

◆ RESHAPING THE WORKPLACE ◆

"EEN VEELBELOVEND EERSTE HALFJAAR"

MARKANTE FEITEN

- ◆ Quatuor: Verwerving van de bouwvergunning en Beobank eerste grote huurder
 - ◆ Waardekristallisatie van het Brederode-complex
- ◆ Stijging van de reële waarde van de portefeuille bij gelijke perimeter (+0,7%)
- ◆ Halfjaarlijkse EPRA earnings van 1,92 € per aandeel, in lijn met de vooruitzichten
 - ◆ Halfjaarlijks nettoresultaat van 3,69 € per aandeel
 - ◆ Intrinsieke waarde van 57,58 € per aandeel
- ◆ Bevestiging van de dividendprognose (3,45 € bruto per aandeel) voor het boekjaar 2017

Woensdag 19 juli 2017 | 17u40

Gereguleerde informatie

Halfjaarrekeningen over de periode van 01.01.2017 tot 30.06.2017

SAMENVATTING

De ondertekening in maart 2017 van een akkoord met Beobank voor de ingebruikname van een toren van ongeveer 22.000 m² van het Quatuor-project evenals de verwerving, op 30 juni 2017, van de stedenbouwkundige vergunning¹ voor dit project zijn veelbelovend voor de succesvolle voortzetting van Befimmo's projecten in de Noordwijk.

Dit eerste halfjaar werd ook getekend door de overdracht, in maart 2017, van het Brederode-complex via een erfpacht van 99 jaar voor een bedrag van zowat 122 miljoen €, wat overeenstemt met een lopend rendement van 3,69% en een meerwaarde van 21,9 miljoen € genereert.

Rekening houdend met de verhuur aan Beobank die hiervoor vermeld wordt, hebben de commerciële teams van Befimmo huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten getekend voor 40.625 m². Dit is een forse stijging ten opzichte van de 17.322 m² die getekend werden in de eerste helft van vorig jaar.

In de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar heeft Befimmo 24,1 miljoen € geïnvesteerd in werken binnen haar portefeuille. Naast de lopende herontwikkelings- en renovatieprojecten, zoals de projecten Guimard, Eupen en de voorbereiding van de ontwikkeling in de Noordwijk, omvat dit bedrag het meerjarig programma van Befimmo voor de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen.

Op 30 juni 2017 bedraagt de reële waarde 2.477,1 miljoen €, ten opzichte van 2.511,7 miljoen € op 31 december 2016. Zonder de investeringen en desinvesteringen, kende de waarde van de portefeuille een stijging van 0,7% in de loop van het halfjaar.

De EPRA earnings per aandeel bedraagt 1,92 € op 30 juni 2017 (1,89 € op 30 juni 2016), in lijn met de vooruitzichten en het nettoresultaat komt op 3,69 € per aandeel.

De intrinsieke waarde bedraagt 57,58 € per aandeel op 30 juni 2017.

Op 30 juni 2017 bedraagt de schuldratio ("LTV") van Befimmo 39,02%. De gemiddelde financieringskost op 30 juni 2017 bedraagt 2,13%. Op het einde van het halfjaar komt de gewogen gemiddelde duur van de schuld op 4,97 jaar.

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)"² van de ESMA ("European Securities Markets Authority") van kracht. De APM die in dit Verslag opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM in dit Verslag. De volledige lijst van de APM, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in Bijlage I van het huidige Verslag en zijn gepubliceerd op de website van Befimmo: <http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten/alternative-performance-measures>.

¹ De stedenbouwkundige vergunning zou in de loop van de maand september 2017 definitief moeten zijn.

² Voor meer informatie, gelieve het Verslag "Final Report – ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures" te raadplegen op de website van de ESMA (<http://www.esma.europa.eu/>).

INHOUDSTABEL

2	SAMENVATTING
4	RISICOFACTOREN
4	BELANGRIJKSTE MARKTGEBONDEN RISICO'S
6	BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE
10	BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE EN FINANCIËLE RISICO'S
14	BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING
16	BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S
17	TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG
17	BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET HALFJAAR
17	QUATUOR-PROJECT
17	WAARDEKRISTALLISATIE VAN HET BREDERODE-COMPLEX
18	VASTGOEDVERSLAG
19	VASTGOEDKERNCIJFERS
19	RENOVATIE- EN BOUWPROJECTEN
22	VASTGOEDPORTEFEUILLE
27	KANTORENVASTGOEDMARKTEN
30	CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT
32	MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID
33	FINANCIËEL VERSLAG
34	FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID
37	FINANCIËLE RESULTATEN
41	EPRA BEST PRACTICES
42	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING
43	BEFIMMO OP DE BEURS
45	INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS
47	SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN
61	VERKLARING
62	PROFIEL
63	BIJLAGEN
63	BIJLAGE I: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES
63	BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"
64	RECONCILIATIE-TABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"
66	BIJLAGE II: TABELLEN VAN DE EPRA BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS

De Raad van Bestuur kwam op 18 juli 2017 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 30 juni 2017 op te stellen.

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

RISICOFACTOREN

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

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

BELANGRIJKSTE MARKTGEBONDEN RISICO'S

RISICO VAN GEOGRAFISCHE EN SECTORCONCENTRATIE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De portefeuille van Befimmo is sectoraal en geografisch niet erg gediversifieerd. Deze portefeuille bestaat uit kantoorgebouwen die voornamelijk in Brussel en zijn economisch Hinterland gelegen zijn (67,58%³ van de portefeuille op 30 juni 2017). De leegstandsgraad van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt bedraagt 9,26%⁴ op 30 juni 2017 tegenover 9,30% eind 2016, met grote verschillen volgens de verschillende submarkten. De portefeuille van Befimmo is verhuurd aan een spot-bezettingsgraad⁵ van 93,94% op 30 juni 2017 tegenover een spot-bezettingsgraad van 92,22% eind 2016.

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

RISICO'S VAN HUURLEEGSTAND

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

Momenteel wordt de kantoorvastgoedmarkt gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft. Op 30 juni 2017 bedraagt de spot-bezettingsgraad⁵ van de Befimmo-portefeuille 93,94% (ten opzichte van 92,22% op 31 december 2016). De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten. Het gaat onder meer om volgende risico's: het risico van verlies en/of daling van inkomsten, het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen, het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, het risico van de daling van de reële waarde, enz. De vastgoedeigenaars ondervinden ook de impact van de beleidsmatige beslissingen van de huurders in het kader van een optimalisering en een ander gebruik van hun kantooroppervlaktes (New Ways of Working, co-working, enz.).

POTENTIËLE IMPACT

Dit risico zou concreet kunnen leiden tot een daling van de spot-bezettingsgraad en tot een lager operationeel resultaat van de portefeuille. Op jaarbasis op 30 juni 2017 zou een schommeling van 1% in de spot-bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 2,1 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben, van 0,08 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,08% op de schuld ratio.

³ Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief projecten.

⁴ Bron: CBRE op 30 juni 2017.

⁵ Voor meer informatie, gelieve het Verslag op pagina 18 te raadplegen of de begrippenlijst op de website van Befimmo: <http://www.befimmo.be/nl/glossary>.

De directe kosten die aan de huidige huurleegstand verbonden zijn, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, worden op jaarbasis op -3,12 miljoen € geraamd. Dit vertegenwoordigt ongeveer 2,20% van de totale huurinkomsten.

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

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

Het behoud van de cashflows van Befimmo hangt voornamelijk af van het op lange termijn veilig stellen van haar huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. Op 30 juni 2017 ligt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag van Befimmo op 7,67 jaar.

RISICO'S IN VERBAND MET DE HUURDERS

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om het wanbetalingsrisico te beperken, analyseert de Vennootschap vooraf de financiële gezondheid van haar potentiële klanten. Bovendien wordt, zoals gebruikelijk op de markt, van de huurders uit de privésector een huurwaarborg gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Staat, Vlaams Gewest en Europese instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (68,65%⁶ op 30 juni 2017), geven meestal geen huurwaarborg, maar vertonen een beperkter risicoprofiel. Daarnaast wordt er een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vordering toegepast.

⁶ Berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2017.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

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

Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate nog het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (9,37%⁷ van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden.

POTENTIËLE IMPACT

De negatieve variatie in de reële waarde van de portefeuille heeft een effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld⁸- en de LTV⁹-ratio van de Vennootschap. Een sterke negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille zou een impact kunnen hebben op het vermogen van de Vennootschap om een dividend¹⁰ uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uitkeerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgiftepremies zouden overstijgen.

Op basis van de gegevens per 30 juni 2017 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat -24,8 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -0,97 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg +0,40% op de schuldratio en zowat +0,39% op de LTV-ratio.

Ter informatie: het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-Toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en Toren III van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2017.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

RISICO VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGS-DEKKING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

⁷ Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2017.

⁸ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

⁹ Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage I van dit Verslag te raadplegen.

¹⁰ Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (maatschappelijke rekeningen)" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 te raadplegen.

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen van de portefeuille van Befimmo gedekt door verschillende verzekeringspolissen (risico's van brand, storm, waterschade, enz.) die het verlies aan huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode (in principe de nodige tijd voor de heropbouw), alsook de kost van de werken. Op 30 juni 2017 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van 2.188,4 miljoen €. Befimmo beschikt anderzijds over een dekkingspolis tegen terrorisme.

RISICO OP WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN DE GEBOUWEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Befimmo ziet er op toe om haar gebouwen in een goede staat van werking te bewaren en om ze op peil te houden in het kader van hun technische, energieprestaties, enz. Dit gebeurt aan de hand van een inventaris waarin de nodige preventieve en corrigerende onderhoudswerken worden bepaald en via een programma van werken. Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"¹¹.

Op 30 juni 2017 is zo 86% van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type "totale waarborg" gedekt.

Trouw aan één van de grote principes in duurzame ontwikkeling, namelijk de "vermindering aan de bron"¹² van de milieu-impact, volgt Befimmo de evolutie van de bestaande wetgeving nauw op, loopt vooruit op toekomstige regelgeving en analyseert de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

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

POTENTIËLE IMPACT

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

¹¹ Een maintenancecontract met een luik "totale waarborg" omvat alle preventieve en corrigerende maintenance-activiteiten die tijdens de hele duur van het contract moeten uitgevoerd worden, voor een geplafonneerde prijs, zodat de eigenaar beschermd is tegen onverwachte hoge investeringen.

¹² Dit wil zeggen stroomopwaarts handelen, als het mogelijk is, bij het ontwerp van een project, eerder dan stroomafwaarts met corrigerende maatregelen aan een bestaand gebouw.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

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

MILIEURISICO'S

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

RISICO VERBONDEN AAN MEDE-EIGENDOM

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Over het algemeen tracht Befimmo de activa in mede-eigendom te beperken. Befimmo bezit 6,06%¹³ van de waarde van de portefeuille in mede-eigendom.

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

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

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

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

POTENTIËLE IMPACT

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

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

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

¹³ Op basis van de reële waarde op 30 juni 2017.

BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE EN FINANCIËLE RISICO'S

INFLATIE- EN DEFLATIERISICO

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Wat het deflatierisico betreft, is 90,21%¹⁴ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering (44,68% voorziet een bodem op het niveau van de basishuurprijs en 45,53% bevat een clause die tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt gelegd). Het saldo van de huurovereenkomsten, namelijk 9,79%, voorziet niet in een bodem.

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

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en verminderen het nettoresultaat en de EPRA earnings¹⁵.

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

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

Op basis van de totale schuldenlast op 30 juni 2017 is een schuldbedrag van 786,9 miljoen € (of 81,4% van de totale schuld) gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten). Het saldo van de schuld, of 180,0 miljoen €, is met variabele rentevoeten gefinancierd, maar is volledig gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR¹⁶).

¹⁴ Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2017.

¹⁵ Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best Practices" op pagina 41 van het huidige Verslag te raadplegen.

¹⁶ Het aangaan van COLLAR (aankoop van een CAP en verkoop van een FLOOR) maakt het mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten te plafonneren (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

Als geen rekening wordt gehouden met de dekkingen zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25%, op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentevoeten op 30 juni 2017 (die allemaal verondersteld worden gelijk te blijven over een periode van 12 maanden), tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,5 miljoen € leiden (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 1,5 miljoen € doen dalen (op jaarbasis).

Rekening houdend met de ingevoerde dekkingen, de schuldstaat en de Euribor-tarieven op 30 juni 2017 (die verondersteld worden gelijk te blijven over een periode van 12 maanden), zou de impact van een verhoging van de marktprepercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,3 miljoen € verhogen (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktrentevoeten met 0,25% leiden tot een geraamde vermindering van de financiële lasten van 0,3 miljoen € (op jaarbasis).

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om dit risico te beperken, spreidt de Vennootschap de maturiteit¹⁷ van haar financieringen in de tijd en diversifieert ze haar financieringsbronnen¹⁸.

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

WISSELKOERSRISICO

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

¹⁷ Voor meer informatie, gelieve pagina 34 van het Verslag te raadplegen.

¹⁸ Voor meer informatie, gelieve pagina 35 van het Verslag te raadplegen.

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

Als de rentecurves van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 30 juni 2017 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -23,38 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde +22,63 miljoen € hebben belopen.

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

De impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kan deels afgezwakt worden door de combinatie van dekkingsinstrumenten (options en swaps). Op 30 juni 2017 bedraagt de reële nettowaarde van alle dekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie van de reële waarde van de USPP-schuld inbegrepen, -9,19 miljoen €.

Een deel van de schuld van Befimmo (62,57%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoetvooruitzichten.

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RATING VAN DE VENNOOTSCHAP

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

Een neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financieringen te komen en, wanneer de rating met een niveau zou verlaagd worden, van BBB naar BBB-, zou dit een bijkomende geraamde financiële kost van ongeveer 0,82 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2017. Een dergelijke herziening zou daarnaast ook een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de investeerders.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

RISICO IN VERBAND MET DE FINANCIËLE LIQUIDITEIT

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om dit risico te beperken, heeft de Vennootschap een financieel beleid uitgestippeld, dat onder meer voorziet in de diversifiëring van de bronnen en van de vervaldagen van haar financieringen. Het percentage van haar schuld op 30 juni 2017 dat verzekerd wordt door bankfinancieringen bij 7 instellingen bedraagt 65,71%. Het saldo bestaat uit verschillende obligatie-uitgiftes (een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (USPP) en diverse private plaatsingen in Europa).

Op 30 juni 2017 beschikt de Vennootschap over 297,67 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil doorlopend een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken. Het bedrag van de netto-interestkosten komt op 9,42 miljoen € op 30 juni 2017.

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

Op 30 juni 2017 ligt de schuldratio van Befimmo op 41,01% ten opzichte van 44,65% op 31 december 2016.

RISICO VERBONDEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Bijgevolg zorgt Befimmo voor een diversifiëring in haar relaties met banken en werkt ze met banken die over een toereikende rating beschikken. Op 30 juni 2017 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- ♦ op 30 juni 2017 zijn aan Befimmo voor 857,4 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan, in alfabetische volgorde: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroof, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING en KBC;
- ♦ de bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en RBS.

Het financieel model van Befimmo is op een structurele schuld gestoeld. Daarom is haar positie in contanten bij financiële instellingen structureel zeer beperkt. Deze bedraagt 0,3 miljoen € op 30 juni 2017, ten opzichte van 0,2 miljoen € op 31 december 2016.

RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE DE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

RISICO VERBONDEN AAN DE BREXIT**BESCHRIJVING VAN HET RISICO**

Op 23 juni 2016 stemde 51,8% van de bevolking van het Verenigd Koninkrijk tijdens een referendum voor de uittreding van hun land uit de Europese Unie. Op 29 maart 2017 zette de Britse Eerste Minister het proces voor de uitstap uit de Europese Unie in. In toepassing van de Europese verdragen zal die uitstap effectief zijn na een periode van 2 jaar, die vastgelegd is voor de organisatie van de uittreding en, desgevallend, de bespreking inzake een nieuwe vorm van partnerschap.

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

**BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE
REGELGEVING****REGELGEVING****BESCHRIJVING VAN HET RISICO**

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

STATUUT VAN GVV**BESCHRIJVING VAN HET RISICO**

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

FISCAAL STELSEL

Als Gereguleerde Vastgoedvennootschap geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal stelsel. Het was de bedoeling van de wetgever dat de GVV een grote transparantie van een vastgoedbelegging zou waarborgen en mogelijk zou maken om maximale cashflows uit te keren en tegelijk bepaalde voordelen te genieten. Zo geniet de GVV onder meer een lagere vennootschapsbelasting, voor zover haar "cashflows" voor minimaal 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014). De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit realisatie min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV¹⁹ betreft.

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

RISICO VAN GERECHTELIJKE PROCEDURES

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

¹⁹ Maar niet voor haar dochterondernemingen, die geen institutionele GVV's (IGVV's) zijn.

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S

OPERATIONEEL RISICO

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

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

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

RISICO VERBONDEN AAN DE TEAMLEDEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

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

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

TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG

BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET HALFJAAR

QUATUOR-PROJECT

BEOBANK EERSTE GROTE HUURDER

In maart 2017 ondertekende Befimmo een akkoord²⁰ met Beobank voor de ingebruikname van een toren van ongeveer 22.000 m² van het Quatuor-project²¹ (60.000 m² - Brusselse Noordwijk). Dit akkoord voorziet in de terbeschikkingstelling van het gebouw voor een duur van 15 jaar vast, vanaf de oplevering ervan in de loop van 2020. In dat kader zal de huidige huurovereenkomst van Beobank in het gebouw La Plaine (15.180 m² - Brussel gedecentraliseerd) tot die datum verlengd worden. Een derde van het Quatuor-project is dus al voorverhuurd, terwijl het pas over meer dan 3 jaar wordt opgeleverd.

VERWERFING VAN DE VERGUNNING

Befimmo heeft de nodige stedenbouwkundige²² en milieuvergunningen gekregen voor de bouw van het Quatuor-complex. De werken van het nieuwe geheel zouden in de loop van het eerste kwartaal 2018 moeten starten en zowat 36 maanden duren. De "all-in" kostprijs voor dit project wordt geraamd op 150 miljoen €.



WAARDEKRISTALLISATIE VAN HET BREDERODE-COMPLEX

Eind maart 2017 kende Befimmo een erfpacht van 99 jaar op het Brederode²³-complex toe aan CBRE Global Investors (voor rekening van één van zijn SMA-klanten²⁴), voor een bedrag van zowat 122 miljoen € aan een lopend rendement van 3,69%.

Deze operatie leidt tot een gerealiseerde nettomeerwaarde van 21,9 miljoen € of 0,85 € per aandeel en een daling van de LTV-ratio met 3,3% (in absolute termen, berekend op basis van de ratio op 31 december 2016).

Deze operatie kadert in een doelstelling om punctueel waarde te kristalliseren in een Brusselse kantoorvastgoedmarkt waar de zoektocht naar rendement, in een klimaat van lage rentevoeten, opportuniteiten creëert voor goedgelegen en kwaliteitsvolle gebouwen die op lange termijn in gebruik genomen zijn.

²⁰ Onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vergunning.

²¹ Voor meer informatie, gelieve pagina's 26 en 65 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 te raadplegen.

²² De stedenbouwkundige vergunning zou in de loop van de maand september 2017 definitief moeten zijn.

²³ Het gaat om de gebouwen Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) en Namen 48 (1.517 m²). Voor meer informatie, gelieve pagina's 36, 37 en 65 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 te raadplegen.

²⁴ "Separate Managed Accounts".

VASTGOEDVERSLAG

In de afwezigheid van een gestandaardiseerd referentiestelsel voor de vastgoedindicatoren voerde Befimmo in het voorbije halfjaar een kritische analyse uit van de methodes voor de berekening van haar belangrijkste indicatoren. Consultant PwC begeleidde haar in deze oefening. Deze analyse heeft ons ertoe gebracht om over te gaan tot enkele kleine aanpassingen van de definities en deze vastgoedindicatoren. Dus zal Befimmo vanaf nu haar indicatoren berekenen op basis van deze iets aangepaste definities, zoals hieronder beschreven. Ze vergelijkt in dit Verslag ook in alle transparantie haar vastgoedindicatoren van het einde van het halfjaar 2017 met deze op het eind van het boekjaar 2016, zowel zoals werd gepubliceerd in februari 2017 als herwerkt op basis van de nieuwe definities.

- ♦ **Lopende contractuele brutohuur:** Het geannualiseerde totaal van de huurgelden in het kader van lopende huurovereenkomsten met Befimmo 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 ingenomen oppervlaktes op de afsluitdatum en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.
- ♦ **Beschikbaarheidsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring:** De verhouding tussen de geraamde huurwaarde van de oppervlaktes waarvoor geen bezettingscontract is afgesloten op de afsluitdatum (het maakt niet uit of dit contract al ingegaan is of pas ingaat op een datum na de afsluitdatum) en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring. Dit percentage komt overeen met de EPRA Vacancy Rate²⁵ zoals bepaald op pagina 41 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.
- ♦ **Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun volgende 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 volgende 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 respectieve resterende duur tussen de afsluitdatum en hun laatste vervaldag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.
- ♦ **Omslag van vastgoed beschikbaar voor verhuring:** Het revisiepotentieel van de huurgelden van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuring in verhouding tot de geraamde huurwaarde van de genoemde portefeuille, uitgedrukt in percentage en berekend volgens de formule: $1 - \text{de verhouding tussen de potentiële huur van vastgoed beschikbaar voor verhuring en de totale geraamde huurwaarde van vastgoed beschikbaar voor verhuring}$.

Deze lijst van vastgoedindicatoren is eveneens hernomen in de begrippenlijst die gepubliceerd is op de website van Befimmo: <http://www.befimmo.be/nl/glossary>.

²⁵ Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk “EPRA Best Practices” pagina 41 te raadplegen.

VASTGOEDKERNCIJFERS

	30.06.2017	31.12.2016 Herwerkt ²⁶	31.12.2016 ²⁷
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 477,1	niet herwerkt	2 511,7
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,13%	5,95%	6,07%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,49%	6,41%	6,40%
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	93,94%	92,22%	94,79%
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag	7,67 jaar ²⁸	8,10 jaar ²⁸	8,07 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag	8,22 jaar	8,61 jaar	8,67 jaar
Omslag van vastgoed beschikbaar voor verhuring	-9,98% ²⁹	-9,53% ²⁹	-9,50%
EPRA Vacancy Rate ³⁰	5,20%	niet herwerkt	5,71%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,83%	niet herwerkt	5,65%
EPRA Topped-up NIY	6,04%	niet herwerkt	5,81%

RENOVATIE- EN BOUWPROJECTEN

	Huur- oppervlakte	Ligging	Aanvang van de werken	Voltooiing van de werken	Type	Gerealiseerde investeringen in het 1 ^{ste} halfjaar 2017 (in miljoen €)	Gerealiseerde totale investering tot 30 juni 2017	Totale investering (in miljoen €)
Lopende projecten						16,8	40,7	
Guimard	5 500 m ²	Brussel CBD, Leopold	Q1 2016	Q3 2017	Renovatie	7,5	11,7	13
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Wallonië, Eupen	Q1 2017	Fase 1: Q3 2018 Fase 2: Q4 2019	Renovatie - Bouw	2,4	2,4	14
Quatuor Building	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Afbraak en bouw	3,2	4,9	150
Paradis Express	35 000 m ²	Wallonië, Luik	2018	2020	Bouw	0,4	1,3	50 ³¹
WTC II	te bevestigen	Bruxelles CDB, Noord	te bevestigen	te bevestigen	te bevestigen	2,2	2,7	
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord		In functie van de commercialisering	Bouw	1,0	17,7	140
Energie- en andere investeringen						7,2		
Totaal						24,1		

²⁶ Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren die beschreven worden op pagina 18 van dit Verslag.

²⁷ Cijfers zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.

²⁸ Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 9,21 jaar bedragen op 31 december 2016 en 8,86 jaar op 30 juni 2017.

²⁹ Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, zou het omslagpercentage -4,99% bedragen op 31 december 2016 en -5,03% op 30 juni 2017.

³⁰ Overeenkomstig de beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

³¹ De "all-in" kostprijs voor de bouw van het kantoorgedeelte (21.000 m²).

GUIMARD | 5.500 M² | BRUSSEL CBD | LEOPOLDWIJK

Befimmo startte begin 2016 de zware renovatiewerken van het Guimard-gebouw voor een totaalbedrag van zowat 13 miljoen €. Dit gebouw geniet van een strategische ligging in het hart van de Leopoldwijk in Brussel en zal nieuwe huurders kunnen verwelkomen vanaf het derde kwartaal van het boekjaar 2017. Kandidaat-huurders tonen reeds interesse.

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

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

EUPEN – RATHAUSPLATZ 2 TOT 10 | 7.200 M² | WALLONIË

Befimmo haalde de promotie-opdracht voor werken binnen die de Regie der Gebouwen opzette met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis in Eupen. In uitvoering van deze opdracht kocht Befimmo begin 2017 het terrein en de bestaande constructies en startte de werkzaamheden, waarvan de uitvoering per fase over een periode van 30 maanden gespreid zal worden. Het project, voor een totaalbedrag van 14 miljoen €, betreft (i) de afbraak van een bestaand gebouw en de heropbouw van een nieuw complex van 5.300 m² en (ii) de zware renovatie van een tweede bestaand gebouw van 1.900 m². De huurovereenkomst, voor een basishuur van zowat 900.000 € per jaar en met een duur van 25 jaar, zal ingaan op het einde van elke fase van de werken. Het project heeft een rendement van 5,25% op investering bij de aanvang van de huurovereenkomst.

QUATUOR BUILDING | 60.000 M² | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK

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

Befimmo heeft de nodige stedenbouwkundige³² en milieuvergunningen gekregen voor de bouw van het Quatuor-complex. De werken van het nieuwe geheel zouden in de loop van het eerste kwartaal 2018 moeten starten en zowat 36 maanden duren. De “all-in” kostprijs voor dit project wordt geraamd op 150 miljoen €.

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

PARADIS EXPRESS | 35.000 M² | LUIK | GUILLEMINS

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

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

³² De stedenbouwkundige vergunning zou in de loop van de maand september 2017 definitief moeten zijn.

WTC II | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK

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

Een totaalbedrag van zowat 2,7 miljoen € werd geïnvesteerd in dit herontwikkelingsproject, waarvan de grote lijnen voorgesteld zouden moeten worden aan de aandeelhouders in de tweede helft van het boekjaar 2017.

WTC IV | 53.500 M² | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK

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

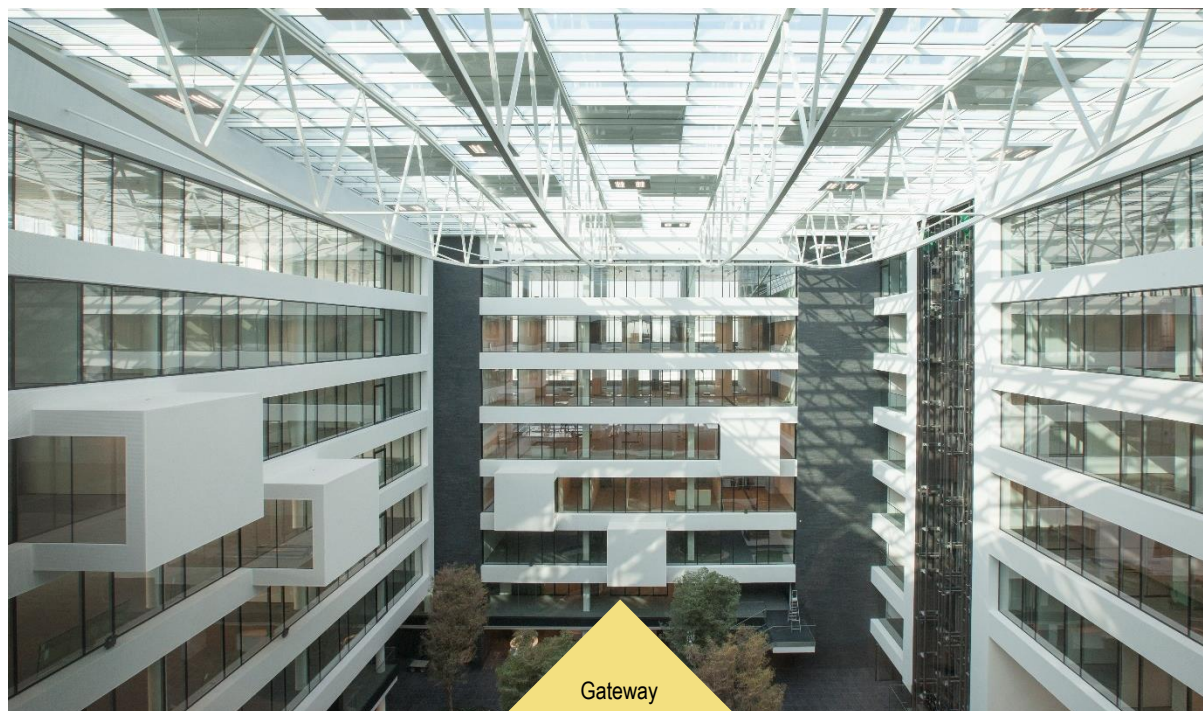
Op basis van meerdere huurders met zogenoemd "klassieke 9 jaar" huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op ontwikkelingskost zowat 6,50% bedragen.

ENERGIE- EN ANDERE INVESTERINGEN IN DE PORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

In de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar bedraagt het bedrag voor de energie-investeringen en de andere investeringen 7,2 miljoen €.

Deze investeringen werden uitgevoerd om energieprestaties van de gebouwen in gebruik te verbeteren en om de huurders meer gebruikscomfort te kunnen bieden.

Uitgaven, die op de resultatenrekening geboekt werden, werden voor een bedrag van 4,26 miljoen € ook besteed aan werkzaamheden voor onderhoud, herstelling en herinrichting in de portefeuille.



VASTGOEDPORTEFEUILLE

VARIATIE VAN DE REËLE WAARDEN³³ VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Kantoren	Variatie over het halfjaar ³⁴ (in %)	Aandeel in de portefeuille ³⁵ (30.06.2017) (in %)	Reële waarde (30.06.2017) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2016) (in miljoen €)	Reële waarde (30.06.2016) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ³⁶	-0,31%	52,1%	1 289,8	1 423,0	1 224,5
Brussel gedecentraliseerd	-3,16%	3,6%	88,5	88,4	90,4
Brussel rand	-3,41%	5,8%	143,6	147,0	147,0
Vlaanderen	-0,18%	19,8%	490,5	493,4	490,5
Wallonië	1,71%	7,9%	196,8	194,2	191,4
Luxemburg stad	3,49%	4,1%	102,7	99,3	87,8
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	-0,26%	93,3%	2 311,9	2 445,3	2 231,6
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	16,40%	6,7%	165,2	66,3	195,1
Vastgoedbeleggingen	0,70%	100,0%	2 477,1	2 511,7	2 426,7
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-
Totaal	0,70%	100,0%	2 477,1	2 511,7	2 426,7

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.477,1 miljoen € op 30 juni 2017, ten opzichte van een waarde van 2.511,7 miljoen € op 31 december 2016.

Deze evolutie van de waarde omvat:

- ♦ de gerealiseerde desinvesteringen:
 - het toegekende erfpachtrecht van 99 jaar op het Brederode-complex; en
 - de overdracht van de gebouwen Luik-Digneffe en Ninove aan waarden in lijn met hun reële waarde;
- ♦ de investeringen die uitgevoerd werden;
- ♦ evenals de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden.

Buiten het bedrag van de investeringen en de desinvesteringen, bedraagt de waardevariatie van de portefeuille +17,2 miljoen € (+0,7%) in de loop van dit eerste kwartaal van het boekjaar.

³³ Deze waarden zijn opgesteld in toepassing van de IAS 40-norm die voor vastgoedbeleggingen een boeking in "reële waarde" vereist. Deze reële waarde wordt verkregen door van de "investeringswaarde" de gemiddelde transactiekosten, die onafhankelijke vastgoedexperts bepaalden, af te trekken. Dit komt overeen met (i) 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen € en met (ii) 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €.

³⁴ De variatie over het halfjaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2017 en 30 juni 2017 (buiten het bedrag van de investeringen en desinvesteringen).

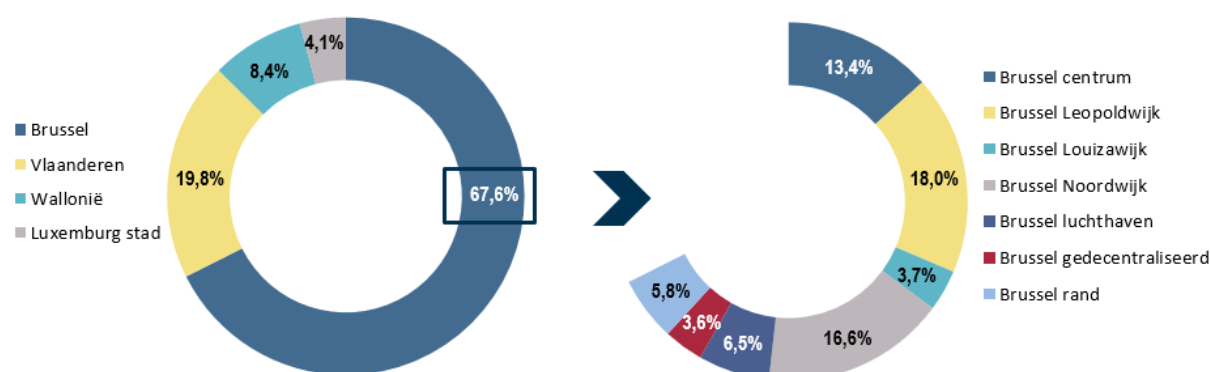
³⁵ Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2017.

³⁶ Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

TOELICHTING OVER DE EVOLUTIE VAN DE WAARDEN IN DE LOOP VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2017

Op de portefeuille van het vastgoed beschikbaar voor verhuur werden in de eerste helft van het boekjaar twee trends bevestigd, namelijk: (i) de gebouwen gelegen in stadscentra die inkomsten opleveren uit langlopende huurovereenkomsten, trokken partij van de verdere krimp in de rendementen, terwijl (ii) de andere gebouwen van de portefeuille, met leegstand of waarvan de huurovereenkomsten binnenkort verstrijken, waardeverminderingen ondergingen, en dit vooral in de gedecentraliseerde zone of de rand van Brussel. In de portefeuille van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur houdt de grote waardevariatie die in de loop van het halfjaar vastgesteld werd, voornamelijk verband met de verrekening door de vastgoedexpert van een voorverhuur voor een vaste duur van 15 jaar van een oppervlakte van 22.000 m² aan Beobank en van de verwerving van de milieu- en stedenbouwkundige vergunningen voor het Quatuor-project.

Geografische spreiding³⁷



NIEUWE VERHURINGEN EN VERNIEUWINGEN VAN HUUROVEREENKOMSTEN

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2017 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en tekende vernieuwingen van huurovereenkomsten voor een oppervlakte van zowat 40.625 m², waarvan ongeveer 37.860 m² kantoren en 2.760 m² polyvalente ruimtes of archieven, ten opzichte van 17.322 m² in het eerste halfjaar van het boekjaar 2016.

Deze oppervlakte omvat (i) het akkoord dat getekend werd met Beobank, die 22.000 m² van het Quatuor-project (60.000 m²) in de Brusselse Noordwijk in gebruik zal nemen, voor een vaste duur van 15 jaar vanaf de oplevering in de loop van 2020 en (ii) het verkrijgen van de overheidsopdracht voor de promotie van werken, die de Regie der Gebouwen toeweest voor de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (ongeveer 7.200 m²) in Eupen.

In de loop van het halfjaar werd het Brederode-complex uit de portefeuille verwijderd.

De voorwaarden voor deze nieuwe overeenkomsten stroken globaal met de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten op drie jaar die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 werden gepubliceerd.

Befimmo hanteert haar doelstelling verder om haar klanten aan zich te binden door bijzondere aandacht te schenken aan hun tevredenheid en door hen gebouwen, die hoogstaande technische prestaties leveren, aan te bieden.

SPOT-BEZETTINGSGRAAD EN GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN

De spot-bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar verhuur bedraagt 93,94% op 30 juni 2017, vergeleken met een percentage van 92,22% op 31 december 2016, herwerkt op basis van de nieuwe definities (ter herinnering, de bezettingsgraad die op 31 december 2016 werd gepubliceerd, en dus vóór de aanpassing van de definities, beliep 94,79%).

³⁷ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2017.

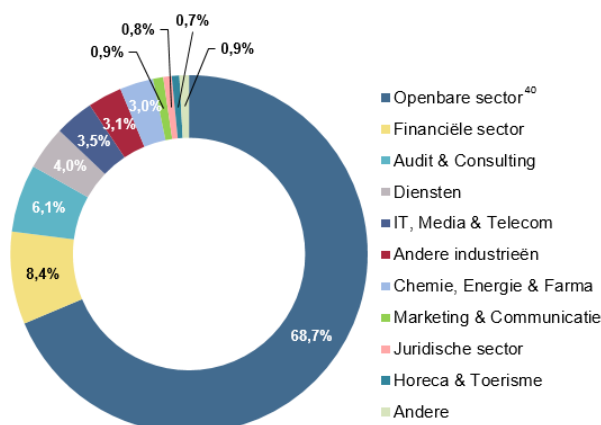
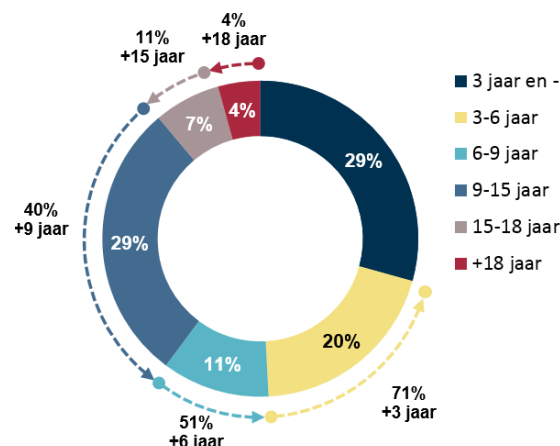
De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag³⁸ komt op 7,67 jaar op 30 juni 2017, tegen 8,10 jaar op 31 december 2016, herwerkt op basis van de nieuwe definities (ter herinnering, deze duur bedroeg 8,07 jaar op 31 december 2016, vóór aanpassing van de definities). De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun laatste vervaldag bedraagt 8,22 jaar op 30 juni 2017.

Het is belangrijk om mee te geven dat Befimmo de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten enkel berekent op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring; de huurovereenkomsten voor vastgoed in de projectfase en die pas na de werken zullen ingaan - zoals onder meer het geval is met de huurovereenkomst met Beobank voor de Quatuor-projecten (duur van 15 jaar) en in Eupen met de huurovereenkomst van de Regie der Gebouwen (duur van 25 jaar) - zijn dus niet opgenomen in de berekening van deze ratio.

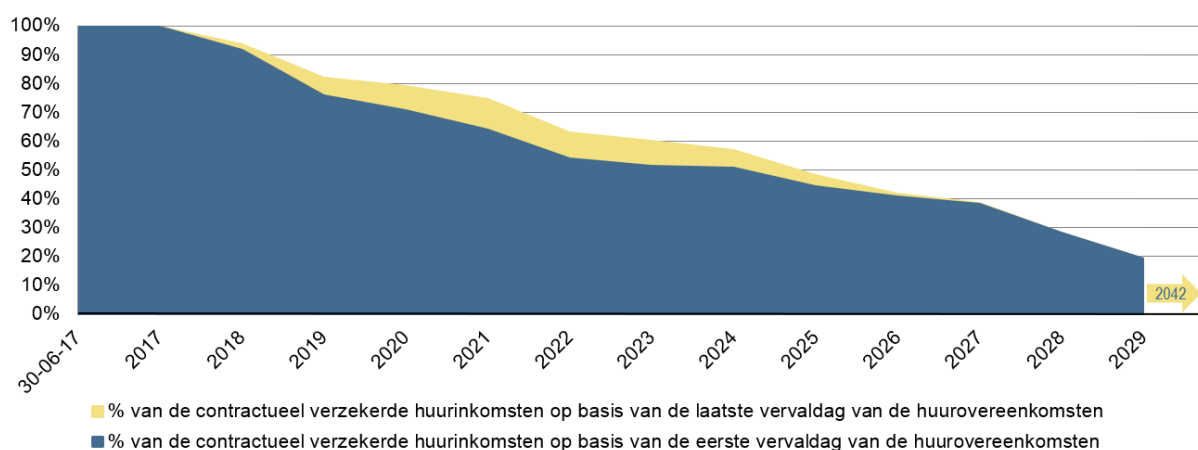
Huurders (op 30.06.2017)

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Gewogen gemiddelde duur tot de laatste vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
Belgische Staat			52,4%
Vlaams Gewest			6,4%
Belgische openbare sector	8,41	8,44	58,8%
Europese Commissie			6,1%
Europees Parlement			3,3%
Vertegenwoordigingen			0,5%
Europese openbare sector	7,86	8,02	9,9%
Totaal huurders uit de openbare sector	8,33	8,38	68,7%
Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Gewogen gemiddelde duur tot de laatste vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
BNP Paribas en verbonden vennootschappen			5,2%
Deloitte Services & Investments NV			4,8%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)			2,1%
Docler Holding			1,1%
Fedex			0,7%
Totaal huurders top 5 uit de privésector	9,95	10,72	13,9%
Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Gewogen gemiddelde duur tot de laatste vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
±230 huurders	3,21	5,62	17,4%
Totaal van de portefeuille	7,67	8,22	100%

³⁸ Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 9,21 jaar bedragen op 31 december 2016 en 8,86 jaar op 30 juni 2017.

Huurders³⁹**Duur van de huurovereenkomsten³⁹**

Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille⁴¹ (op grond van de lopende contractuele brutohuurovereenkomsten) (in %)

**GLBAAL HUURRENDEMENT**

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring			Vastgoedbeleggingen ⁴²		
	30.06.2017	31.12.2016 Herwerkt ⁴³	31.12.2016 ⁴⁴	30.06.2017	31.12.2016 Herwerkt ⁴³	31.12.2016 ⁴⁴
Lopend brutorendement	6,13%	5,95%	6,07%	5,74%	5,79%	5,89%
Potentieel brutorendement	6,49%	6,41%	6,40%			

³⁹ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2017.

⁴⁰ Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal) en Europese instellingen.

⁴¹ 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 vervalddag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2017.

⁴² Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

⁴³ Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren die beschreven worden op pagina 18 van huidig Verslag.

⁴⁴ Cijfers zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.

OMSLAG

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

Op 30 juni 2017 bedraagt de omslag van het vastgoed beschikbaar voor verhuring⁴⁵ -9,98% op basis van de nieuwe definitie tegenover -9,53% op 31 december 2016 op basis van de nieuwe definitie (en ten opzichte van -9,50% op 31 december 2016, vóór de aanpassing van deze definitie). Deze evolutie is voornamelijk gelinkt aan de indexering van de lopende huur van enkele belangrijke huurovereenkomsten.

De vooropgestelde⁴⁶ EPRA earnings voor de volgende drie boekjaren houden rekening met een omslag van de huur wanneer de lopende huurovereenkomsten aflopen.

Omslag van de huur (op 30.06.2017)

	Lopende contractuele brutohuur (in duizend €)	Aandeel in de huur- inkomsten ⁴⁷ (in %)	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereen- komsten tot de volgende vervaldag (in jaren)	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereen- komsten tot de laatste vervaldag (in jaren)	Omslag (in %)
Brussel CBD en gelijkaardig	86 262	59,4%	6,68	7,37	-14,28%
Brussel gedecentraliseerd	5 460	3,8%	4,31	4,92	-5,55%
Brussel rand	9 668	6,7%	2,18	5,06	1,29%
Wallonië	9 732	6,7%	18,54	18,54	-9,49%
Vlaanderen	29 643	20,4%	9,30	9,33	-5,79%
Luxemburg stad	4 527	3,1%	2,46	5,83	-2,33%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	145 292	100,0%	7,67	8,22	-9,98%

⁴⁵ Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II zou de omslag op 31 december 2016 -4,99% bedragen en -5,03% jaar op 30 juni 2017.

⁴⁶ Voor meer informatie, gelieve het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 van Befimmo te raadplegen op pagina's 66 tot 70.

⁴⁷ Het aandeel in de huurinkomsten wordt berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2017.

KANTORENFASTGOEDMARKTEN⁴⁸

BRUSSEL

Huurmarkt

In de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar 2017 werden op de Brusselse vastgoedmarkt 216.454 m² kantooroppervlaktes opgenomen, tegen 284.215 m² tijdens het eerste halfjaar van 2016. De vraag komt vooral van de privésector (61% van het volume). De voorverhuur van 22.000 m² in het Quatuor-project van Befimmo aan de Beobank behoort tot de belangrijkste transacties van het halfjaar.

Ontwikkelingsmarkt

In het eerste halfjaar van 2017 werden geen belangrijke projecten voltooid, maar in de tweede helft van 2017 zal wel ongeveer 100.000 m² aan nieuwe kantoren worden opgeleverd, waarvan 17.000 m² speculatief. De ontwikkelaars blijven voorzichtig en maken selectieve keuzes op de markt, in de beste centrumwijken. Op de markt van nieuw vastgoed worden momenteel vooral projecten “op maat” opgeleverd.

Slechts 3,5% van de leegstaande kantoren op de markt is van het niveau “Graad A⁴⁹”, terwijl dit percentage tussen 2001 en 2011 nog 20% tot 30% van de leegstaande voorraad bedroeg. Op termijn zou het beperkte volume speculatieve projecten dus kunnen leiden tot een echt tekort aan “Graad A” kantoorgebouwen op de Brusselse markt, vooral in het CBD.

Voor 2018 daarentegen gaat het van de 188.941 m² op de markt verwachte kantoorruimtes ongeveer voor 107.000 m² om speculatieve projecten.

Huurleegstand

De dalende tendens in de leegstandsgraad gaat verder. Op 30 juni 2017 komt de huurleegstand op 9,26%, ten opzichte van 9,30% op 31 december 2016.

In het “Central Business District” is een gemiddelde leegstand van 5,20% te noteren. In het bijzonder wordt een leegstand geregistreerd van 5,20% in de Leopoldwijk, van 4,93% in het stadscentrum en van 3,59% in de Noordwijk. In deze laatste wijk is de komende jaren echter een stijging van de leegstand te verwachten, want vanaf eind 2017 lopen enkele grote huurovereenkomsten definitief af.

De gedecentraliseerde markten en de rand blijven echter onder druk staan, met een leegstand van respectievelijk 11,53% en 22,14%.

De algemeen slinkende leegstand de voorbije jaren is toe te schrijven aan de combinatie van een aantal factoren. Enerzijds kwamen er weinig nieuwe speculatieve gebouwen op de markt en anderzijds krijgen veel structureel leegstaande kantoren een nieuwe bestemming als woongelegenheden, hotel of rusthuis. In 2017 werd al 30.235 m² kantoorruimte omgebouwd. De meeste reconversies vonden plaats in de gedecentraliseerde zone van Brussel, maar een beperkt aantal ook in wijken zoals de Leopoldwijk en de Noordwijk.

Huurwaarden

Na jaren van een stabiele “prime rent” gaat de “prime rent” op de Brusselse kantoormarkt naar boven, tot 310 € per m² per jaar, vergeleken met 285 € per m² op 31 december 2016. Dat is een recordniveau.

De gewogen gemiddelde huurprijzen liggen op 156 € per m². In de huidige economische context worden er minder huurvrije periodes toegekend en toegevingen gedaan aan huurders in bestaande gebouwen in het CBD. Wel blijven ze nog vaak voorkomen in de gedecentraliseerde en de randmarkten.

Algemeen zijn de nog beschikbare oppervlaktes op de markt van “Graad B⁵⁰” of “C⁵¹”.

⁴⁸ Bron: CBRE – 30 juni 2017.

⁴⁹ Graad A: vastgoed van 0 tot 5 jaar oud.

⁵⁰ Graad B: vastgoed van 5 tot 15 jaar oud.

⁵¹ Graad C: vastgoed van meer dan 15 jaar oud.

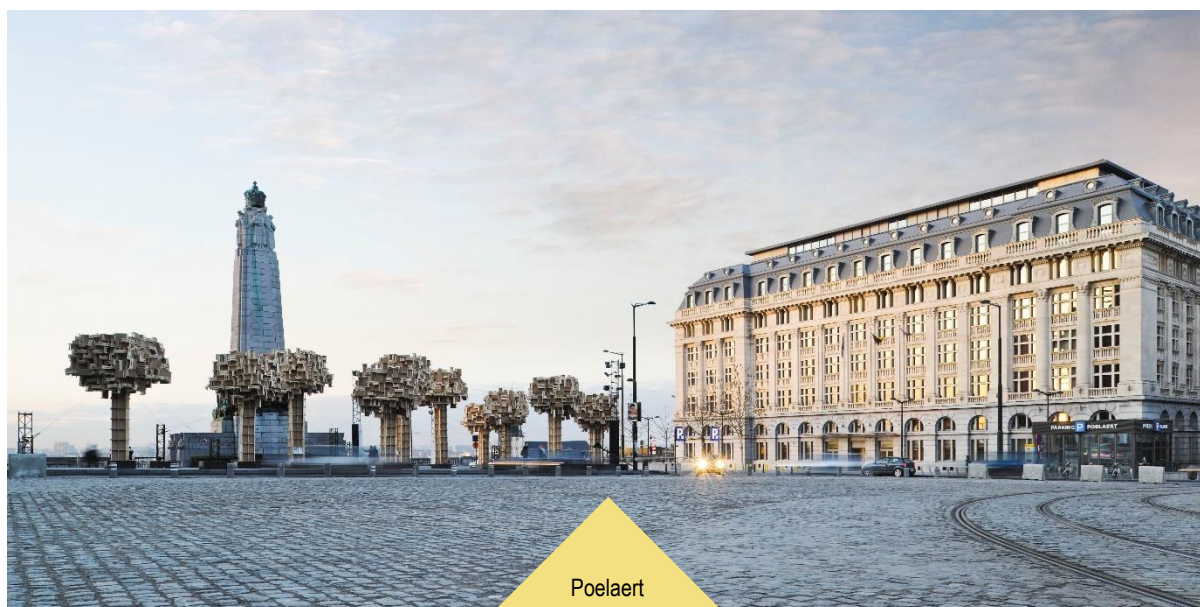
Investeringsmarkt

Voor het eerste halfjaar van het boekjaar werd 660 miljoen € geïnvesteerd in kantoorgebouwen in Brussel, 486 miljoen € in het eerste kwartaal en 171 miljoen € in het tweede. Dit halfjaarsvolume ligt iets onder de 823 miljoen € van het eerste halfjaar van het boekjaar 2016.

Verder onder meer nog te noteren:

- ♦ de acquisitie van het gebouw Meeûs 8-16 (Leopoldwijk) door Korea Investment & Securities en Hana Asset Management;
- ♦ de aanleg van een erfpachtrecht van 99 jaar met betrekking tot het Brederode I-complex (Brussel Centrum), ten bate van een klant van CBRE Global Investors;
- ♦ de acquisitie van het Airport Plaza (Brussel luchthaven) door Dream Global REIT;
- ♦ de overdracht van het gebouw Galilée 5 (Brussel Noord) door Belfius aan de Belgische Staat.

De rendementen voor gebouwen in het CBD, die met conventionele huurovereenkomsten verhuurd zijn (3/6/9) in de “prime” categorie gingen opnieuw lichtjes naar beneden, tot zowat 4,5%. Vastgoed van hetzelfde type, maar dat op lange termijn verhuurd is aan hoog aangeschreven huurders, wordt dan weer gewaardeerd tegen rendementen rond 3,5%.



Poelaert
Brussel centrum

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Huurmarkt

De vraag naar kantooroppervlaktes in Luxemburg haalde een sterk niveau van 144.000 m² in de loop van de eerste helft van het boekjaar 2017, tegen 124.000 m² in het eerste halfjaar van 2016. De trend van een groeiende take-up die in 2016 werd vastgesteld, houdt dus blijkbaar aan.

Ontwikkelingsmarkt

Voor 2017 neemt het aantal ontwikkelingen in de pijplijn toe vergeleken met 2016. 95.400 m² werd opgeleverd op de markt in de loop van het eerste halfjaar van 2017. 31.700 m² extra wordt verwacht in 2017, waarvan 22.000 m² speculatief.

Huurleegstand

De leegstand ligt gemiddeld op 5,5% op de Luxemburgse markt, en blijft dus ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2016.

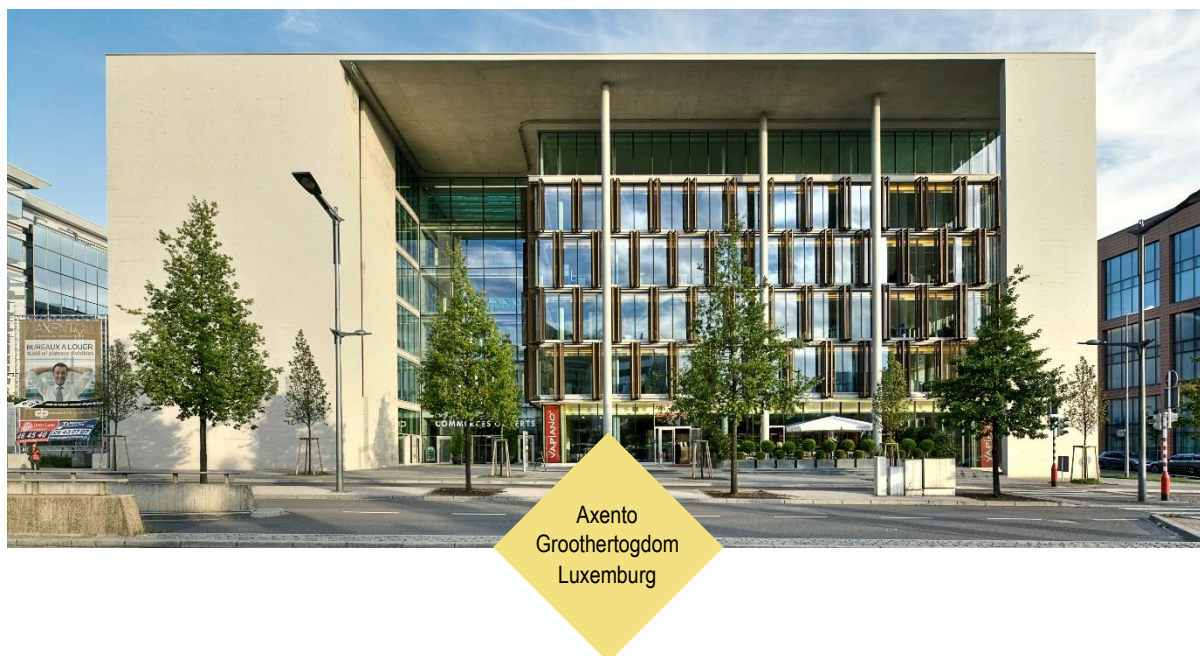
Huurwaarden

In deze marktsituatie komt de prime rent op 50 €/m²/maand in het CBD, op 35 €/m²/maand in de wijk van de Kirchberg en op 37 €/m²/maand in de wijk van het Station.

Investeringsmarkt

Tijdens het halfjaar werd zowat 353 miljoen € geïnvesteerd in kantoorgebouwen, vergeleken met 309 miljoen € in de loop van de eerste helft van het boekjaar 2016.

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



CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT

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 2017.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 30 juni 2017 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor het deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, dat vooral verhuurd wordt op lange of potentieel lange termijn, terwijl CBRE Valuation Services werd aangesteld voor de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo-portefeuille, meestal verhuurd op conventionele 3/6/9 huurovereenkomsten. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

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

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

Opinie

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

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

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

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

Voorbeelden hiervan zijn:

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

De methode van "kapitalisatie" die wij hier toepassen is te onderscheiden van de "geactualiseerde cashflow" methode. Bij deze laatste methode worden toekomstige groei en indexatie wel expliciet opgenomen. Dit onderscheid heeft als gevolg dat de gebruikte rendementen in een waardebeoordeling met geactualiseerde cashflows (DCF) hoger liggen dan die bij de statische 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 2017

€ 2.539.921.000

(TWEDE MILJARD VIJF HONDERD NEGENENDERTIG MILJOEN NEGEN HONDERD EENENTWINTIG DUIZEND EURO)

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2017 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

€ 2.477.102.748

(TWEDE MILJARD VIER HONDERD SEVENENSEVENTIG MILJOEN HONDERDENEENENTWINTIG DUIZEND SEVEN HONDERD ACHTENVEERTIG EURO);

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

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst aan 6,13%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,49% voor dezelfde portefeuille.

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

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld $\pm 9,98\%$ hoger dan de normale geschatte huurwaarde voor wat betreft de portfolio die beschikbaar is voor verhuring.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	(in %)
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	2 311,9	93,3%
Brussel CBD en gelijkaardig ⁵²	1 289,8	52,1%
Brussel gedecentraliseerd	88,5	3,6%
Brussel rand	143,6	5,8%
Wallonië	196,8	7,9%
Vlaanderen	490,5	19,8%
Luxemburg stad	102,7	4,1%
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	165,2	6,7%
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>	-	-
Totaal	2 477,1	100,0%

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 7 juli 2017.



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

⁵² Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

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

Befimmo onderhoudt een voortdurende dialoog met al haar betrokken partijen om haar positie als verantwoordelijke onderneming en eigenaar voortdurend te verbeteren. Ze bracht de economische, maatschappelijke en milieu-uitdagingen in kaart waar ze voorrang aan geeft. Deze zijn gegroepeerd in vier pijlers: milieu, team, huurders en governance. Befimmo streeft naar het evenwicht tussen de verwachtingen van haar verschillende betrokken partijen en de uitdagingen waar ze geregeld mee te maken krijgt.

Voor elke uitdaging verbindt Befimmo er zich toe om te werken aan initiatieven die zowel voor haar als voor de maatschappij waarin ze evolueert, relevant zijn. De reactie op deze uitdagingen vertaalt zich in concrete acties, evenals in meetbare en kwantificeerbare doelstellingen, die worden uiteengezet in het MVO-Actieplan⁵³ dat het management en het team voorbereidden. Begin 2017 bracht Befimmo haar Actieplan in overeenstemming voor 6 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen⁵⁴ die de Verenigde Naties publiceerden, met het doel om onze wereld te veranderen.

Concreet heeft Befimmo zich in 2017 verder ingespannen om het energieverbruik (gas & elektriciteit), het waterverbruik, de productie van hernieuwbare energie en de afvalproductie en -behandeling in haar gebouwen te optimaliseren, zodat ze blijven beantwoorden aan alsmaar hogere normen.

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

2017 is ook een overgangsjaar voor Befimmo. De Vennootschap besliste om nog verder gaan met haar MVO-beleid en -verslaggeving en zo (i) van GRI-G4⁵⁵ naar GRI Standards gaan, wat een update van haar materialiteitsmatrix en een grondige herziening van haar MVO-beleid zal inhouden, (ii) de mogelijkheid onderzoeken om een erkende aanpak te volgen die Befimmo de mogelijkheid biedt om doelstellingen op lange termijn te bepalen, tot 2030, voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen (overeenkomstig de aanbevelingen van de wetenschappers van het IPCC⁵⁶). Zo levert ze haar bijdrage tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, volgens de beslissing van de COP21.

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

EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN - VRAGENLIJSTEN

Net als de vorige jaren nam Befimmo deel aan de Carbon Disclosure Project (CDP)⁵⁷- en de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)⁵⁸-vragenlijsten, die door een groot aantal internationale investeerders worden gesteund. Zo gaat ze in op de kwesties in verband met haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid en meer specifiek de koolstofuitstoot die aan haar activiteiten verbonden is. De opmerkelijke resultaten leverden Befimmo de positie op van "Leadership" (CDP) en "Green Star" (GRESB).

⁵³ Het Actieplan voor het boekjaar 2017: <http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/mvo-verslagen>

⁵⁴ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>

⁵⁵ www.globalreporting.org

⁵⁶ Intergouvernementeel panel van deskundigen die zich over de evolutie van het klimaat buigen. Het werd in 1988 opgericht door de World Meteorological Organization.

⁵⁷ www.cdproject.net

⁵⁸ <https://www.gresb.com>

FINANCIËEL VERSLAG

	30.06.2017	31.12.2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 472,97	1 401,35
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	57,58	54,78
EPRA NAV ⁵⁹ (in € per aandeel)	57,95	55,49
EPRA NNAV ⁵⁹ (in € per aandeel)	57,30	54,30
Gemiddelde geannualiseerde financieringskost ⁶⁰ (in %)	2,13% ⁶¹	2,26%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,97	3,66
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	41,01%	44,65%
Loan-to-value ⁶² (in %)	39,02%	42,33%

	30.06.2017 (6 maanden)	30.06.2016 (6 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	23 021 293
Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	25 579 214	23 021 293
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,69	0,41
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,92	1,89
Return op eigen vermogen ⁶³ (in € per aandeel)	7,00	2,22
Return op eigen vermogen ⁶³ (in %)	13,28%	4,10%



⁵⁹ Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best Practices" pagina 41 te raadplegen.

⁶⁰ Marge en indekkingskosten inbegrepen. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage I van dit Verslag te raadplegen.

⁶¹ Berekend over een periode van 6 maanden.

⁶² Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

⁶³ Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het halfjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, desgevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage I van dit Verslag te raadplegen.

FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID

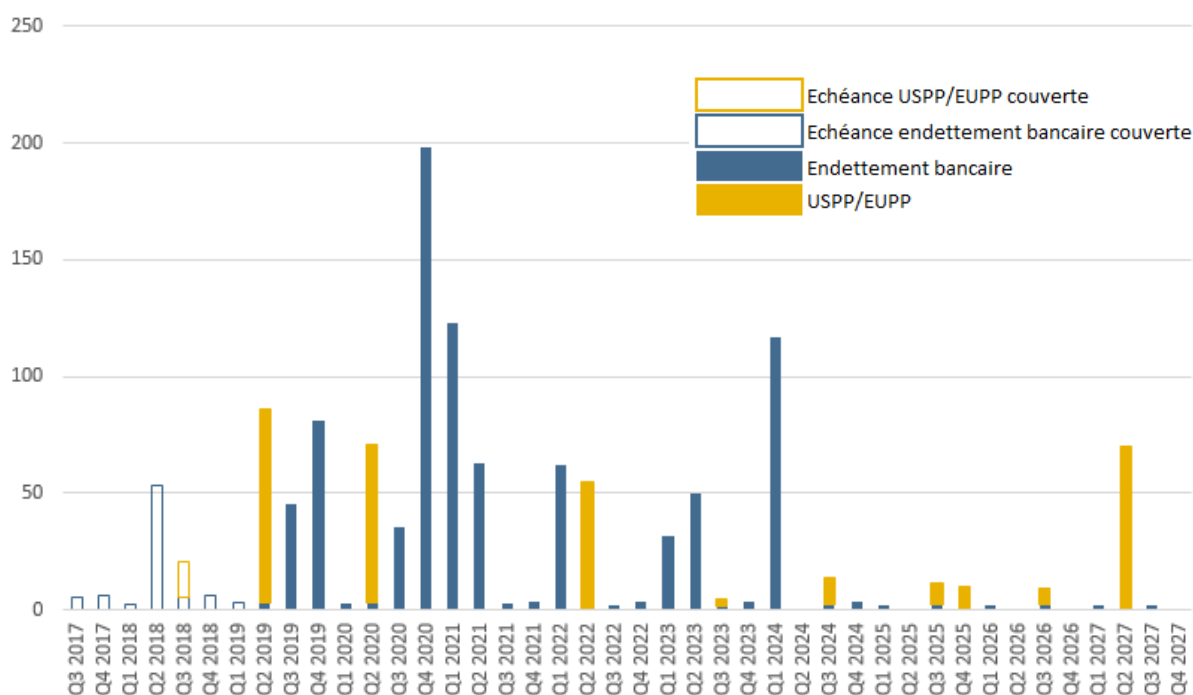
GEREALISEERDE FINANCIERINGEN

In de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar heeft Befimmo volgende operaties uitgevoerd:

- ♦ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 135 miljoen € op duurtijden van 4 tot 7 jaar;
- ♦ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 90 miljoen € op een duur van 7 jaar;
- ♦ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 50 miljoen € op een duur van 6 jaar;
- ♦ Uitvoering van een private plaatsing van schuld tegen vaste rentevoet voor een bedrag van 70 miljoen € op 10 jaar (60 miljoen € in april, gevolgd door een TAP⁶⁴ van 10 miljoen € in juni);
- ♦ Vroegtijdige gedeeltelijke annulatie van een banklijn die in 2019 vervalt, voor een bedrag van 25 miljoen €.

Op grond hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het einde van het eerste kwartaal van 2019.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen per kwartaal (op 30.06.2017)



⁶⁴ De uitgifte via een "tap" (doorlopend) is een verrichting die het de ontlener mogelijk maakt om een bijkomende obligatie uit te geven op een bestaande obligatie. De obligatie wordt uitgegeven met dezelfde nominale waarde, coupon en maturiteit als de oorspronkelijke obligatie, maar wordt verkocht tegen de marktprijs.

HOOFDKENMERKEN VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

Op 30 juni 2017 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende kenmerken:

- ♦ bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.264,28 miljoen €, die voor 966,9 miljoen € werden benut. 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 renovatie/aankoop in de komende jaren;
- ♦ een schuldratio van 41,01%⁶⁵ (tegenover 44,65% op 31 december 2016);
- ♦ een LTV-ratio van 39,02%⁶⁶ (vergeleken met 42,33% op 31 december 2016);
- ♦ een gemiddelde gewogen duur van de schuld van 4,97 jaar (vergeleken met 3,66 jaar op 31 december 2016);
- ♦ een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,13% over het halfjaar;
- ♦ schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 81,4% van de totale schuld, ten opzichte van 67,4% op 30 juni 2016.

Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 23 mei 2017 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van 600 miljoen €. Dit programma was op 30 juni 2017 voor 443,5 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 66,25 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de dekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLAR⁶⁷, evenals (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 30 juni 2017 op 101,0%⁶⁸. De indekkingsratio blijft hoger dan 80% tot en met het tweede kwartaal van 2019 en hoger dan 50% tot en met het tweede kwartaal van 2022.

In het kader van haar indekkingsbeleid heeft Befimmo in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar twee IRS herschikt voor een lopend notioneel totaal van 35 miljoen €, wat de vervaldag verplaatst naar begin 2027 en hun notioneel totaal op 50 miljoen € brengt.

Ingevolge de private plaatsing van schuld, uitgevoerd in april 2017, annuleerde ze bovendien twee indekkingsinstrumenten op korte termijn (één COLLAR voor een notioneel van 30 miljoen € en één IRS voor een notioneel van 25 miljoen €).

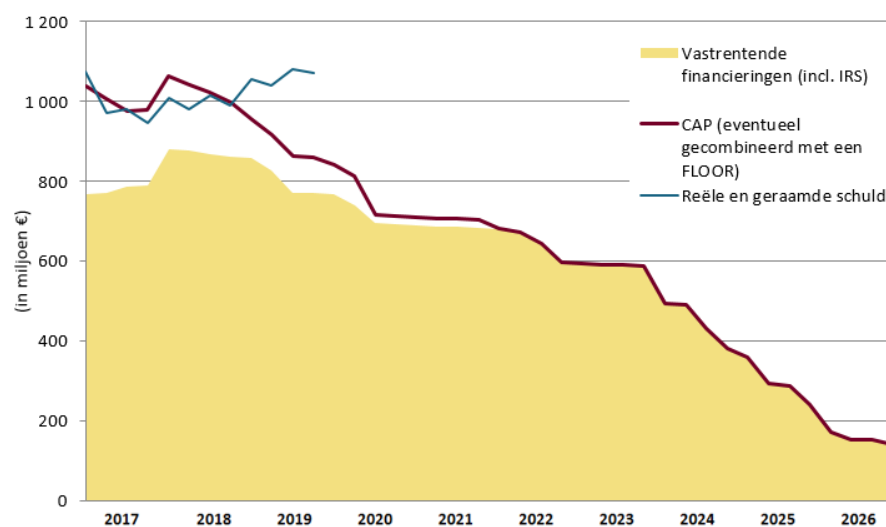
⁶⁵ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

⁶⁶ Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

⁶⁷ 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).

⁶⁸ Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld. Deze ratio houdt rekening met optionele indekkingsinstrumenten van het CAP-type waarvan de maturiteit nadert (februari 2018 tot januari 2019) en die "out-of-the-money" geworden zijn door de daling van de rentevoeten (vier CAP-posities voor een notioneel totaalbedrag van 85 miljoen € tegen dekkingsrentes tussen 1,30 % en 2,25 %). Buiten deze instrumenten zou de dekkingsratio op 92,2% liggen.

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (op 30.06.2017)



Jaarlijks gemiddelde		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CAP	Notioneel (in miljoen €)	221	160	92	47	20	0	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,26%	1,15%	0,81%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	21	20	20	20	20	0	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,59%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	779	872	806	724	687	648	591	449	295	155
	Gemiddelde rente ⁶⁹ (in %)	1,02%	0,94%	0,95%	0,98%	0,97%	0,93%	0,85%	0,84%	0,82%	0,82%

⁶⁹ Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge.

FINANCIËLE RESULTATEN

NETTOACTIEFWAARDE OP 30 JUNI 2017

Op 30 juni 2017 bedraagt de netto-actiefwaarde van Befimmo 1.472,97 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 57,58 €⁷⁰ per aandeel, tegenover 54,78 € per aandeel op 31 december 2016.

	(in miljoen €)	(in € per aandeel)	Aantal uitgegeven aandelen
Intrinsieke waarde op 31 december 2016	1 401,35	54,78	25 579 214
Dividendsaldo van het boekjaar 2016 (uitgekeerd in mei 2017)	-23,02		
Resultaat op 30 juni 2017	94,47		
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties	0,17		
Intrinsieke waarde op 30 juni 2017	1 472,97	57,58	25 579 214
	30.06.2017	31.12.2016	
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,95	55,49	
EPRA NNNNAV (in € per aandeel)	57,30	54,30	

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNNNAV worden uiteengezet op pagina 67 van dit Verslag.

⁷⁰ De halfjaarrekeningen worden onderworpen aan een beperkt nazicht en de jaarrekeningen aan een audit.

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

Analytische geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend €)	30.06.2017	30.06.2016
Nettohuurresultaat	71 994	67 984
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	70 859	67 822
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	1 135	162
Nettovastgoedkosten ⁷¹	-5 317	-8 372
Operationeel vastgoedresultaat	66 677	59 612
Algemene kosten	-5 389	-4 226
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁷¹	-1 127	- 162
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	60 161	55 224
Operationele marge⁷¹	83,6%	81,2%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	22 144	12
Nettovastgoedresultaat⁷¹	82 305	55 236
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ⁷¹	-10 552	-11 134
Belastingen	- 588	- 590
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen⁷¹	71 164	43 512
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	17 207	-5 791
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	6 098	-28 372
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	23 305	-34 163
Nettoresultaat	94 469	9 348
EPRA earnings	49 020	43 499
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,69	0,41
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,92	1,89

⁷¹ Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage I van dit Verslag te raadplegen.

DE GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER VAN DE VENNOOTSCHAP HEBBEN GEWIJZIGD

De perimeter van de Vennootschap wijzigde in de eerste zes maanden van het boekjaar 2017, wat vooral toe te schrijven is aan de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex. In 2016 evolueerde de perimeter voornamelijk door de geleidelijke acquisitie van het Gateway-gebouw dat op het einde van het boekjaar werd opgeleverd.

De vergelijking van de gegevens per aandeel werd daarnaast beïnvloed door de verhoging van het gemiddeld aantal aandelen in omloop (stijging van 2.557.921 aandelen in september 2016 als gevolg van de kapitaalverhoging).

ANALYSE VAN HET NETTORESULTAAT

De samenvattende geconsolideerde resultatenrekening bevat de gegevens die op 30 juni 2017 gepubliceerd werden. De resultaatanalyse is gebaseerd op een vergelijking met de gegevens van het eerste halfjaar 2016.

De stijging van het **Nettohuurresultaat** met 5,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is grotendeels te verklaren door de bijdrage van het Gateway-gebouw (waarvan de huurovereenkomst inging in december 2016). De stijging van het inkomen is niettemin verlicht door de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex. Het “Like-for-Like” nettohuurresultaat⁷² ligt 1,92% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar.

De **Nettovastgoedkosten** gaan van 8,4 miljoen € naar 5,3 miljoen €. Deze evolutie is vooral verbonden aan enerzijds een eenmalige impact in het eerste kwartaal van 2017 van de teruggave van een reservefonds, en anderzijds aan lagere huurlasten en heffingen op de leegstaande gebouwen (door de verhuringen dit jaar en vorig jaar, onder meer in de gebouwen Schuman en Triomf). Bovendien heeft de toepassing van de IFRIC 21-norm een terugkerend seizoengebonden effect op de vastgoedkosten.

De **Algemene kosten** bedragen 5,4 miljoen € ten opzichte van 4,2 miljoen € over dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie is vooral te verklaren door een eenmalig effect dat in 2016 werd geboekt (terugvordering van belastingen).

Het **Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille** nam zodoende met 4,9 miljoen toe € (8,9%).

Het **Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** van 22,1 miljoen € vloeit hoofdzakelijk voort uit de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex in maart 2017.

Het **Financieel resultaat** (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) verbetert en gaat van -11,1 miljoen € in het eerste halfjaar van 2016 naar -10,6 miljoen € in het eerste halfjaar van 2017. De uitleg van deze verbetering is te zoeken bij een daling van de gemiddelde vaste rentevoet waartegen de Vennootschap zich financiert, onder meer als gevolg van de terugbetaling van de “retail bond” van 162 miljoen € die in april 2017 afliep. De daling van de financiële lasten is ook te verklaren door de daling van het gemiddelde schuldvolume met 75 miljoen € naar aanleiding van de kapitaalsverhoging in september 2016 en de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex in maart 2017. Deze evolutie wordt echter deels gecounterd door een vermindering van de financiële inkomsten met 0,6 miljoen €, namelijk de vergoeding die in het eerste halfjaar van 2016 door de tijdelijke vennootschap Codic Immo werd betaald voor voorschotten op middelen voor de bouw van het Gateway-gebouw dat in december 2016 opgeleverd werd.

Op 30 juni 2017 bedraagt het **Nettoresultaat** 94,5 miljoen €, tegenover 9,3 miljoen € op 30 juni 2016. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (buiten het bedrag van de investeringen en desinvesteringen) beloopt 17,2 miljoen €, of een stijging van 0,70%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen komt op 6,1 miljoen €, waaruit de verhoging van de gemiddelde rentevoeten op middellange en lange termijn op het einde van het halfjaar blijkt, ten opzichte van -28,4 miljoen € een jaar eerder.

De **EPRA earnings** klokt af op 49,0 miljoen € op 30 juni 2017, een stijging met 12,7% vergeleken met de 43,5 miljoen € op 30 juni 2016. De **EPRA earnings per aandeel** van 1,92 € ligt iets hoger dan in dezelfde periode vorig jaar, ondanks het groter aantal aandelen door de kapitaalsverhoging van september 2016.

Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 3,69 €.

⁷² Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage I van dit Verslag te raadplegen.

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	30.06.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 477,1	2 511,7
Andere activa	91,2	101,4
Totale activa	2 568,3	2 613,1
Eigen vermogen	1 473,0	1 401,3
Financiële schuld	988,9	1 098,0
Vast	515,6	538,7
Vlottend ⁷³	473,3	559,2
Andere schuld	106,5	113,7
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 568,3	2 613,1
LTV	39,02%	42,33%

Op 30 juni 2017 bestaat de activazijde van de balans voor 96% uit vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde, op basis van een waardering door onafhankelijke vastgoedexperts, overeenkomstig de norm IAS 40.

De andere activa bestaan hoofdzakelijk uit een goodwill die geboekt werd bij de verwerving van Fedimmo in 2006 (14,3 miljoen €), indekkingsinstrumenten (29,5 miljoen €) en handelsvorderingen (34,8 miljoen €).

De financieringsbronnen bestaan voor 57% uit eigen middelen. De vaste financiële schulden komen voor 162 miljoen € overeen met bankschulden, voor 181 miljoen € met een geheel van Europese private plaatsingen en voor het equivalent van 170 miljoen € (tegen reële waarde) met een private plaatsing in de Verenigde Staten van Amerika (USPP). De vlottende financiële schulden bestaan vooral uit handelspapier op korte termijn (voor 443 miljoen €), waarvoor de Vennootschap over bevestigde banklijnen op meer dan een jaar beschikt als back-up.

De andere schulden bestaan vooral uit indekkingsinstrumenten (18 miljoen €), handelsschulden en andere kortlopende schulden (50 miljoen €; leveranciers, ontvangen voorschotten en voorheffingen en belastingen) en overlopende rekeningen (vooral vooraf geïnde vastgoedinkomsten voor 24 miljoen €).

⁷³ 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.

EPRA BEST PRACTICES

KERNPRESTATIE-INDICATOREN - DEFINITIE EN NUT

De Commissaris heeft gecontroleerd dat de EPRA-ratio's berekend werden overeenkomstig de definities en dat de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens, zoals opgenomen in de geconsolideerde financiële staten.

EPRA-indicatoren	EPRA-definities ⁷⁴	Nut volgens EPRA ⁷⁴		30.06.2017	30.06.2016
EPRA earnings	Resultaat van de operationele activiteiten.	Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.	in duizend € in € per aandeel	40 020 1,92	43 499 1,89
EPRA Cost Ratio ⁷⁵	Administratieve en operationele kosten (exclusief/inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten.	Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.	Inclusief leegstandskosten Exclusief leegstandskosten	15,10% 12,42%	18,88% 14,69%
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ⁷⁵	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) ⁷⁶ .	in %	5,07%	-0,49%
EPRA-indicatoren	EPRA-definities ⁷⁴	Nut volgens EPRA ⁷⁴		30.06.2017	31.12.2016
EPRA NAV	De aangepaste intrinsieke waarde om rekening te houden met de vastgoedbeleggingen en de andere investeringen aan reële waarde ⁷⁷ en om bepaalde elementen uit te sluiten die niet verondersteld worden in opgenomen te zijn in een lange termijn vastgoedinvesterings-model.	Past de intrinsieke IFRS-waarde aan om aan de belanghebbenden de meest pertinente informatie te geven omtrent de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedinvesterings-vennootschap met een lange termijn strategie.	in duizend € in € per aandeel	1 482 315 57,95	1 419 287 55,49
EPRA NNAV	De aangepaste EPRA NAV om rekening te houden met de reële waarden van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Past de EPRA NAV aan om aan de belanghebbenden de meest pertinente informatie te geven omtrent de huidige reële waarde van alle activa en passiva van een vastgoedvennootschap.	in duizend € in € per aandeel	1 465 755 57,30	1 388 912 54,30
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde brutohuur-inkomsten ⁷⁸ gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde ⁷⁷ van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen).	Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille.	in %	5,83%	5,65%
(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 %	6,04%	5,81%
EPRA Vacancy Rate	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille.	Een "pure" indicator van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoed-beleggingen, gebaseerd op de ERV.	in %	5,20%	5,71%

⁷⁴ 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.

⁷⁵ Dit is een Alternative Performance Measure.

⁷⁶ Aangezien de EPRA het nut van de EPRA Like-for-Like Net Initial Yield niet publiceert, heeft Befimmo deze geschreven.

⁷⁷ Conform de GVV-wetgeving worden de gebouwen van Befimmo geboekt aan de reële waarde.

⁷⁸ Voor Befimmo komen de geannualiseerde brutohuurinkomsten overeen met de lopende contractuele brutohuur op de afsluitingsdatum vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op ondertekende contracten, zoals herzien door de vastgoedexperts.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Buiten het dagelijks beheer deden er zich geen bijzondere gebeurtenissen voor na de afsluiting.

BEFIMMO OP DE BEURS

	30.06.2017 (6 maanden)	31.12.2016 (12 maanden)	30.06.2016 (6 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214	23 021 293
Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	25 579 214	23 692 223	23 021 293
Hoogste koers (in €)	54,12	61,20	61,06
Laagste koers (in €)	50,31	48,60	48,60
Slotkoers (in €)	52,06	53,36	57,90
Aantal verwerkte aandelen ⁷⁹	9 050 262	16 916 343	8 840 935
Dagelijks gemiddeld volume ⁷⁹	71 262	65 822	69 614
Velociteit van de free float ⁷⁹	47%	87%	51%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	-	94%	-
Brutodividend ⁸⁰ (in € per aandeel)	-	3,45	-
Brutorendement ⁸¹	6,63%	6,47%	5,96%
Return op koers ⁸²	-3,36%	3,88%	12,15%

EVOLUTIE VAN HET BEFIMMO-AANDEEL

Het Befimmo-aandeel sloot op 30 juni 2017 op 52,06 €, tegen 53,36 € op 31 december 2016. De beurskapitalisatie van Befimmo komt op 30 juni 2017 op 1,3 miljard €.

Aan die beurskoers biedt het aandeel een rendement op dividend van 6,63% en een disagio van 9,59% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar staat het dagelijks volume op ongeveer 71.000 aandelen.

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

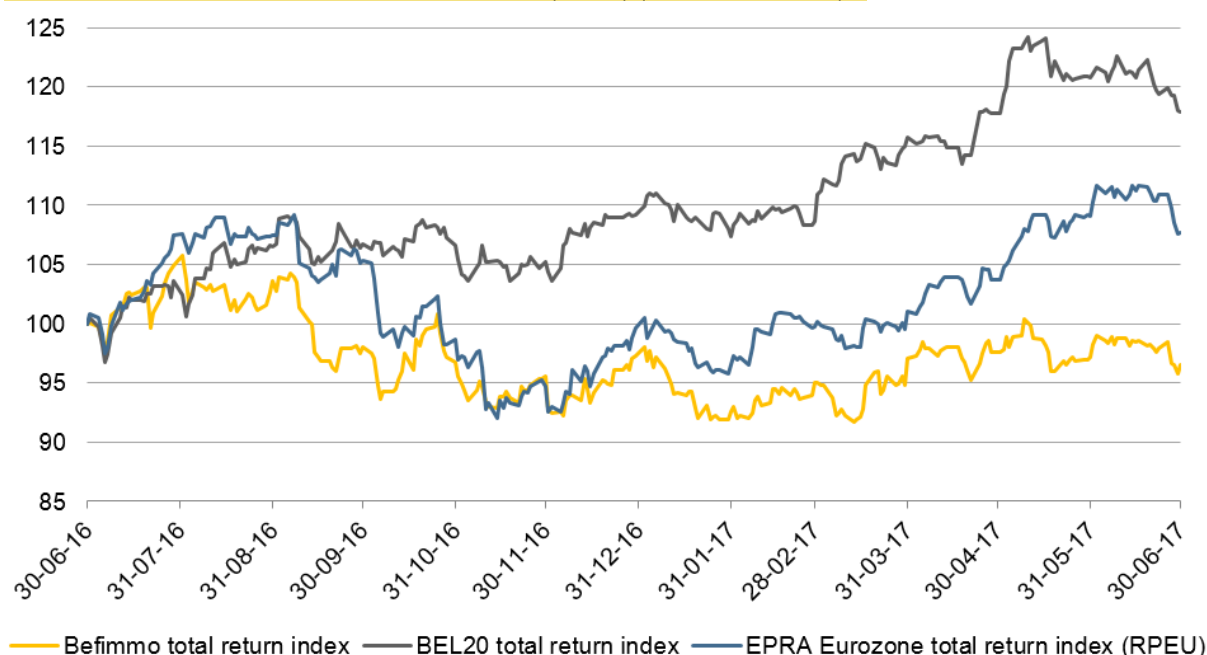
⁷⁹ Bron: Kempen & Co. Op basis van de handel op alle platforms.

⁸⁰ Onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% tot december 2016 en van 30% vanaf januari 2017.

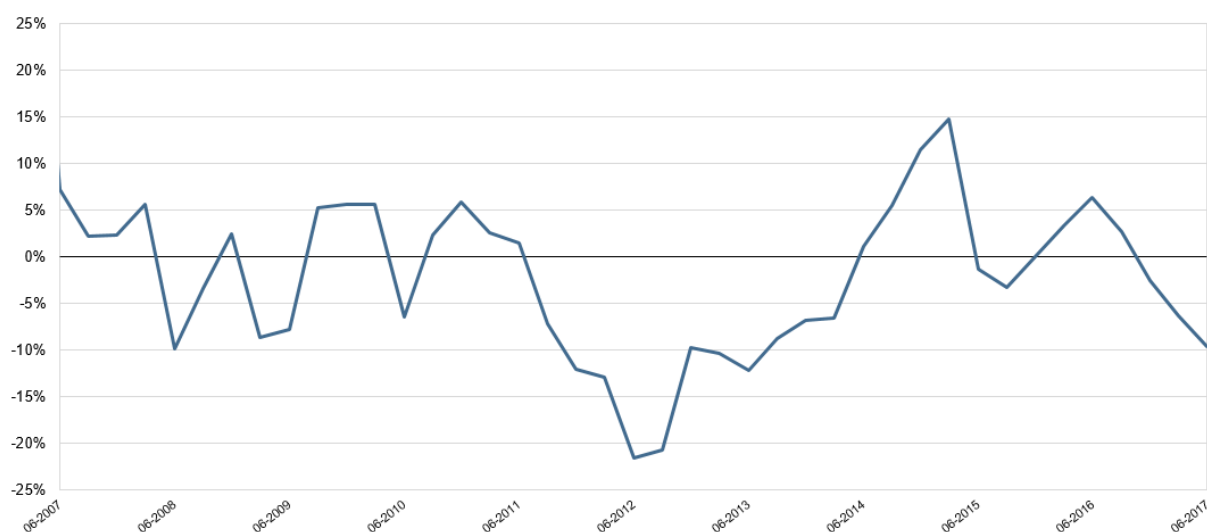
⁸¹ Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

⁸² Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, desgevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging.

EVOLUTIE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN BEFIMMO TEN OPZICHTE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN DE INDEXEN BEL20 EN EPRA EUROZONE (RPEU) (OVER ÉÉN JAAR)⁸³



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



DIVIDENDPROGNOSE

Als alles voor het overige gelijk blijft en in dit stadium van het boekjaar, bevestigt de Raad van Bestuur het vooropgestelde dividend over het boekjaar (of dus 3,45 € bruto per aandeel). Hij voorziet de uitkering van een voorschot op dividend over het boekjaar, dat betaalbaar is vanaf donderdag 21 december 2017. Dit voorschot zou 2,59 € bruto per aandeel moeten bedragen, terwijl er op de agenda van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2018, die de rekeningen per 31 december 2017 moet goedkeuren, de beslissing zou kunnen genoteerd worden om een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel over het boekjaar 2017 uit te keren.

⁸³ Bron: KBC Securities.

INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS

CORPORATE GOVERNANCE

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN BEFIMMO

Op 25 april 2017 heeft de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo Mevrouw Barbara De Saedeleer definitief benoemd tot onafhankelijk Bestuurder voor een periode van twee jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2019. Mevrouw De Saedeleer werd door de Raad van Bestuur tijdens zijn vergadering van 14 februari 2017 voorlopig benoemd ter vervanging van Mevrouw Annick Van Overstraeten, ontslagnemend.

Deze Algemene Vergadering heeft eveneens volgende mandaten vernieuwd:

- ♦ Mevrouw Sophie Malarme-Lecloux, als onafhankelijk Bestuurder, voor een periode van vier jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021;
- ♦ Mevrouw Sophie Goblet, als onafhankelijk Bestuurder, voor een periode van vier jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021;
- ♦ De Heer Benoît Godts, als niet-uitvoerend Bestuurder, voor een periode van twee jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2019; en
- ♦ De Heer Guy Van Wymersch-Moons, als niet-uitvoerend Bestuurder, voor een periode van vier jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021.

De Raad is als volgt samengesteld:

Mandaat in de Raad	Datum waarop het mandaat verstrijkt
Alain Devos Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2018
Benoît De Blieck Gedelegeerd Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2019
Hugues Delpire niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2019
Barbara De Saedeleer niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2019
Kurt De Schepper niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2020
Etienne Dewulf niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2018
Sophie Goblet niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2021
Benoît Godts niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2019
Sophie Malarme-Lecloux niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2021
Guy Van Wymersch-Moons niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2021

AANDEELHOUDERSAGENDA

Tussentijdse verklaring op 30 september 2017	donderdag 26 oktober 2017 ⁸⁴
Uitkering van het voorschot ⁸⁵ op dividend van het boekjaar 2017 op vertoon van coupon nr. 34	
- <i>Ex-date</i>	dinsdag 19 december 2017
- <i>Record date</i>	woensdag 20 december 2017
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf donderdag 21 december 2017
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2017	donderdag 8 februari 2018 ⁸⁴
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017	vrijdag 23 maart 2018
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2017	dinsdag 24 april 2018
Uitkering van het dividendsaldo ⁸⁶ van het boekjaar 2017 op vertoon van coupon nr. 35	
- <i>Ex-date</i>	woensdag 2 mei 2018
- <i>Record date</i>	donderdag 3 mei 2018
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf vrijdag 4 mei 2018

AANDEELHOUDERSTRUCTUUR OP 30 JUNI 2017

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

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

Aangevers	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de verklaring	Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van de informatie verkregen van de aandeelhouder	(in %)
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Totaal	25 579 214		100%

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

⁸⁴ Publicatie na sluiting van de beurs.

⁸⁵ Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

⁸⁶ Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.

SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERD VERKORT OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (IN DUIZEND €)

	Nota's	30.06.17	30.06.16
I. (+) Huurinkomsten		72 194	68 281
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten		- 201	- 297
NETTOHUURRESULTAAT		71 994	67 984
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten		2 613	2 769
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		26 106	25 693
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-25 149	-25 536
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		1 543	160
VASTGOEDRESULTAAT		77 107	71 070
IX. (-) Technische kosten		-4 540	-3 986
X. (-) Commerciële kosten		- 317	- 693
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen		-1 936	-2 865
XII. (-) Beheerkosten vastgoed		-1 496	-1 242
XIII. (-) Andere vastgoedkosten		-2 141	-2 673
(+/-) Vastgoedkosten		-10 430	-11 458
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		66 677	59 612
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap		-5 389	-4 226
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten		-1 127	- 162
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		60 161	55 224
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		22 144	12
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		17 207	-5 791
OPERATIONEEL RESULTAAT		99 511	49 444
XX. (+) Financiële inkomsten	5	242	795
XXI. (-) Netto interestkosten	5	-9 416	-10 454
XXII. (-) Andere financiële kosten	5	-1 378	-1 475
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	6 098	-28 372
(+/-) Financieel resultaat		-4 454	-39 506
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		95 057	9 938
XXV. (-) Vennootschapsbelasting		- 588	- 590
(+/-) Belastingen		- 588	- 590
NETTORESULTAAT		94 469	9 348
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)		3,69	0,41
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen		171	-2 004
TOTAALRESULTAAT		94 640	7 344

GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS

(IN DUIZEND €)

ACTIVA	Nota's	30.06.17	31.12.16
I. Vaste activa		2 527 063	2 573 948
A. Goodwill	6	14 281	14 494
C. Vastgoedbeleggingen	7	2 477 103	2 511 658
D. Andere materiële vaste activa		2 337	2 465
E. Financiële vaste activa	8	31 362	43 801
F. Vorderingen financiële leasing		1 980	1 530
II. Vlottende activa		41 255	39 104
A. Activa bestemd voor de verkoop	7	-	-
B. Financiële vlottende activa	8	2 330	2 911
C. Vorderingen financiële leasing		135	133
D. Handelsvorderingen		34 779	19 995
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1 735	11 568
F. Kas en kasequivalenten		291	153
G. Overlopende rekeningen		1 985	4 344
TOTAAL ACTIVA		2 568 317	2 613 052
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	30.06.17	31.12.16
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 472 967	1 401 349
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1 472 967	1 401 349
A. Kapitaal		357 871	357 871
B. Uitgiftepremies		792 641	792 641
C. Reserves		227 986	219 134
D. Nettoresultaat van het boekjaar		94 469	31 702
VERPLICHTINGEN		1 095 350	1 211 703
I. Langlopende verplichtingen		534 385	564 325
A. Voorzieningen		1 965	257
B. Langlopende financiële schulden	8	515 553	538 747
a. Kredietinstellingen		161 597	242 093
c. Andere		353 956	296 654
<i>EU Private Placement</i>		180 943	111 092
<i>US Private Placement</i>		170 354	183 206
<i>Verkregen waarborgen</i>		2 660	2 356
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8	16 867	25 321
II. Kortlopende verplichtingen		560 965	647 378
A. Voorzieningen		4 764	3 831
B. Kortlopende financiële schulden	8	473 340	559 239
a. Kredietinstellingen		29 840	72 261
c. Andere		443 500	486 978
<i>Retail obligatie-uitgiftes</i>		-	161 978
<i>Handelspapier⁸⁷</i>		443 500	325 000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	8	868	15
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		49 952	44 774
E. Andere kortlopende verplichtingen		2 316	5 588
F. Overlopende rekeningen		29 725	33 932
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 568 317	2 613 052

⁸⁷ Hoewel het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting, volgens de norm IAS 1, beschikt de Verenootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND €)

	30.06.17	30.06.16
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	153	215
Operationele activiteiten (+/-)		
Nettoresultaat van periode (6 maanden)	94 469	9 348
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-22 144	- 12
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	10 552	11 134
Belastingen	588	590
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-17 207	5 791
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-6 098	28 372
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	- 62	16
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	336	219
Aanpassingen van de voorzieningen en de pensioenverplichtingen zonder impact op de kasstroom (+/-)	- 37	402
Betaalde belastingen	- 220	- 258
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	60 177	55 603
Beweging van rubrieken in activa	-3 433	-4 552
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-6 290	-4 015
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	-9 723	-8 567
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	50 454	47 037
Investerings (-) / Desinvesteringen (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-16 124	-14 775
Overdrachten	123 121	506
Acquisitie van het Gateway-project	-	-18 561
Acquisitie in het kader van herontwikkelingsprojecten	-22 474	-
Andere materiële vaste activa	- 800	- 323
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	83 724	-33 153
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	-4 207	10 258
Europese private plaatsingen van obligaties	70 000	7 250
Terugbetaling retail bond april 2011	-162 000	-
Betaalde rente	-12 349	-11 747
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-2 462	-
Dividendsaldo Befimmo over het boekjaar 2015	-	-19 798
Dividendsaldo Befimmo over het boekjaar 2016	-23 021	-
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-134 040	-14 037
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	138	- 153
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (6 MOIS)	291	62

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295
Bestemming van het resultaat	-	-	40 589	-40 589	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-19 798	-	-19 798
Dividendsaldo van het boekjaar 2015 Befimmo	-	-	-19 798	-	-19 798
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)	-	-	-2 004	9 348	7 344
EIGEN VERMOGEN OP 30.06.16	323 661	702 548	217 283	9 348	1 252 841
Kapitaalverhoging van 27 september 2016	34 210	90 094	-	-	124 303
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-58 704	-58 704
Voorschot op dividend 2016 Befimmo	-	-	-	-58 704	-58 704
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)	-	-	1 851	81 058	82 909
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349
Bestemming van het resultaat	-	-	31 702	-31 702	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-23 021	-	-23 021
Dividendsaldo van het boekjaar 2016 Befimmo	-	-	-23 021	-	-23 021
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)	-	-	171	94 469	94 640
EIGEN VERMOGEN OP 30.06.17	357 871	792 641	227 986	94 469	1 472 967

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

Befimmo (“de Vennootschap”) is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare “GVV”). Ze heeft de vorm van een “Naamloze Vennootschap”. Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel (België).

De afsluitingsdatum van de boekjaren van de Vennootschap werd vastgelegd op 31 december. Befimmo heeft een participatie van 100%, rechtstreeks of onrechtstreeks, in haar dochterondernemingen Axento SA, Befimmo Property Services NV, Beway NV, Fedimmo NV, Meirfree NV en Vitalfree NV. Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december.

De Vennootschap legt samengevatte geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2017 voor.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de samengevatte geconsolideerde financiële staten afgesloten en hun publicatie goedgekeurd op 18 juli 2017.

De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen en de bijhorende dienstverlening.

Op 30 juni 2017 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg, die voor twee derde verhuurd zijn aan openbare instellingen en voor het overige aan Belgische bedrijven en multinationals.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

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

De voornaamste boekhoudprincipes zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 (pagina's 150 tot 157) dat te vinden is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

Nieuwe wijzigingen aan bestaande normen worden in 2016 van kracht, maar hebben geen invloed op de boekhoudings- en waarderingsprincipes.

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGS-ONZEKERHEDEN

De significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 (pagina 157) 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 “Vastgoedportefeuille” van het beheersverslag.

	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
(in duizend €)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	43 175	39 814	2 637	2 508	4 582	4 285
B. Operationeel vastgoedresultaat	42 030	35 582	1 567	1 025	3 332	3 255
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	18 688	- 3 361	- 2 890	- 1 513	- 5 063	- 1 625
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	21 871	-	-	-	-	-
E. RESULTAAT VAN DE SECTOR (=B+C+D)	82 589	32 221	- 1 323	- 488	- 1 731	1 630
Percentage per sector	77,9%	59,9%	-1,2%	-0,9%	-1,6%	3,0%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)						
	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 442 126	1 483 801	88 452	88 398	143 570	147 015
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	<i>34 844</i>	<i>95 229</i>	<i>2 944</i>	<i>3 358</i>	<i>1 618</i>	<i>5 468</i>
Overige activa	543	-	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 450 060	1 491 192	88 452	88 398	143 570	147 015
Percentage per sector	56,5%	57,1%	3,4%	3,4%	5,6%	5,6%
TOTAAL VERPLICHTINGEN						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN						
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN						

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)
4 816	4 852	14 720	14 749	2 265	2 072	-	-	72 194	68 281
4 321	4 367	13 357	13 703	2 069	1 680	-	-	66 677	59 612
3 920	2 608	- 913	- 2 843	3 465	943	-	-	17 207	-5 791
- 149	12	423	-	-	-	-	-	22 144	12
8 092	6 988	12 867	10 859	5 534	2 623	-	-	106 027	53 833
7,6%	13,0%	12,1%	20,2%	5,2%	4,9%	-	-	100%	100%
						- 5 389	- 4 226	- 5 389	- 4 226
						- 1 127	- 162	- 1 127	- 162
						- 4 454	- 39 506	- 4 454	- 39 506
						- 588	- 590	- 588	- 590
								94 469	9 348
30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16
1 329	1 456	5 561	5 647	-	-	-	-	14 281	14 494
208 922	199 043	491 293	494 139	102 740	99 262	-	-	2 477 103	2 511 658
6 946	1 701	161	250	13	- 217	-	-	46 526	105 788
1 572	1 638	-	-	-	-	74 818	85 262	76 933	86 901
211 823	202 137	496 854	499 786	102 740	99 262	74 818	85 262	2 568 317	2 613 052
8,2%	7,7%	19,3%	19,1%	4,0%	3,8%	2,9%	3,3%	100%	100%
						1 095 350	1 211 703	1 095 350	1 211 703
						1 472 967	1 401 349	1 472 967	1 401 349
						2 568 317	2 613 052	2 568 317	2 613 052

5. FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -10,6 miljoen € in het eerste halfjaar van 2017, tegen -11,1 miljoen € in het eerste halfjaar van 2016.

De “Financiële inkomsten” liggen 0,6 miljoen € lager, wat te verklaren is door de vergoeding die in de eerste helft van 2016 de tijdelijke vennootschap Codic Immobel betaalt voor de voorschotten met betrekking tot de bouw van het gebouw Gateway, opgeleverd in december 2016.

De “Netto interestkosten” daalden met 1,0 miljoen € vergeleken met het eerste halfjaar 2016. Dat is vooral het gevolg van twee factoren. Enerzijds daalde de gemiddelde vaste rentevoet buiten marge van de Vennootschap door onder meer de terugbetaling van de “retail bond” van 162 miljoen € die in april 2017 afliep en anderzijds kromp het gemiddelde schuldvolume met 75 miljoen € over de vergeleken periodes. Dit verminderd schuldvolume houdt enerzijds verband met het effect van de kapitaalsverhoging in september 2016 en anderzijds met de toekenning van de erfpacht van 99 jaar voor het Brederode-complex in maart 2017. De gemiddelde geannualiseerde kostprijs van de financiering (marge en afdekkingskosten inbegrepen) bedraagt 2,13% over het halfjaar, tegen 2,21% voor het eerste halfjaar 2016. De lichte daling van de “Andere financiële kosten” is vooral te verklaren door de vermindering van de lasten verbonden aan de bankgaranties.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen komt op +6,1 miljoen €, tegen -28,4 miljoen € over de eerste zes maanden van 2016. De reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (vooral de IRS, 6,3 miljoen €) die in het kader van het indekkingsbeleid van de Vennootschap werden verworven, weden positief beïnvloed door de verhoging van de rentevoeten op middellange en lange termijn op het einde van het halfjaar.

(in duizend €)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.16 (6 maanden)
(+) XX. Financiële inkomsten	242	795
(+) Geïnde interesten en dividenden	174	746
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	68	49
(+/-) XXI. Netto interestkosten	-9 416	-10 454
(-) Nominale interestlasten op leningen	-9 587	-11 186
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 124	- 242
(-) Andere interestkosten	- 28	- 35
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	5 964	6 205
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	5 964	6 205
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-5 642	-5 197
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-5 642	-5 197
(-) XXII. Andere financiële kosten	-1 378	-1 475
(-) Bankkosten en andere commissies	-1 378	-1 475
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	- 1	-
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6 098	-28 372
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	-6 754	-30 940
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-6 754	-30 940
(+/-) Andere	12 852	2 568
(+/-) Financieel resultaat	-4 454	-39 506

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 2016 (pagina 166). Bij de overdracht van de gebouwen gelegen avenue Emile Digneffe in Luik en Bevrijdingslaan in Ninove werd een vermindering van de goodwill van 212 duizend € genoteerd. De goodwill die verbonden is aan deze overgedragen gebouwen werd tegengeboekt voor verwerking in de berekening van het gerealiseerde resultaat van de overdrachten.

WAARDEVERMINDERINGSTEST

Op 30 juni 2017 onderging de goodwill een waardeverminderingstest, overeenkomstig de methode die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 (pagina 167) beschreven wordt. Uit deze test blijkt dat geen enkele waardevermindering genoteerd moet worden.

7. VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizend €)

Boekwaarde per 31.12.2015	2 388 290
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 387 806</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>484</i>
Overnames	74 308
Andere investeringen	31 481
Desinvesteringen	- 3 542
Variatie in de reële waarde	21 121
Boekwaarde per 31.12.2016	2 511 658
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 511 658</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>
Overnames	22 474
Andere investeringen	24 052
Desinvesteringen	- 98 287
Variatie in de reële waarde	17 207
Boekwaarde per 30.06.2017	2 477 103
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 477 103</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>

In het eerste halfjaar van 2017 deed Befimmo een aantal acquisities voor een totaalbedrag van 22,5 miljoen € in het kader van haar ontwikkelingsprojecten.

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar 2015 verwierf Beway NV, een dochteronderneming voor 100% van Befimmo, het Gateway-project in de zone Brussel luchthaven, enerzijds via de verwerving van de erfpacht op de grond voor een resterende duur van 98 jaar, en van de volle eigendom van het huidige gebouw en van de gebouwen in aanbouw. Op 31 december 2016 was het gebouw opgeleverd. Het totale geïnvesteerde bedrag komt op 149,78 miljoen €, waarvan 74,3 miljoen € in 2016.

In de loop van het eerste halfjaar van 2017 investeerde Befimmo in totaal 24,1 miljoen € in haar gebouwen. De belangrijkste investeringen betroffen de renovaties van de gebouwen Guimard en Triomf en de projecten Quatuor en Eupen.

In 2016 investeerde Befimmo een totaalbedrag van 31,5 miljoen € in haar gebouwen. De belangrijkste investeringen hadden betrekking op de renovatie van de gebouwen Brederode 9 en Namur 48, het Guimard-gebouw de Blue Tower en het Goemaere-gebouw.

In de loop van het eerste halfjaar 2017 kende Befimmo een erfpacht van 99 jaar toe op het Brederode-complex voor een bedrag van 122 miljoen €. Het complex droeg in 2017 voor een bedrag van 698 duizend € bij tot het operationeel resultaat van de gebouwen. Daarnaast droeg Fedimmo de gebouwen aan de avenue Emile Digneffe in Luik en aan de Bevrijdingslaan in Ninove over. Samen leverden zij een bedrag van 14 duizend € bij tot het exploitatieresultaat van de gebouwen.

In 2016 liet Befimmo het gebouw aan de rue Large 59 in Chênée, in Wallonië, en het gebouw Jean Dubrucq in gedecentraliseerd Brussel over. Deze twee overgedragen gebouwen droegen vanaf 1 januari 2016 tot hun verkoopdatum voor 77 duizend € bij tot het operationeel vastgoedresultaat.

8. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Bij gelijke perimeter beschikt de Vennootschap over voldoende financieringen tot het einde van het eerste kwartaal van 2019. Het hoofdstuk “Financiële structuur en indekkingsbeleid” op pagina 34 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 2017 bedraagt de indekkingsratio 101,0%. De tabel hierna geeft een overzicht van alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 30 juni 2017 beschikt.

	VALUTA			€		Ingedekte periode		Referentie interestvoet	
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente- voet	Notioneel bedrag (miljoen)				Rente- voet
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,50%	feb. 2014	feb. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	0,50%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	0,85%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ⁸⁸	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juli 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	okt. 2015	okt. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juni 2017	dec. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,69%	apr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	febr. 2017	febr. 2027	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			20	0,11%	apr. 2017	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	febr. 2017	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	maa. 2017	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS ⁸⁹	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ⁸⁸	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ⁸⁸	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

⁸⁸ 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.

⁸⁹ De rentevoeten in EUR zijn marge inbegrepen voor de CCS. De rentes zijn toepasbaar vanaf 1 juni 2015.

FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN DIE TEGEN HUN REËLE WAARDE GEBOEKT WORDEN

Befimmo past voor de financiële afdekkingsinstrumenten die ze bezit, geen afdekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het 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 in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: informatievervalsing*.

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 afdekkingsinstrumenten 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 30.06.2017	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	101	- 472
Forward	2	7 592	-16 320
CCS	2	21 844	- 942
		29 537	-17 734

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2016	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	143	-1 420
Forward	2	7 142	-23 794
CCS	2	34 145	-122
		41 430	-25 336

De Vennootschap voert geen waardecompensatie uit van haar financiële instrumenten die op de actief- en de passiefzijde van de balans worden geboekt. De bedragen van de financiële activa en van de financiële verplichtingen die opgenomen zijn in haar financieel overzicht zijn dus brutobedragen.

De USPP-schuld die opgenomen is in de balansrubriek I.B.c. is geboekt tegen de reële waarde (niveau 2). Er werd gekozen voor de optie van de reële waarde volgens IAS 39, omdat deze schuld specifiek afgedekt is tegen rentevoeten en wisselkoersen. Deze afdekking wordt ook tegen de reële waarde gewaardeerd. De reële waarde van de USPP-schuld wordt bepaald door actualisering van de toekomstige stromen op basis van de rentevoetcurves die op de markt waargenomen werden in US Dollar en Pond Sterling), op de datum van de afsluiting van deze rekeningen, waaraan de kredietmarge werd toegevoegd. Het aldus bepaalde notionele bedrag wordt omgerekend tegen de slotkoers om de reële waarde in Euro te bekomen.

TEGEN DE GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS GEBOEKTE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 (pagina's 150 tot 157) hernomen worden, komt de waarde van de geboekte activa en verplichtingen overeen met hun reële waarde, met uitzondering van:

- ♦ de financieringen in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruikvergoedingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van 75,4 miljoen € op 30 juni 2017;
- ♦ verschillende Europese private plaatsingen met vaste rentevoeten voor een totaalbedrag van 136,1 miljoen €.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en de marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde en in reële waarde (met uitzondering van de USPP-schuld die al tegen reële waarde wordt geboekt) op het einde van het halfjaar 2017.

De reële waarde van de overdrachten van de vorderingen op toekomstige huurinkomsten/vruchtgebruikvergoedingen, evenals van de schuld van de Europese private plaatsingen, wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van de curve van de nulcouponrente op 30 juni 2017. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2). De reële waarde van de obligatieuitgifte wordt bekomen op basis van de marktnoteringen (niveau 1).

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

(in duizend €)	Niveau	Reële waarde	Boekwaarde
EUPP	2	136 606	136 085
Verkoop van vorderingen	2	82 379	75 369

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN BEFIMMO NV OVER DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2017

INLEIDING

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende geconsolideerde samengevatte financiële staten en de geconsolideerde verkorte balans ("de balans") van Befimmo nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen per 30 juni 2017 nagekeken, 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". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 2.568.317 duizend en een geconsolideerde nettoresultaat voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 94.469 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Geconsolideerde Samengevatte Financiële Staten in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard *IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving* zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Geconsolideerde Samengevatte Financiële Staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

REIKWIJDTE VAN DE BEOORDELING

Wij 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 verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij 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 Geconsolideerde Samengevatte Financiële Staten niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met *IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving* zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 18 juli 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
 Commissaris
 Vertegenwoordigd door
 Christel Weymeersch*
 Vennoot
 *Handelend in naam van een BVBA

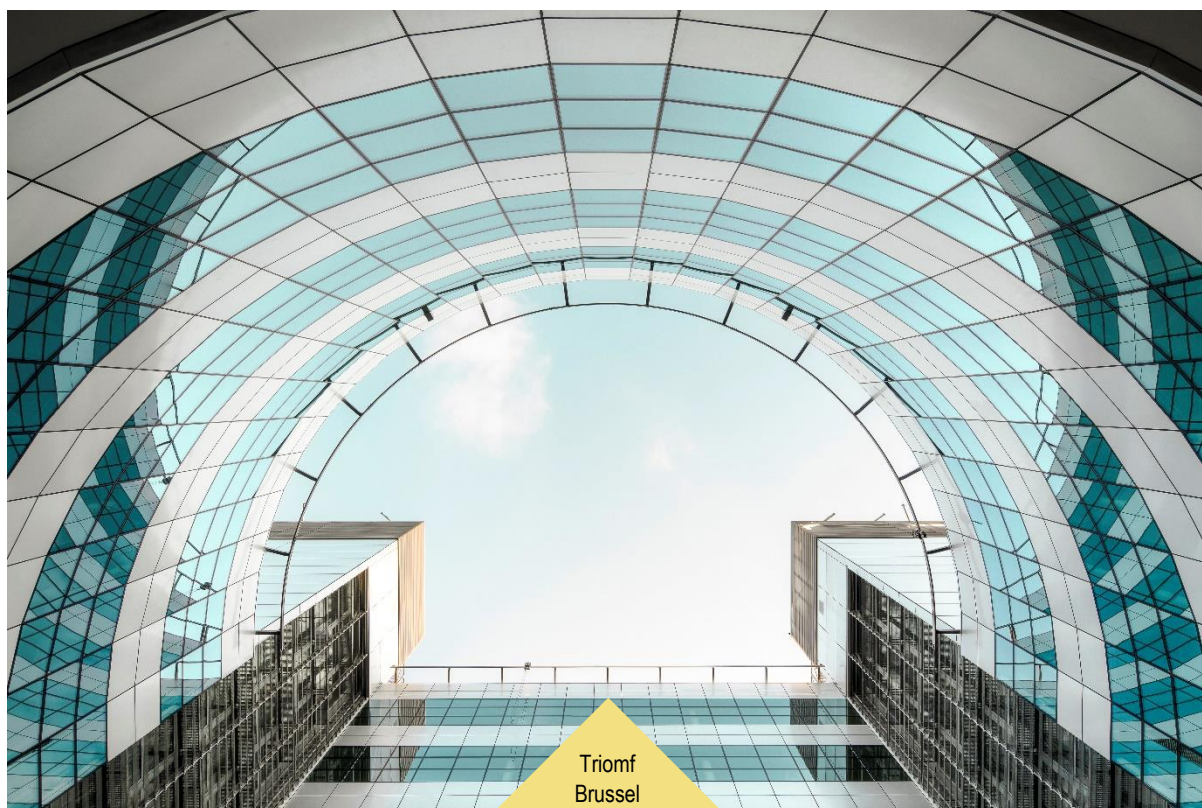
18CW0012

VERKLARING

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De heer Benoît De Blicq, 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.



Triomphe
Brussel
gedecentraliseerd

PROFIEL

Befimmo is een vastgoedoperator die een strategie hanteert van specialist (“pure player”) in kantoorgebouwen gelegen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg. Haar portefeuille heeft een waarde van ongeveer 2,5 miljard € en omvat een honderdtal gebouwen voor een totale oppervlakte van zowat 900.000 m².

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

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

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels. Op 30 juni 2017 heeft ze een beurskapitalisatie van 1,3 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden en een rendement dat volledig spoort met haar risicoprofiel.

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



BIJLAGEN

BIJLAGE I: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboekings)	Rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboekings).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Nettovastgoedresultaat	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille', waaraan de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' wordt toegevoegd.	Maakt de bepaling mogelijk van het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen' en de eventuele geboekte meer- of minderwaarden op de financiële activa en verplichtingen wordt afgetrokken (d.w.z. close-out costs).	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuur 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 verhuur te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.
Loan-to-value ("LTV")	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. 'Kas en kasequivalenten', gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. 'Vastgoedbeleggingen' en II.A. 'Activa bestemd voor de verkoop'. De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRS-aanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en de spreiding van de kosten bij uitgifte van leningen.	Toont de schuldgraad berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	De betaalde geannualiseerde intresten over de waarnemingsperiode, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.
Return op eigen vermogen (in %)	Intern rentabiliteitspercentage dat een belegger krijgt over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en met de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de groep te versterken.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in %) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.

RECONCILIATITABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

GEMIDDELDE (GEANNUALISEERDE) FINANCIERINGSKOST

(in duizend €)	30-06-17	30-06-16
Betaalde rente	10 895	12 146
Geannualiseerde betaalde rente (A)	21 789	24 291
De gemiddelde nominale financiële schuld (B)	1 022 294	1 097 485
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,13%	2,21%

LOAN-TO-VALUE

(in duizend €)	30-06-17	31-12-16
Nominale financiële schuld (A)	966 902	1 063 413
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	291	153
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 477 103	2 511 658
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 477 103	2 511 658
Loan-to-value (A-B)/C	39,02%	42,33%

NETTOHUURRESULTAAT IN « LIKE-FOR-LIKE »

(in duizend €)	30-06-17	30-06-16
Nettohuurresultaat (A)	71 994	67 984
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	4 470	1 580
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	914	1 051
Nettohuurresultaat in "Like-for-Like" (A-B-C)	66 609	65 353

NETTORESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(in duizend €)	30-06-17	30-06-16
Nettoresultaat (A)	94 469	9 348
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	17 207	-5 791
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	6 098	-28 372
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	71 164	43 512

FINANCIËEL RESULTAAT (ZONDER DE VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN EN CLOSE-OUT COSTS)

(in duizend €)	30-06-17	30-06-16
Financieel resultaat (A)	-4 454	-39 506
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	6 098	-28 372
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en verplichtingen: close-out costs (C)	-	-
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-10 552	-11 134

NETTOVASTGOEDRESULTAAT

(in duizend €)	30-06-17	30-06-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	60 161	55 224
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	22 144	12
Nettovastgoedresultaat	82 305	55 236

OPERATIONELE MARGE

(in duizend €)	30-06-17	30-06-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	60 161	55 224
Nettohuurresultaat (B)	71 994	67 984
Operationele marge (A/B)	83,6%	81,2%

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (BUITEN GOODWILL-WAARDEVERMINDERING)

(in duizend €)	30-06-17	30-06-16
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-1 127	- 162
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	-1 127	- 162

NETTOVASTGOEDKOSTEN

(in duizend €)	30-06-17	30-06-16
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	2 613	2 769
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26 106	25 693
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25 149	-25 536
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1 543	160
IX. Technische kosten	-4 540	-3 986
X. Commerciële kosten	- 317	- 693
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 936	-2 865
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 496	-1 242
XIII. Andere vastgoedkosten	-2 141	-2 673
Nettovastgoedkosten	-5 317	-8 372

BIJLAGE II: TABEL VAN DE EPRA BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS⁹⁰

EPRA EARNINGS

(in duizend €)	30.06.2017	30.06.2016
Nettoresultaat IFRS	94 469	9 348
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	3,69	0,41
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 17 207	5 791
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 22 144	- 12
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 6 098	28 372
EPRA earnings	49 020	43 499
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,92	1,89

EPRA COST RATIO

(in duizend €)	30.06.2017	30.06.2016
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-10 899	-12 895
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-201	-297
Nettovastgoedkosten	-5 317	-8 372
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-5 389	-4 226
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 127	-162
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	1 135	162
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-10 899	-12 895
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 936	2 865
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-8 963	-10 030
I. (+) Huurinkomsten	72 194	68 281
Brutohuurinkomsten (C)	72 194	68 281
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	15,10%	18,88%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	12,42%	14,69%

⁹⁰ De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd op pagina 41. Bron van dit Verslag.

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	30.06.2017	31.12.2016
Intrinsieke waarde	1 472 967	1 401 349
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	57,58	54,78
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	154	184
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	9 193	17 753
EPRA NAV	1 482 315	1 419 287
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,95	55,49
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 9 193	- 17 753
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste Rentevoet	- 7 366	- 12 621
EPRA NNNAV	1 465 755	1 388 912
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	57,30	54,30

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

(in duizend €)	30.06.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 477 103	2 511 658
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op Verhuring	- 165 202	- 66 327
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 311 901	2 445 330
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	58 563	61 997
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 370 464	2 507 327
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	141 678	148 028
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ⁹¹	- 3 401	- 6 402
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	138 277	141 626
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	3 680	1 764
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	1 228	2 410
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	143 185	145 801
(in %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,83%	5,65%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	6,04%	5,81%

EPRA VACANCY RATE

(in duizend €)	30.06.2017	31.12.2016
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	7 268	8 372
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	139 812	146 673
EPRA leegstandsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	5,20%	5,71%

⁹¹ 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 LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH

Sector	30.06.2017				30.06.2016				Evolutie				
(in duizend €)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opervolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ⁹²	Totale netto- huurinkomsten ⁹³	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opervolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ⁹²	Totale netto- huurinkomsten ⁹³	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opervolgende jaren
Brussel CBD en gelijkwaardig	37 352	3 460	698	906	906	42 416	35 215	0	1 369	820	37 404	6,07%	
Brussel gedecentraliseerd	1 689			1 689	1 689	1 101	1 101	45			1 146	53,40%	
Brussel rand	3 523			3 523	3 447	3 447	3 447				3 447	2,23%	
Wallonië	4 726	- 15		4 726	14	4 724	4 600	- 31		118	4 686	2,73%	
Vlaanderen	14 013	30		14 035	- 8	14 035	14 289	39		34	14 361	-1,93%	
Luxemburg stad	2 210			2 210	2 210	1 798	1 798				1 798	22,95%	
Totaal	63 514	3 460	712	912	912	68 598	60 449	0	1 422	972	62 843	5,07%	
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)						- 6					- 1		
Niet-recurrent element: restitutie van reservefonds						1 462							
Andere vastgoedkosten						- 3 378					- 3 230		
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						66 677					59 612		

⁹² Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

⁹³ 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.



Aanvullende inlichtingen:

Befimmo NV | Waversesteenweg 1945 | 1160 Brussel
Tel.: +32 2 679 38 13 | Fax: +32 2 679 38 66
E-mail : contact@befimmo.be | www.befimmo.be

Fotografen:
Jean-Michel Byl
Philippe van Gelooven