarde van een vastgoed, zoals in genoemde circulaire vermeld, wordt berekend na aftrek van de registratiekosten en de btw. Deze reële waarde verschilt van (en kan dus ook lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed die in de IFRS-balans van de GVV staat vermeld. Elke wijziging aan 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 voornoemde circulaire, voor de berekening van de exit taxes die ze verschuldigd is in het kader van de operaties die eraan onderworpen zijn.		

²³ Maar dit geldt niet voor haar dochterondernemingen, die geen institutionele GVV's zijn.

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT	POSITIE VAN BEFIMMO
OPERATIONEEL RISICO		
Risico op verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen en systemen of als gevolg van externe gebeurtenissen (natuurrampen, menselijke fout, enz. Risico gekoppeld aan de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van het team. Risico dat bepaalde kernmedewerkers weggaan.	De Vennootschap wordt blootgesteld aan het risico op verlies of diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies, en onderbreking van de activiteit wanneer systemen uitvallen of processen tekortschieten. Een verlies van kerncompetenties zou ertoe kunnen leiden dat de Vennootschap een aantal van haar doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt.	Befimmo beschikt over een Corporate Governance Charter en een Ethische Code, opgesteld door de Raad van Bestuur. De Ethische Code verplicht de naleving van ethische waarden in de betrekkingen met de klanten, het personeel, de partners en de aandeelhouders. Er is een bedrijfscontinuïteitsplan opgesteld met maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis de essentiële verrichtingen en diensten voort te zetten, eventueel in verminderde mate, en een planning voor de heropstart van de bedrijfsactiviteit. Dit plan heeft zowel betrekking op functionele aspecten als op alles wat met informatica te maken heeft. Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de gezondheid, de veiligheid, het welzijn en de motivatie van de medewerkers. Marktconforme vergoedingen (benchmarking). Befimmo erkent het belang van het in dialoog gaan met het team en het beheren van de competenties van de teamleden. Een nieuwe procedure voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). Befimmo bereidt zich zo goed mogelijk voor op mogelijke vertrekken en ziet er op toe dat de knowhow doorgegeven wordt.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1: 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 30 juni 2021.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2020 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor een deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, terwijl Cushman and Wakefield en CBRE Valuation Services werden aangesteld voor andere delen van de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo portefeuille.

Het deel geschat door Jones Lang LaSalle is voornamelijk het gehuurde deel voor unieke verhuurders in Brussel alsook ontwikkelingsprojecten. Verder hebben wij de resultaten van de waardebepaling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn. We hebben ook de opdracht om de Reële Waarde van het Gebruiksrecht te bepalen als resultaat van de huurovereenkomsten waarin Befimmo en/of Silversquare als huurder partij zijn. Deze vraag volgt uit de publicatie door de International Accounting Standards Board (IASB) van de norm IFRS 16, die van kracht werd voor boekjaren die ingingen op 1 januari 2019 en die van de huurder vereist om een Gebruiksrecht en een Huurverplichting op de gehuurde activa te boeken. De genoemde Reële Waarde, zoals in het kader van de IFRS 16 te verstaan is, wordt bekomen door de actualisatie van de resterende huurstromen tot de vervaldag van het contract, rekening houdend met de huurvrije periodes, voordelen en andere correcties. Op 30 juni 2021 bedraagt de gecumuleerde Reële Waarde van het Gebruiksrecht € 41.523.571. De Reële Waarde van het Gebruiksrecht van de terreinen bedraagt € 2.121.394.

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 waardebepaling, 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 waardebepalingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m² geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebepaling 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 uitzonderlijke factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt.

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2021

€ 2.838.803.644

(TWEË MILJARD ACHT HONDERD ACHTENDERTIG MILJOEN ACHT HONDERD DRIE DUIZEND ZES HINDERD VIERENVEERTIG EURO);

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2021 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

€ 2.768.789.840

(TWEË MILJARD ZEVEN HONDERD ACHTENZETIG MILJOEN SEVEN HONDERD NEGENENTACHETIG DUIZEND ACHT HONDERD VEERTIG EURO)

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

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur op de huidige huuropbrengst aan 5,15%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 5,42% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 94,93%.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	Reële waarde (in € miljoen)	(in %)
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	2135,8	77,1%
Brussel CBD en gelijkaardig	1151,1	41,6%
Brussel gedecentraliseerd	82,9	3,0%
Brussel rand	90,0	3,3%
Wallonië	226,0	8,2%
Vlaanderen	407,5	14,7%
Luxemburg stad	178,3	6,4%
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur</i>	608,8	22,0%
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	24,1	0,9%
<i>Totaal Gebouwen</i>	2768,8	100,0%
Totaal waarde recht op gebruik geleasde kantoren (IFRS 16)*	41,8	
Totaal waarde recht op gebruik van terrein (IFRS 16)*	2,1	
Totaal Vastgoedbeleggingen	43,9	
Totaal	2812,7	

*De schuld van deze gebruiksrechten wordt toegekend aan het passief van de balans.

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 28 juli 2021



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

BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST VAN DE VASTGOEDINDICATOREN**Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomst tot hun eerste 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 vervaldag 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 vervaldag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

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.

Potentiële huur

De lopende contractuele brutohuur zoals hierboven bepaald, vermeerderd met de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes op de afsluitdatum.

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.

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.

Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen

De verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde akte in handen van de vastgoedbeleggingen.

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 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES**ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR****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)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen'.	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor 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.

Reconciliatietabellen van de "Alternative performance measures"**Nettohuurresultaat in "like-for-like"**

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020	Evolutie
Nettohuurresultaat (A)	62 653	69 384	
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	5 159	11 617	
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	3 211	532	
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	- 77	3 097	
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)	54 359	54 139	0,4%

Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat (A)	51 615	25 591
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-7 615	73
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	20 961	-16 673
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	38 270	42 192

Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
Financieel resultaat (A)	12 743	-26 851
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	20 961	-16 673
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)	-8 218	-10 177

Nettovastgoedresultaat

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	40 459	53 209
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 798	-
Nettovastgoedresultaat	47 257	53 209

Operationele marge

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	40 459	53 209
Nettohuurresultaat (B)	62 653	69 384
Operationele marge (A/B)	64,6%	76,7%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill waardevermindering)

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-1 124	- 179
Goodwill-waardevermindering (B)	- 421	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	-1 545	- 179

Nettovastgoedkosten

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	9 158	10 727
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19 718	22 820
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	- 20 100	-23 136
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	159
IX. Technische kosten	- 11 568	-10 644
X. Commerciële kosten	- 600	- 460
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	- 1 843	-1 978
XII. Beheerkosten vastgoed	- 1 801	-1 558
XIII. Andere vastgoedkosten	- 3 034	-3 453
Nettovastgoedkosten	- 10 067	-7 523

GECONSOLIDEERD**Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"**

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Loan-to-value (« LTV »)	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. 'Kas en kasequivalenten', gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. 'Vastgoedbeleggingen' en II.A. 'Activa bestemd voor de verkoop'. De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRS-aanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en de spreiding van de kosten bij uitgifte van leningen.	Toont de schuldgraad berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.
Return op eigen vermogen (in %)	Intern rentabiliteitspercentage dat een belegger krijgt over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en met de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de groep te versterken.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in %) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.

Reconciliatietabellen van de "Alternatives Performance Measures"**Loan-to-value**

(in € duizend)	30.06.2021	31.12.2019
Nominale financiële schuld (A)	1 039 757	1 001 620
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	- 2 813	- 2 439
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 744 620	2 692 393
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	24 149	21 581
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 768 769	2 713 974
Loan-to-value (A-B)/C	37,5%	36,8%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in € duizend)	30.06.2021	31.12.2020
Betaalde rente	9 917	22 643
Geannualiseerde betaalde rente (A)	19 834	22 643
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 031 465	1 126 483
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	1,9%	2,0%

Return op eigen vermogen (in € per aandeel en in %)

	30.06.2021	30.06.2020
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	3,0	3,7
Return op eigen vermogen (in %)	5,2%	6,3%

BIJLAGE 4 : TABELLEN VAN DE EPRA-INDICATOREN²⁴**EPRA-INDICATOREN – ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR****EPRA earnings**

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat IFRS	51 615	25 591
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	1,9	0,9
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	7 615	- 73
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-6 798	-
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	421	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	-20 506	16 673
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	31	285
EPRA earnings	32 379	42 477
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,2	1,6

EPRA Vacancy rate

(in € duizend)	30.06.2021	31.12.2020
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	2 784	3 203
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	114 454	111 322
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	2,4%	2,9%

²⁴ De definities van de EPRA-indicatoren zijn gepubliceerd op pagina's 30 en 31 van dit Verslag. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in € duizend)	30.06.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 768 769	2 713 974
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 608 813	- 517 289
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 24 149	- 21 581
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 135 807	2 175 104
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	54 172	54 957
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 189 979	2 230 061
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	111 653	114 032
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 4 991	- 2 799
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	106 661	111 234
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	3 874	4 896
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	110 535	116 130
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	4,9%	5,0%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,0%	5,2%

^(a) 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.

EPRA cost ratio

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-20 575	-16 238
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	74	- 241
Nettovastgoedkosten	-10 067	-7 523
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-10 582	-8 473
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 545	- 179
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	1 124	179
vi. Afschrijving van vastgoedbeleggingen	421	-
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-20 575	-16 238
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 843	1 978
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-18 732	-14 260
I. (+) Huurinkomsten	62 578	69 626
Brutohuurinkomsten (C)	62 578	69 626
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)^(a) (A/C)	32,9%	23,3%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)^(a) (B/C)	29,9%	20,5%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

EPRA like-for-like net rental growth

Sector	30.06.2021						30.06.2020						Evolutie
(in € duizend)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling (a)	Totale netto- huurinko- msten(b)	Vastgoed aangehoude n gedurende 2 opeenvolgen de jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling(a)	Totale netto- huurinkomsten(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
Brussel CBD en gelijkaardig	24 965		881		766	26 612	25 577		5 106		539	31 222	-2,4%
Brussel gedecentraliseerd	2 783					2 783	3 235					3 235	-14,0%
Brussel rand	2 775					2 775	3 142		1 007			4 148	-11,7%
Wallonië	5 251			- 32	- 45	5 174	5 389			0	- 97	5 292	-2,6%
Vlaanderen	11 968			- 257	- 32	11 679	12 803			397	233	13 433	-6,5%
Luxemburg stad	2 498	620				3 118	2 320					2 320	7,6%
Totaal	50 240	620	881	- 289	688	52 142	52 466	-	6 113	397	675	59 651	-4,2%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomste n met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						- 11						- 6	
- Niet-recurrent element:						5 239						7 191	
Andere vastgoedkosten						- 4 784						- 4 975	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						52 586						61 861	

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

(b) 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.

EPRA INDICATOREN – GECONSOLIDEERD

EPRA earnings

(in € duizend)	30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	46 802	24 733
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,7	0,9
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 16 311	16 764
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	12 041	- 251
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 6 798	-
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	421	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 20 506	16 673
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	31	285
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 1 079	57
EPRA earnings (groepsaandeel)	30 913	41 498
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,1	1,5

EPRA NRV, NTA & NDV

	31.03.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders	1 623 441	1 623 441	1 623 441	1 591 404	1 591 404	1 591 404
Omvat:						
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing	84	84	84	104	104	104
Verwaterde NAV aan reële waarde	1 623 525	1 623 525	1 623 525	1 591 508	1 591 508	1 591 508
Uit te sluiten:						
Reële waarde van financiële instrumenten	32 573	32 573		55 049	55 049	
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen	1 112	556		1 081	540	
Goodwill volgens de IFRS balans		- 17 723	- 17 723		- 18 145	- 18 145
Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		- 5 349			- 3 815	
Omvat:						
Reële waarde van vastrentende financiële schulden ^(a)			- 11 443			- 26 848
Real-estate transfer tax	70 644	0		68 848	0	
NAV	1 727 854	1 633 582	1 594 358	1 716 486	1 625 138	1 546 515
NAV (€/aandeel)	63,9	60,5	59,0	63,5	60,1	57,2

^(a) Exclusief financiële schulden met betrekking tot IFRS 16.

AANVULLENDE INLICHTINGEN

Befimmo NV | +32 2 679 38 13 | contact@befimmo.be | www.befimmo.be

WE
ARE
MOVING

