

Befimmo

HALFJAARLIJKS FINANCIIEEL VERSLAG 2018

Markante feiten

- Opening van het eerste coworkingcenter van Silversquare @Befimmo in het Triomf-gebouw
- Variatie in de reële waarde van de portefeuille van -0,30% over het eerste halfjaar van het boekjaar (buiten het bedrag van investeringen en aankopen)
- Halfjaarlijkse EPRA earnings van 1,91 € per aandeel, in lijn met de vooruitzichten
 - Halfjaarlijks nettoresultaat van 1,51 € per aandeel
 - Intrinsieke waarde van 57,28 € per aandeel
- Bevestiging van de dividendprognose (3,45 € bruto per aandeel) voor het boekjaar 2018



Donderdag 19 juli 2018 | 17u40 | Gereguleerde informatie
Halfjaarrekeningen over de periode van 01.01.2018 tot 30.06.2018

Samenvatting

Het eerste halfjaar van het boekjaar werd gekenmerkt door de opening van een eerste coworkingcentrum van Silversquare @Befimmo (4.000 m²) in het Triomf-gebouw (Brussel, gedecentraliseerde zone). Deze eerste opening volgde zeven maanden na de oprichting van de joint-venture Silversquare @Befimmo en toont de slagkracht van het partnerschap. Het is nu de bedoeling om een coworkingnetwerk uit te bouwen.

Verder verwierf Befimmo van AXA Belgium een zakelijk erfpachtrecht van 99 jaar op het gebouw Arts 56 (21.000 m², Brussel, Leopoldwijk), voor een bedrag van zowat 114 miljoen €. Op termijn zal Befimmo waarde toevoegen aan het gebouw, dankzij haar knowhow en omdat ze gebruikers werkruimtes kan aanbieden die efficiëntie aan comfort koppelen (met onder meer een heel gamma van diensten en faciliteiten en coworkingruimtes).

In de eerste helft van het boekjaar investeerde Befimmo 29,2 miljoen € in werken in haar portefeuille. Naast de lopende renovatie- en herontwikkelingsprojecten, zoals Brederode Corner, Eupen en de ontwikkeling van de projecten in de Noordwijk, omvat dit bedrag ook het meerjarenplan van Befimmo voor de optimalisering van de energieprestaties van haar gebouwen.

De reële waarde van de portefeuille bedraagt 2.630,0 miljoen € op 30 juni 2018, ten opzichte van 2.494,4 miljoen € op 31 december 2017. De waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van de aankopen en investeringen) bleef in het eerste halfjaar van het boekjaar globaal stabiel (schommeling van -0,30%, of -8 miljoen €).

De EPRA earnings per aandeel komt op 1,91 € op 30 juni 2018 (1,92 € op 30 juni 2017) en spoort met de vooruitzichten. Het nettoresultaat ligt op 1,51 € per aandeel.

De intrinsieke waarde belooft 57,28 € per aandeel op 30 juni 2018.

Op 30 juni 2018 heeft Befimmo een schuldratio (LTV) van 42,16%. De gemiddelde geannualiseerde financieringskost bedraagt 1,97% op 30 juni 2018. Op het eind van het halfjaar heeft de schuld een gewogen gemiddelde duur van 4,76 jaar.

Befimmo bevestigt de dividendprognose van 3,45 € bruto per aandeel voor het boekjaar 2018.

De definities van de vastgoedindicatoren zijn opgenomen in Bijlage 1 van dit Verslag.

Sinds 3 juli 2017 zijn de Richtlijnen « Alternative Performance Measures (APM) » van de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») van kracht. De APM's die in dit rapport opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM. De volledige lijst van de APM, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in de Bijlagen 2 en 3 van dit Verslag en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo:

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

Inhoudstabel

SAMENVATTING	2
TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG	4
Belangrijkste gebeurtenissen van het halfjaar.....	4
Vastgoedverslag	5
Financieel verslag	19
EPRA Best Practices	27
Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting.....	28
Befimmo op de beurs	29
Informatie aan de aandeelhouders.....	31
SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN	33
VERKLARING.....	47
RISICOFACTOREN	48
BEFIMMO IN EEN OOGOPSLAG.....	59
BIJLAGEN	60
Bijlage 1 : Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren	60
Bijlage 2 : Alternative Performance Measures	61
Bijlage 3 : Tabel van de EPRA best practices recommendations	64



De Raad van Bestuur kwam op 18 juli 2018 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 30 juni 2018 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.

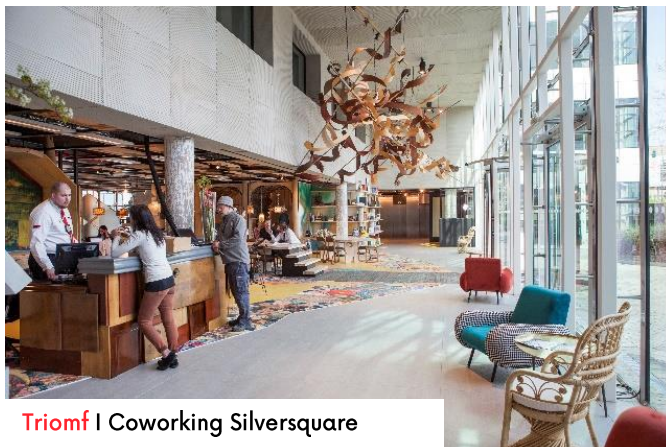
Tussentijds beheersverslag

Belangrijkste gebeurtenissen van het halfjaar

Opening van het eerste coworkingcenter van Silversquare @Befimmo in het Triomf-gebouw

In april 2018 opende Silversquare @Befimmo haar eerste center Triomf (Brussel, gedecentraliseerd), een unieke coworkingruimte. Het biedt 4.000 m² aan coworking, met open en privé-ruimtes, plekken om te vergaderen, voor conferenties en andere bijeenkomsten en met een hele waaier diensten om de behoeften van alle gebruikers in te vullen.

Ter herinnering, in september 2017 is Befimmo een strategisch partnerschap aangegaan met Silversquare, de Belgische marktleider in coworking. Het partnerschap Silversquare @Befimmo beantwoordt aan een streven om zich volop in te schrijven in de wereld van morgen en rekening te houden met de huidige én toekomstige behoeften van de kantoorgebruikers. Silversquare @Befimmo heeft de ambitie een coworkingnetwerk uit te bouwen.



Triomf | Coworking Silversquare



Afronding van de aankoop van Arts 56¹

In januari 2018 heeft Befimmo de aankoop van AXA Belgium van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56 afgerond, voor een bedrag van ongeveer 114 miljoen €².

Arts 56 heeft een totale kantooroppervlakte van 21.000 m² en is momenteel verhuurd aan een tiental tophuurders, met huurovereenkomsten van het type 3/6/9. De bezettingsgraad ligt op 98%. De jaarlijkse brutohuurprijs bedraagt 5,2 miljoen € (lopend brutorendement van 4,5%).

¹ Gelieve voor meer informatie het persbericht van 29 januari 2018 te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

² In lijn met de reële waarde vastgelegd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Vastgoedverslag³

Vastgoedkerncijfers

	30.06.2018	31.12.2017
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 630,0	2 494,4
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	5,92%	6,19%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,25%	6,52%
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	94,05%	94,44%
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag	7,11 jaar ^(a)	7,31 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag	7,72 jaar	7,88 jaar
Omslagpercentage van vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	-11,15% ^(b)	-10,78%
EPRA Vacancy Rate ^(c)	5,61%	5,43%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,58%	5,82%
EPRA Topped-up NIY	5,74%	5,97%

^(a) Zonder het gebouw WTC 2, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,88 jaar bedragen op 30 juni 2018.

^(b) Zonder het gebouw WTC 2, zou het omslagpercentage -5,83% bedragen op 30 juni 2018.

^(c) De beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

³ De definities van de vastgoedindicatoren zijn opgenomen in Bijlage 1 van dit Verslag.

Lopende projecten

Project ZIN, een innovatieve en multifunctionele site in volle voorbereiding

In het eerste halfjaar van het boekjaar heeft Befimmo een vergunning aangevraagd voor het project ZIN in de Brusselse Noordwijk. Dit project betreft de herontwikkeling van de Torens 1 en 2 van het WTC.

ZIN betreft de ontwikkeling van een multifunctionele site van ongeveer 110.000 m² bovengronds, waarvan 80.000 m² kantoren, 14.000 m² woongelegenheden, 16.000 m² hotelinfrastructuur en handelszaken.

Het project zal de dynamiek van de Noordwijk grondig veranderen, een wijk die vandaag al begint te veranderen in een multifunctionele omgeving. ZIN zal ten volle opgenomen worden in het stedelijk ecosysteem, met een venster op de stad.

Het gaat om een innovatief project, zowel wat zijn architectuur als wat het ontwerp en zijn duurzaamheid betreft. Circulariteit en welzijn zijn belangrijke kenmerken van het project. Het geplande kantoorgebouw sluit over de hele lijn aan op de principes van de nieuwe werkwereld en zal zeer flexibel in gebruik zijn.

De werkzaamheden zouden lopen van 2019 tot 2023

UP4NORTH

Befimmo is mede-oprichtster van de vereniging Up4North die bestaat uit acht vastgoedeigenaars van de Noordwijk. Up4North heeft de opdracht om de wijk een nieuw leven in te blazen. Het project van Up4North wil weer gemengde functies aanbieden in de wijk, door de contacten te bevorderen tussen grote bedrijven en start-ups, de culturele en de verenigingswereld, bewoners en bezoekers, zowel lokale als nationale en internationale actoren.

Om een aanzet te geven tot die dynamiek, stelde Befimmo een aantal verdiepingen van het gebouw WTC 1 tijdelijk ter beschikking, waar intussen tal van spelers samenwerken (architecten, aannemers, kunstenaars, studenten, enz.). Ze leggen zich toe op eenzelfde doel, namelijk bijdragen, elk volgens hun eigen competenties, aan het project voor de herboetsing van de wijk. In het eerste halfjaar van het boekjaar kregen een aantal initiatieven al concreet vorm, zoals de aanleg van een stedelijke moestuin op de sokkel van het WTC, een 'living archive' ruimte, tentoonstellingen (de IABR), de opening van een Fablab en eventruimtes, enz. (<http://www.labnorth.be/en>)



Quatuor | Afbraakwerken van het oude gebouw Noord Building

Een nieuw leven voor 41 ton materiaal

De werken in het kader van het Quatuor-project (60.000 m²) in de Noordwijk zijn aan de gang. Dankzij de samenwerking met de vzw ROTOR werd al 41 ton herbruikbaar bouw materiaal gerecupereerd van de afbraakwerken.

Voor dit project mikt Befimmo op een BREEAM 'Excellent/Outstanding' certificatie in de Designfase.

Bijkomende info over dit project is te vinden op de pagina's 22, 24 en 25 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.



Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar investeerde Befimmo 29,2 miljoen € in haar portefeuille. De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten zijn opgenomen in onderstaande tabel. Voor bijkomende informatie in verband met deze projecten, gelieve pagina's 22 tot 25 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017, beschikbaar op de website van Befimmo, te raadplegen (www.befimmo.be).

	Huoppervlakte	Ligging	Aanvang van de werken	Voltooiing	Type	BREEAM-certificatie	Gerealiseerde investeringen in het eerste halfjaar van 2018 (in miljoen €)	Gerealiseerde totaal investering tot 30 juni 2018	Totale investering (in miljoen €)
Lopende projecten aangegaan							11,4		
Brederode Corner	7 000 m ²	Brussel CBD, Centrum	Q1 2018	Q1 2020	Renovatie	Excellent	1,3	2,4	20
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Eupen, Wallonië	Fase 1: Q1 2017 Fase 2: Q4 2018	Fase 1: Q3 2018 Fase 2: Q4 2019	Renovatie en bouw	-	3,5	10,6	14
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Afbraak Noord Building en bouw Quatuor	Excellent/ Outstanding	6,6	14,2	157
Lopende projecten aan te gaan							8,4		
Paradis Express	35 000 m ²	Luik, Wallonië	2019	2021	Bouw	Excellent	0,6	4,1	82 ^(a)
ZIN	110 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2019	Q3 2023	Afbraak en bouw	Outstanding	6,9	10,8	- ^(b)
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning	In functie van de commercialisering	Bouw	Outstanding	0,9	19,0	140
Andere werken (coworking inbegrepen)							9,4		
Totaal							29,2		

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

^(b) Befimmo heeft een vergunning aangevraagd voor het project ZIN in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar 2018 en finaliseert momenteel het project. De bouwcost van het project zal later worden gepubliceerd.

Vastgoedportefeuille

Variatie van de reële waarden⁴ van de vastgoedportefeuille

Reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo per geografische zone

Kantoren	Variatie over het semester ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (30.06.2018) (in %)	Reële waarde (30.06.2018) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2017) (in miljoen €)	Reële waarde (30.06.2017) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	1,94%	55,1%	1 448,8	1 327,7	1 289,8
Brussel gedecentraliseerd	-13,60%	3,0%	79,3	87,0	88,5
Brussel rand	-20,01%	4,3%	112,8	137,8	143,6
Vlaanderen	-2,38%	18,1%	476,3	487,7	490,5
Wallonië	3,65%	7,7%	202,9	195,8	196,8
Luxemburg stad	3,43%	4,3%	113,8	109,9	102,7
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	-0,54%	92,5%	2 433,9	2 345,9	2 311,9
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	3,19%	7,5%	196,1	148,5	165,2
Vastgoedbeleggingen	-0,30%	100,0%	2 630,0	2 494,4	2 477,1
Totaal	-0,30%	100,0%	2 630,0	2 494,4	2 477,1

^(a) De variatie over het halfjaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2018 en 30 juni 2018 (buiten het bedrag van de aankopen en investeringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2018.

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

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.630,0 miljoen € op 30 juni 2018, ten opzichte van een waarde van 2.494,4 miljoen € op 31 december 2017.

Deze evolutie van de waarde omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de gerealiseerde investeringen (onder meer de integratie in de portefeuille van het gebouw Arts 56);
- de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

De waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van de aankopen en investeringen) is over het algemeen stabiel gebleven in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar (variatie van -0,30% of, -8 miljoen €).

Toelichting bij de evolutie van de waarden in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar 2018

De waardering van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is globaal bevestigd in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar 2018.

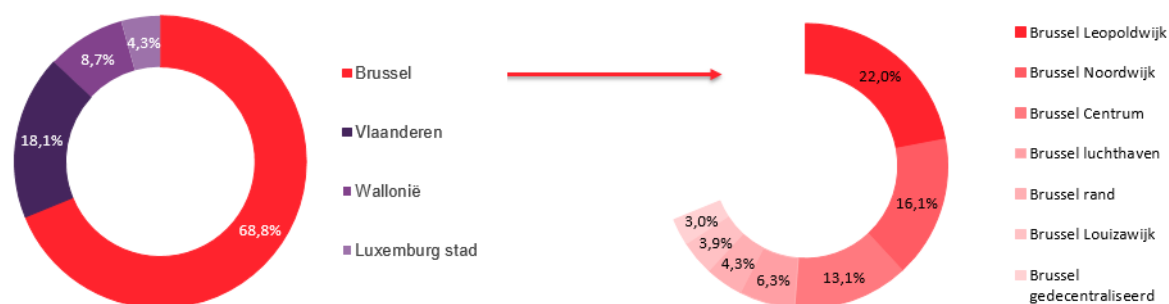
De voor verhuring beschikbare strategische gebouwen trokken partij van de verdere krimp in de rendementen. De voor verhuring beschikbare gebouwen waarvan de huurovereenkomsten bijna aflopen en, deze in de rand en in de gedecentraliseerde zone van Brussel (die 7% van de portefeuille van Befimmo vertegenwoordigen), ondergingen dan weer waarde-aanpassingen.

⁴ Deze waarden worden bepaald in toepassing van norm IAS 40 die vereist dat vastgoedbeleggingen tegen 'reële waarde' worden geboekt. De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt gedetailleerd uiteengezet in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

Huurders (op 30.06.2018)

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
Federaal		52,7%
Vlaams Gewest		1,8%
Belgische openbare sector	8,13	54,5%
Europese Commissie		6,1%
Europees Parlement		3,3%
Vertegenwoordigingen		1,0%
Europese openbare sector	6,68	10,4%
Totaal huurders uit de openbare sector	7,90	64,9%
Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		5,2%
Deloitte Services & Investments NV		4,9%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,1%
Docler Holding		1,3%
KPMG Luxembourg		1,1%
Totaal huurders top 5 uit de privésector	8,66	14,6%
Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
+/- 230 huurders	3,53	20,5%
Totaal van de portefeuille	7,11	100%

Geografische spreiding⁵



Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2018 tekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten voor een oppervlakte van 13.262 m², waarvan ongeveer 12.337 m² kantoren en 925 m² buurtwinkels of polyvalente ruimtes, ten opzichte van 40.625 m² in het eerste halfjaar van het boekjaar 2017.

De cijfers van het eerste halfjaar van het boekjaar 2017 hielden rekening met twee grote verrichtingen : (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, 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.

Befimmo sloot nog een aantal huurovereenkomsten af na de afsluiting van het halfjaar. Zo verhuurde ze 1.056 m² kantoren voor 6/9 jaar in haar gebouw Guimard (5.514 m²) in de Leopoldwijk in Brussel.

De voorwaarden voor deze nieuwe overeenkomsten stroken met de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten op drie jaar die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 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.

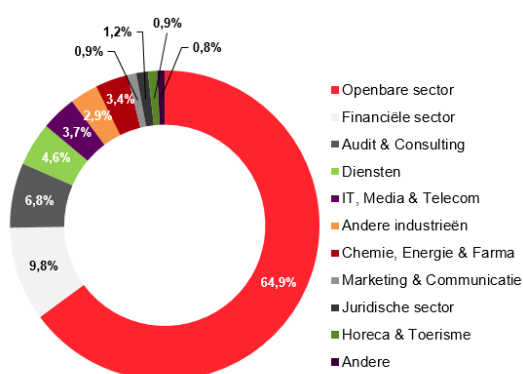
⁵ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2018.

Spot-bezettingsgraad en gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten

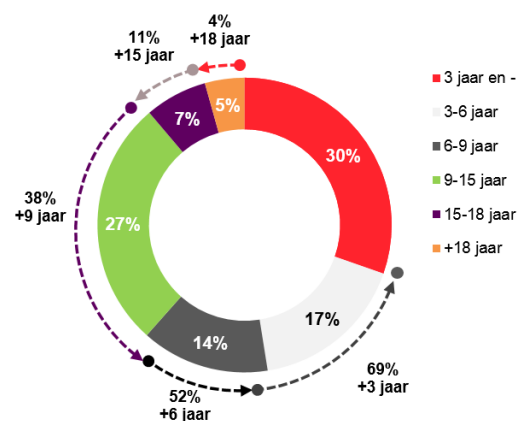
De spot-bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,05% op 30 juni 2018, vergeleken met een percentage van 94,44% op 31 december 2017.

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag bedraagt 7,11⁶ jaar op 30 juni 2018, vergeleken met 7,31 jaar op 31 december 2017. De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun eindvervaldag bedraagt 7,72 jaar op 30 juni 2018.

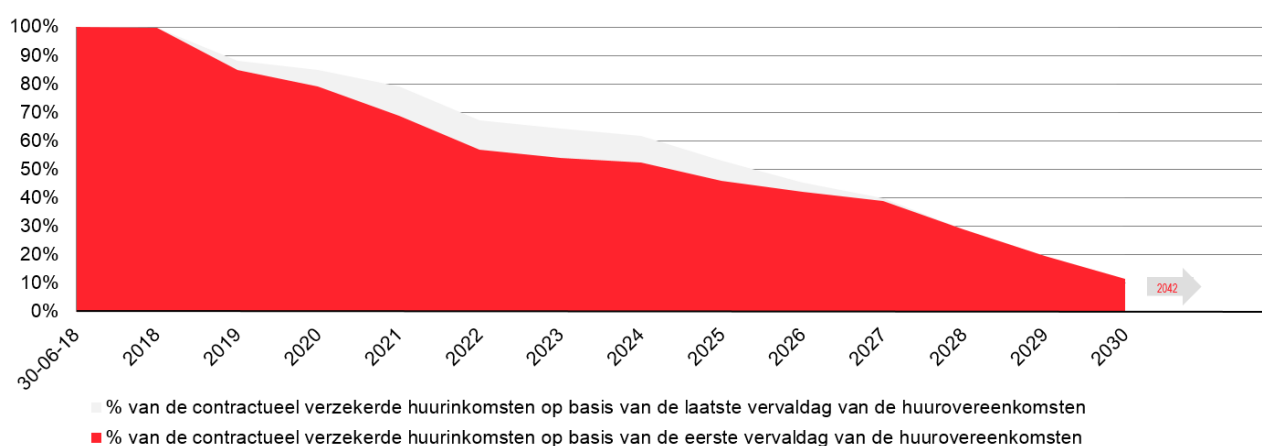
Huurders⁷



Duur van de huurovereenkomsten⁷



Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille⁸ (op grond van de lopende contractuele brutohuurovereenkomsten) (in %)



⁶ Zonder het gebouw WTC 2 zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende looptijd 7,88 jaar bedragen op 31 juni 2018.

⁷ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2018.

⁸ De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op zijn volgende vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2018.

Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(a)	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Lopend brutorendement	5,92%	6,19%	5,50%	5,85%
Potentieel brutorendement	6,25%	6,52%		

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

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 2018 bedraagt de omslag van het vastgoed beschikbaar voor verhuring⁹ -11,15% tegenover -10,78% op 31 december 2017.

De vooropgestelde¹⁰ 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 30.06.2018)

	Lopende contractuele brutohuur (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten (in %)	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag (in jaren)	Omslag (in %)
Brussel CBD en gelijkaardig	86 596	58,7%	6,5	-15,70%
Brussel gedecentraliseerd	6 190	4,2%	4,4	-1,72%
Brussel rand	9 343	6,3%	2,7	2,54%
Wallonië	9 908	6,7%	17,5	-8,30%
Vlaanderen	30 128	20,4%	8,3	-9,68%
Luxemburg stad	5 483	3,7%	1,7	-2,36%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	147 647	100,0%	7,11	-11,15%

⁹ Zonder het gebouw WTC 2 zou de omslag op 30 juni 2018 -5,83% bedragen.

¹⁰ Voor meer informatie, gelieve het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 van Befimmo te raadplegen op de pagina's 77 tot 83.

Kantoorvastgoedmarkten

Alle informatie, over Brussel en Luxemburg, komt van de gegevensbanken, marktanalyses en -rapporten van Cushman & Wakefield op 30 juni 2018.



De Brusselse kantoormarkt

Take-up

Op 30 juni 2018 is een ingebruikname van 144.025 m² genoteerd op de Brusselse kantoormarkt, tegen 211.986 m² voor dezelfde periode vorig jaar. Dit komt dus neer op een daling van meer dan 30% vergeleken met 2017.

De vraag gaat vooral uit van de privésector die 86% van de activiteit vertegenwoordigt. De coworkingsector breidt verder uit, met meer dan 25.000 m² take-up sinds 1 januari 2018.

De belangrijkste transacties zijn:

- de voorverhuur van 12.000 m² van Plastic Omnium in de gedecentraliseerde zone;
- de huur van 10.000 m² door de Federatie Wallonië-Brussel in Green Island in de Noordwijk;
- de uitbreiding met 6.000 m² van de Duitse vertegenwoordiging bij de Europese Unie in het Lex 65 in de Leopoldwijk;
- een aantal verhuringen aan de coworkingoperator Fosbury & Sons voor in totaal 17.500 m².

Recente opleveringen en toekomstige projecten

Op 30 juni 2018 zijn twee grote opleveringen te melden in Brussel:

- PassPort op de luchthaven van Brussel, een oppervlakte van 28.000 m² die volledig verhuurd is aan verschillende huurders, waaronder KPMG, Tribes en Microsoft ;
- Belliard 40 in de Leopoldwijk, met 17.700 m² die al voor 66% verhuurd is aan huurders als Aedifica, de CEFIC en Spaces.

Tegen eind 2018 zouden nog eens 127.000 m² nieuwe kantoren op de Brusselse markt moeten komen, waarvan 121.000 m² speculatief. De ontwikkelaars blijven voorzichtig, maar toch nemen de speculatieve projecten toe, omdat de economische opleving bevestigd wordt. De leegstand is nu op zijn laagste peil sinds 2007 en momenteel is nog maar zowat 30.000 m² beschikbaar in de 'Grade A'-gebouwen.

Er staan heel wat projecten op stapel voor de periode 2019-2021, want er lopen momenteel nieuwe ontwikkelingen voor meer dan 400.000 m², waarvan 187.000 m² speculatief. Andere projecten kunnen deze cijfers nog optrekken, hoewel de ontwikkelaars en eigenaars op bepaalde voorverhuringen wachten om met de bouw te starten.

Evolutie van de huurleegstand

De huurleegstand blijft langzaam maar zeker krimpen en bedraagt 8,23% eind juni 2018. Dat is het laagste niveau sinds 2007.

Deze dalende trend is te zien in bijna alle zones, maar toch zijn er nog altijd grote verschillen tussen de Brusselse submarkten. Zo ligt de leegstand in het CBD (submarkten Leopold, Centrum, Noord, Zuid en Louiza) op slechts 5,3%, terwijl dat percentage in de gedecentraliseerde zone en in de rand respectievelijk rond 13,1% en 14,8% draait. De aantrekkingskracht voor huurders van een centrale ligging, die vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer, speelt een doorslaggevende rol in de geringere leegstand in het CBD.

Nog een opvallend element is dat er minder dan 35.000 m² beschikbare oppervlakte overblijft in de recentste gebouwen (van minder dan 5 jaar oud) van het 'Grade A'-segment. Deze oppervlaktes zijn geconcentreerd in minder dan tien gebouwen. Daaruit blijkt de belangstelling van huurders voor een vestiging in de meest kwalitatieve gebouwen van de markt.

De trage maar aanhoudende daling van de leegstand sinds 2012 zou echter tegen eind dit jaar kunnen stilvallen, gezien de verwachte opleveringen. Zo zou de leegstand eind 2018 weer boven de grens van 8,50% kunnen gaan.

Evolutie van de huurprijzen

Nadat de « prime » huurprijzen in 2017 stegen, met waarden die van 275€/m²/jaar naar 305€/m²/jaar gingen, is er sinds 1 januari 2018 geen enkele wijziging meer te melden. Er wordt tegen eind 2018 wel een lichte stijging van de « prime » huurprijzen verwacht, om op 315€/m²/jaar te bereiken. De submarkten van de gedecentraliseerde zone en de rand vertonen lagere « prime » huurprijzen, van respectievelijk 190€ en 185€/m²/jaar.

De gemiddelde huurprijzen blijven stabiel, rond 160€/m²/jaar voor de hele Brusselse markt en er wordt op dat vlak geen enkele significante variatie verwacht in de tweede helft van het jaar.

Kantoorinvesteringsmarkt

In de loop van het eerste halfjaar van 2018 werd in Brussel een recordvolume kantoorinvesteringen genoteerd van 1,027 miljard €. Dit was vooral toe te schrijven aan enkele significante transacties:

- Egmont I & II, in het centrum van Brussel, dat door Koreaanse investeerders werd gekocht voor 369 miljoen €;
- PassPort, op de Brusselse luchthaven, gekocht door AXA en Koreaanse investeerders voor 131 miljoen €;
- Arts 56, in de Brusselse Leopoldwijk, gekocht door Befimmo voor 114 miljoen €;
- Botanic Tower, in de Noordwijk in Brussel, gekocht door Partners Group voor 79 miljoen €.

De investeerders zijn dus nog altijd erg uit op alle types producten, van de veiligste tot de meest opportunistische. De investeringsvolumes zouden hoog moeten blijven in de komende maanden, want er zitten nog bepaalde transacties van formaat in de pijplijn. Wel worden de producten wat schaarser op de Brusselse markt.

De vinnige concurrentie tussen investeerders, door de rentevoeten die nog altijd historisch laag liggen, drukte sterk op de 'prime' rendementen in de voorbije maanden. De 'prime yields' voor de gebouwen van het CBD die met conventionele huurcontracten verhuurd zijn (3/6/9), liggen op 4,40%, hun laagste niveau ooit op de Brusselse markt. De 'prime yields' voor gebouwen met langlopende huurcontracten (minimum 15 jaar) bedragen 3,65%.

Er wordt tegen het einde van het jaar een lichte daling verwacht. Dat wil zeggen 'prime yields' van 4,25% voor de gebouwen met 3/6/9-huurovereenkomsten, en van 3,50% voor de gebouwen met langlopende huurovereenkomsten. Vanaf 2019 wordt een stabilisering van de rendementen verwacht, in verband met het monetair beleid van de Europese Centrale Bank.

Kantoormarkt in Luxemburg

Take-up

De geregistreerde ingebruikname sinds het begin van het jaar 2018 bereikt 100.000 m² in Luxemburg tegen 140.000 m² vorig jaar. Deze ingebruikname loopt wel gelijk met het gemiddelde cijfer over de voorbije vijf jaren. Luxemburg blijft stevige prestaties neerzetten op de kantoormarkt, ondersteund door een van de sterkste economieën van Europa en bijzonder positieve vooruitzichten voor de werkgelegenheid. Bijna 160 transacties werden genoteerd sinds het begin van het jaar, één van de hoogste cijfers ooit gezien in Luxemburg.

Recente opleveringen en toekomstige projecten

In het eerste halfjaar van 2018 werden 44.000 m² nieuwe en allemaal voorverhuurde kantoren opgeleverd in Luxemburg, waarvan 30.000 m² voorverhuurd. Tegen het einde van het jaar zou nog eens zowat 230.000 m² op de markt moeten komen, waarvan slechts 34.000 m² speculatief (onder meer Altitude in Leudelange, Impulse aan het station, Moonlight in Belair).

Voor de periode 2019 – 2020 wordt ongeveer 214.000 m² verwacht op de markt, waarvan slechts 43.000 m² speculatief, voornamelijk in de Cloche d'Or of in Esch-Belval.

Evolutie van de huurleegstand

De Luxemburgse markt wordt gekenmerkt door een van de laagste leegstandspercentages op Europese schaal. Dit wordt eind juni 2018 op slechts 3,3% geraamd, tegen 4% eind 2017. De leegstand slonk voortdurend sinds 2010, toen nog rond de 8%. Dat is onder meer te danken aan de weinige speculatieve projecten die in de voorbije jaren werden opgezet en aan de sterke prestaties van de Luxemburgse economie.

Evolutie van de huurprijzen

Sinds 1 januari 2018 veranderde er niets aan de prime huurprijzen. Deze zouden moeten stijgen, onder meer door de geringe leegstand. De “prime” huurprijzen liggen momenteel op 50€/m²/maand (600€/m²/jaar) in het CBD, het hoogste niveau ooit in Luxemburg. De ‘prime’ huurprijzen bedragen 36€/m²/maand in de stationswijk en 35€/m²/maand op de Kirchberg. De laagste ‘prime’ huurprijzen zijn in de rand te noteren, hoewel ze ook daar onder druk staan op 24€/m²/maand. In sommige wijken zouden de huurprijzen in de komende maanden iets moeten stijgen, gezien de goede prestaties van de markt.

Kantoorinvesteringsmarkt

Door de goede economische prestaties van het land, de goede gezondheid van de huurdersmarkt en het monetair beleid van de Europese Centrale Bank, blijft de kantoorinvesteringsmarkt fors presteren. Sinds begin 2018 werd in Luxemburg zowat 530 miljoen € geïnvesteerd, een van de hoogste bedragen van de voorbije vijf jaar.

De belangrijkste transacties van het halfjaar zijn:

- de aankoop van het Aerogolf Center op de luchthaven, voor een bedrag van 100 miljoen € door Fidelity Investment;
- de aankoop van de Espace Kennedy B voor een bedrag van 50 miljoen € door Alides;
- de aankoop van de E-Building in Munsbach voor een bedrag van 39 miljoen € door Maple Knoll.

De markt zou verder sterk moeten presteren, gezien de stevige economische fundamenten van het land en de groeiende belangstelling van buitenlandse investeerders voor het groothertogdom.

Door het huidige economisch en monetair klimaat en ook door de toenemende concurrentie tussen investeerders, blijven de 'prime yields' of rendementen afnemen. Eind 2017 lagen de 'prime' rendementen in Luxemburg op 4,3%, tegen 4,5% eind 2016. Vandaag halen ze 4,2% en ze zouden stabiel moeten blijven in de komende maanden.



Axento | Luxemburg

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 2018.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 30 juni 2018 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor een deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, terwijl Cushman and Wakefield werd aangesteld voor het andere deel van de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo portefeuille. Het deel geschat door Jones Lang LaSalle is voornamelijk het gehuurde deel in Brussel en haar hinterland. Het deel dat vooral verhuurd wordt volgens multiple korte termijn wordt door Rod Scrivener geschat en het resterende deel door Rob Vaes. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

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

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

Opinie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2018

€ 2.696.308.000

(TWEË MILJARD ZES HONDERD ZESENNEGENTIG MILJOEN DRIE HONDERD ACHT DUIZEND EURO) bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Cushman and Wakefield Services.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2018 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

€ 2.629.997.581

(TWEË MILJARD ZES HONDERD NEGENENTWINTIG MILJOEN NEGEN HONDERD ZEVEN EN NEGENTIG DUIZEND VIJF HONDERD EENENTACHTIG EURO);

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

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst aan 5,92%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,25% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,05%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld $\pm$ 11,15% 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>	2 433,9	92,5%
Brussel CBD en gelijkaardig	1 448,8	55,1%
Brussel gedecentraliseerd	79,3	3,0%
Brussel rand	112,8	4,3%
Wallonië	202,9	7,7%
Vlaanderen	476,3	18,1%
Luxemburg stad	113,8	4,3%
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	196,1	7,5%
TOTAAL	2 630,0	100,0%

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 30 juni 2018



R.P. Scrivener FRICS

National Director. Head of Valuation and Consulting, voor Jones Lang LaSalle

Financieel verslag

	30.06.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 465,24	1 448,50
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	57,28	56,63
EPRA NAV ^(a) (in € per aandeel)	57,71	57,03
EPRA NNNNAV ^(a) (in € per aandeel)	56,89	56,35
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(b) (in %)	2,81%	2,82%
Gemiddelde (geannualiseerd) financieringskost ^(c) (in %)	1,97%	2,08%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,76	4,73
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	44,31%	41,62%
Loan-to-value ^(d) (in %)	42,16%	39,61%
	30.06.2018 (6 maanden)	30.06.2017 (6 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	25 579 214	25 579 214
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,51	3,69
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,91	1,92
Return op eigen vermogen ^(e) (in € per aandeel)	3,15	7,00
Return op eigen vermogen ^(e) (in %)	5,61%	13,28%

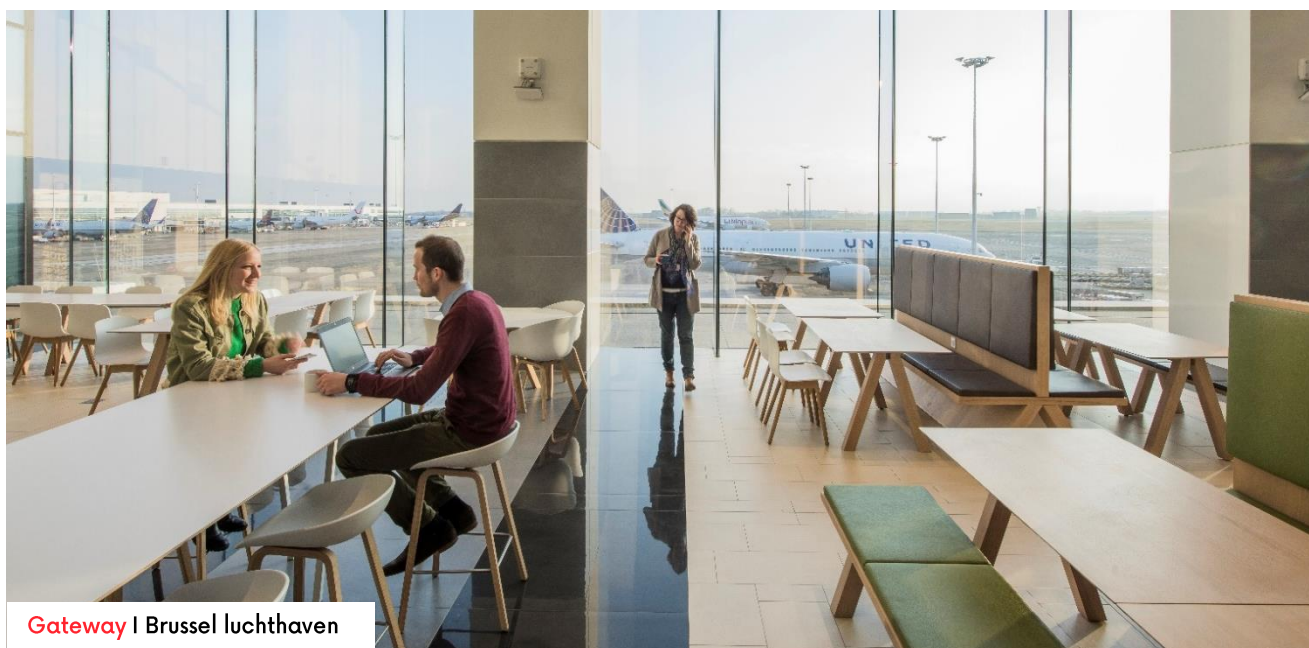
^(a) Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit Verslag te raadplegen.

^(b) Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations".

^(c) Marge en indekkingskosten inbegrepen. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit Verslag te raadplegen.

^(d) Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit Verslag te raadplegen.

^(e) Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het halfjaar en rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit Verslag te raadplegen.



Gateway | Brussel luchthaven

Financiële resultaten

Nettoactiefwaarde op 30 juni 2018

Op 30 juni 2018 bedraagt de netto-actiefwaarde van Befimmo 1.465,2 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 57,28 €¹¹ per aandeel, tegenover 56,63 € per aandeel op 31 december 2017.

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen
Intrinsieke waarde op 31 december 2017	56,63	1 448,5	25 579 214
Dividendsaldo van het boekjaar 2017 (betaald in mei 2018)		-22,0	
Nettoresultaat op 30 juni 2018		38,7	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		0,03	
Intrinsieke waarde op 30 juni 2018	57,28	1 465,2	25 579 214

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNNNAV worden uiteengezet op pagina 65 van dit Verslag.

¹¹ De halfjaarrekeningen worden onderworpen aan een beperkt nazicht en de jaarrekeningen aan een audit.

Evolutie van de resultaten

Analytische geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend €)	30.06.2018	30.06.2017
Nettohuurresultaat	71 539	71 994
Nettohuurresultaat zonder spreiding	71 121	70 859
Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen	417	1 135
Nettovastgoedkosten ^(a)	-5 345	-5 317
Operationeel vastgoedresultaat	66 194	66 677
Algemene kosten	-6 586	-5 389
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 417	-1 127
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	59 190	60 161
Operationele marge^(a)	82,7%	83,6%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	22 144
Nettovastgoedresultaat^(a)	59 190	82 305
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-9 984	-10 552
Belastingen	- 466	- 588
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	48 740	71 164
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-8 037	17 207
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-1 994	6 098
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	-10 031	23 305
Nettoresultaat	38 708	94 469
EPRA earnings	48 740	49 020
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,51	3,69
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,91	1,92

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit Verslag te raadplegen.

De gebeurtenissen die de perimeter van de vennootschap hebben gewijzigd

De perimeter van de Vennootschap werd in de eerste zes maanden van het boekjaar 2018 vooral gewijzigd door de opname in de portefeuille van het gebouw Arts 56 in januari 2018.

De perimeter evolueerde ook in 2017 door de toekenning door Befimmo van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex.

Analyse

De samenvattende geconsolideerde resultatenrekening bevat de gegevens die op 30 juni 2018 gepubliceerd werden. De resultaatanalyse is gebaseerd op een vergelijking met de gegevens op 30 juni 2017.

Het **Nettohuurresultaat** is stabiel (-0,6%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De impact van (i) het verstrijken van de huurovereenkomsten van de Vlaamse Gemeenschap (gebouw Noordbuilding) en van Sheraton (gebouw Brederode Corner), en (ii) de toekenning van een erfpacht op het Brederode-complex (in 2017) wordt gecompenseerd door de integratie in de portefeuille van het gebouw Arts 56 en door een "Like-for-Like"¹² nettohuurresultaat van 2,57% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Ook de **Nettovastgoedkosten** zijn omzeggens gelijk gebleven, omdat een aantal eenmalige elementen die zowel in 2017 als in 2018 werden genoteerd, elkaar globaal compenseren.

De **Algemene kosten** bedragen 6,6 miljoen €, vergeleken met 5,4 miljoen € in eind juni 2017. Deze evolutie is hoofdzakelijk te verklaren door de uitbreiding van het team, de informaticakosten en de kosten voor projectstudies.

Het **Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille** bedraagt op 59,2 miljoen € voor het eerste halfjaar van het boekjaar (-1,6%).

Ter herinnering, het **Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** van 22,1 miljoen € dat in het eerste kwartaal van 2017 werd opgetekend, vloeide vooral voort uit de genoteerde meerwaarde bij de toekenning van de erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex.

Het **Financieel resultaat** (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) steeg van -10,6 miljoen € in 2017 naar -10,0 miljoen € in 2018. Deze verbetering is voornamelijk toe te schrijven aan een daling van de rentevoeten waartegen de Vennootschap zich financiert en aan de activering van de tussentijdse intresten die aan de investeringsprojecten verbonden zijn.

Op 30 juni 2018 bedraagt het **Nettoresultaat** 38,7 miljoen €, tegenover 94,5 miljoen € op 30 juni 2017. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (buiten het bedrag van de aankopen en investeringen) komt op -8,0 miljoen €, of -0,30% op 30 juni 2018, tegen 17,2 miljoen € op 30 juni 2017. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen beloopt -2,0 miljoen €, tegen 6,1 miljoen € een jaar eerder.

De **EPRA earnings** bleef stabiel, en bedraagt 48,7 miljoen € op 30 juni 2018, ten opzichte van 49,0 miljoen € op 30 juni 2017. Omdat het aantal aandelen ongewijzigd bleef in de twee periodes, is ook de **EPRA earnings per aandeel** stabiel gebleven, namelijk 1,91 € vergeleken met 1,92 € in dezelfde periode vorig jaar.

Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 1,51 €.

¹² Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit Verslag te raadplegen.

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	30.06.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 630,0	2 494,4
Andere activa	82,5	64,8
Totaal activa	2 712,5	2 559,1
Eigen vermogen	1 465,2	1 448,5
Financiële schuld	1 125,8	1 002,1
vast	540,9	484,3
vlottend ^(a)	584,9	517,8
Andere schuld	121,4	108,5
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 712,5	2 559,1
LTV	42,16%	39,61%

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

Op 30 juni 2018 bestaat de activazijde van de balans voor 97% uit vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde, op basis van een waardering door onafhankelijke vastgoedexperts, overeenkomstig met 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 (25,4 miljoen €) en handelsvorderingen (33,7 miljoen €).

De financieringsbronnen bestaan voor 54% uit eigen middelen. De vaste financiële schulden komen voor 171 miljoen € overeen met bankschulden, voor 291 miljoen € met een geheel van Europese private plaatsingen en voor het equivalent van 76 miljoen € (tegen reële waarde) met een private plaatsing in de Verenigde Staten van Amerika (USPP). De kortlopende financiële schulden bestaan vooral uit handelspapier op korte termijn (voor 416 miljoen €), waarvoor de Vennootschap over bevestigde banklijnen op meer dan een jaar beschikt als back-up en uit een private plaatsing in de Verenigde Staten (USPP) voor het equivalent van 89 miljoen € dat op minder dan 12 maanden zal terugbetaald worden.

De andere schulden bestaan vooral uit indekkingsinstrumenten (21 miljoen €), handelsschulden en andere kortlopende schulden (72 miljoen €; leveranciers, ontvangen voorschotten en voorheffingen en belastingen) en overlopende rekeningen (vooral vooraf geïnde vastgoedinkomsten voor 29 miljoen €).

Financiële structuur en indekkingsbeleid

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

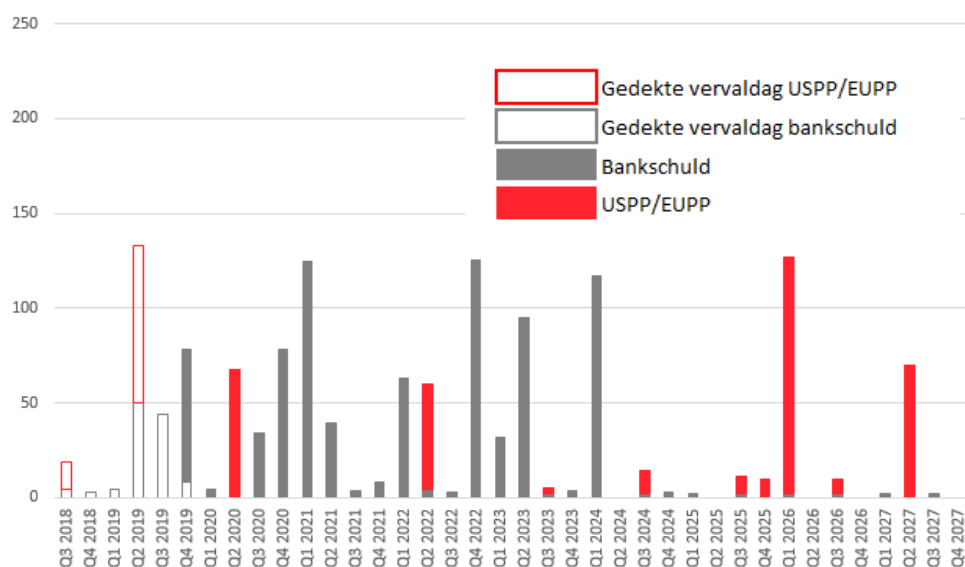
Gerealiseerde financieringen in de loop van het halfjaar

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

- private plaatsing van schuld tegen vaste rentevoet voor een bedrag van 125 miljoen € op 8 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van bankfinancieringen voor een bedrag van 62,5 miljoen € op een duur van 5 jaar.

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

Vervaldagen van de financiële verbintenissen per kwartaal (op 30.06.2018) (in miljoen €)

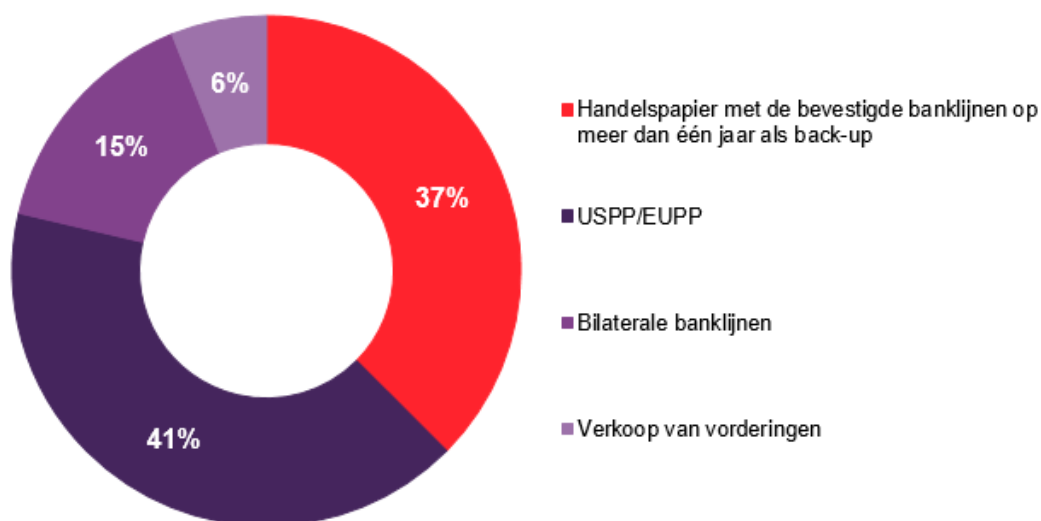


Hoofdkenmerken van de financiële structuur

Op 30 juni 2018 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende kenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.376,1 miljoen € (waarvan 58,8% bankfinancieringen), die voor 1.108,9 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren;
- een schuldratio van 44,31%¹³ (tegenover 41,62% op 31 december 2017);
- een LTV-ratio van 42,16%¹⁴ (vergeleken met 39,61% op 31 december 2017);
- een gemiddelde gewogen duur van de schuld van 4,76 jaar (vergeleken met 4,73 jaar op 31 december 2017);
- schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 80,1% van de totale schuld;
- een gemiddelde geannualiseerde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 1,97% over de eerste 6 maanden van het boekjaar vergeleken met 2,08% voor het boekjaar 2017.

Schuldverdeling (op 30.06.2018)



Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 16 mei 2018 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van 600 miljoen €. Dit programma was op 30 juni 2018 voor 415,5 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.

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

¹⁴ Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP, SWAPTIONS¹⁵ en COLLAR¹⁶, 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 2018 op 94,1%¹⁷. De indekkingsratio blijft hoger dan 70% tot en met het eerste kwartaal van 2020 en hoger dan 50% tot en met het tweede kwartaal van 2022.

In het kader van haar indekkingsbeleid herstructureerde Befimmo in het eerste halfjaar van het boekjaar een reeks IRS en verlengde zo de looptijd van haar portefeuille indekkingsinstrumenten. De herstructureringen gebeurden voor een totaal notioneel bedrag van 200 miljoen €, om zo een eerste indekkingsbasis aan te leggen voor de boekjaren 2027 en 2028.

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

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (op 30.06.2018)

Jaarlijks gemiddelde		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CAP	Notioneel (in miljoen €)	160	92	47	20	0	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,15%	0,81%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	20	20	20	0	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	856	840	828	792	753	696	629	560	431	293
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	1,01%	1,03%	1,06%	1,05%	1,02%	0,95%	0,91%	1,02%	1,02%	1,08%

^(a) Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge, inclusief des options sur swap (SWAPTIONS) considérées au taux plafond.

¹⁵ Optie op een renteswap (interest rate swap). Ze geeft het recht om een call swaption af te sluiten, die de instap in een "payer" renteswap mogelijk maakt, of een put swaption, waarvoor de tegenpartij Befimmo kan dwingen om in een "payer" swap te stappen.

¹⁶ 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).

¹⁷ Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

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 ^(a)	Nut volgens EPRA ^(a)		30.06.2018	30.06.2017
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 €	48 740	49 020
			in € per aandeel	1,91	1,92
EPRA Cost Ratio	Administratieve en operationele kosten (exclusief/inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten.	Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.	Inclusief leegstandskosten	16,83%	15,10%
			Exclusief leegstandskosten	14,22%	12,42%
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth	De netto groei van de huur, bij gelijke perimeter, vergelijkt de groei van de netto huurinkomsten van de portefeuille, die continu in uitbating en niet in ontwikkeling was, gedurende de twee volledige vorige periodes zoals beschreven.	Geeft informatie (in %) over de groei van de nettohuurinkomsten (buiten de vastgoedkosten) aan gelijke perimeter van de portefeuille (buiten de impact van de acquisities en de desinvesteringen ^(b)).	in %	2,81%	5,07%
EPRA-indicatoren	EPRA-definities ^(a)	Nut volgens EPRA ^(a)		30.06.2018	31.12.2017
EPRA NAV	De aangepaste intrinsieke waarde om rekening te houden met de vastgoedbeleggingen en de andere investeringen aan reële waarde ^(c) en om bepaalde elementen uit te sluiten die niet verondersteld worden in opgenomen te zijn in een lange termijn vastgoedinvesteringsmodel.	Past de intrinsieke IFRS waarde aan om aan de belanghebbenden de meest pertinente informatie te geven omtrent de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedinvesteringsvennootschap met een lange termijn strategie.	in duizend €	1 476 274	1 458 774
			in € per aandeel	57,71	57,03
EPRA NNNAV	De aangepaste EPRA NAV om rekening te houden met de reële waarden van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Past de EPRA NAV aan om aan de belanghebbenden de meest pertinente informatie te geven omtrent de huidige reële waarde van alle activa en passiva van een vastgoedvennootschap.	in duizend €	1 455 307	1 441 415
			in € per aandeel	56,89	56,35
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten ^(d) gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde ^(c) van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen).	Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille.	in %	5,58%	5,82%
(ii) EPRA Topped-up NIY	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervalddag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).	Deze indicator zou de investeerders moeten helpen om te oordelen in welke mate de waardering van portefeuille X te vergelijken valt met de waardering van portefeuille Y	in %	5,74%	5,97%
EPRA Vacancy Rate	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille.		in %	5,61%	5,43%

^(a) Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities en het nut zijn geschreven in het Engels; de vertaling naar het Nederlands is een niet-officiële versie. In geval van tegenstrijdigheid zal de Engelse versie voorrang hebben.

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

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

^(d) Voor Befimmo komen de geannualiseerde brutohuurinkomsten overeen met de jaarlijkse lopende huur op de afsluitsdatum vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op ondertekende contracten, zoals herzien door de vastgoedexperts.

Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting

Buiten het dagelijks beheer hebben er zich na de afsluiting geen bijzondere te melden gebeurtenissen voorgedaan.

Befimmo op de beurs

	30.06.2018 (6 maanden)	31.12.2017 (12 maanden)	30.06.2017 (6 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	25 579 214	25 579 214	23 692 223
Hoogste koers (in €)	54,60	55,74	54,12
Laagste koers (in €)	51,50	50,31	50,31
Slotkoers (in €)	52,80	53,55	52,06
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	6 348 531	15 277 286	9 050 262
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	52 037	59 911	71 262
Velociteit van de free float ^(a)	33%	79%	47%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	-	92%	-
Brutodividend ^(b) (in € per aandeel)	-	3,45	-
Brutorendement ^(c)	6,53%	6,44%	6,63%
Return op koers ^(d)	8,28%	6,98%	-3,36%

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

^(b) Onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% tot december 2016 en van 30% vanaf januari 2017.

^(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

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

Evolutie van het Befimmo-aandeel

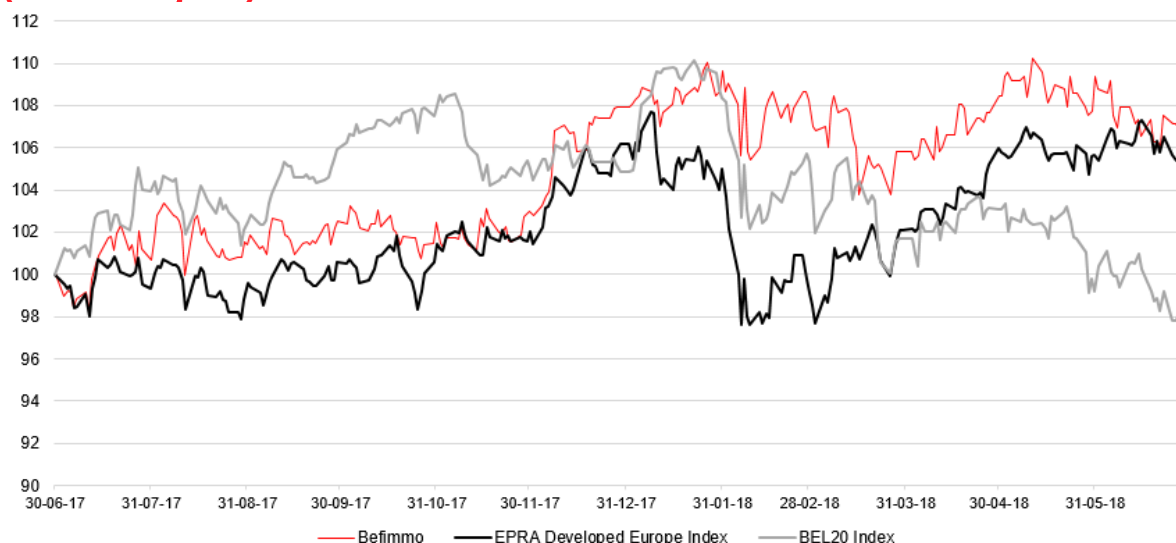
Het Befimmo-aandeel sloot op 30 juni 2018 op 52,80 €, tegen 53,55 € op 31 december 2017. De beurskapitalisatie van Befimmo komt op 30 juni 2018 op 1,4 miljard €.

Aan die beurskoers biedt het aandeel een rendement op dividend van 6,53% en een disagio van -7,82% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

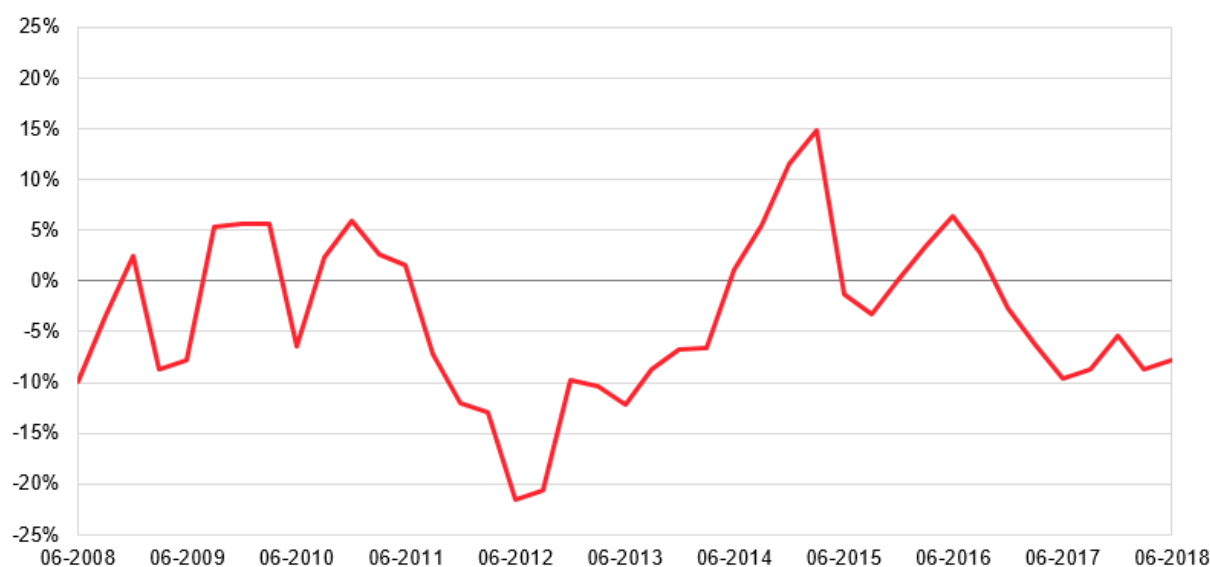
Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar staat het dagelijks volume op ongeveer 52.000 aandelen.

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

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)¹⁸



Premie en disagio ten opzichte van de intrinsieke waarde 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 20 december 2018. Dit voorschot zou 2,59 € bruto per aandeel moeten bedragen, terwijl er op de agenda van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders op 30 april 2019, die de rekeningen per 31 december 2018 moet goedkeuren, de beslissing zou kunnen genoteerd worden om een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel over het boekjaar 2018 uit te keren.

¹⁸ Bron : Kempen & Co.

Informatie aan de aandeelhouders

Corporate governance

Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo

Op 24 april 2018 benoemde de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo mevrouw Anne-Marie Baeyaert definitief tot onafhankelijk Bestuurder voor een periode van twee jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2020. Mevrouw Baeyaert was voorlopig gecoöpteerd door de Raad van Bestuur op 14 december 2017, om mevrouw Barbara De Saedeleer, die ontslag nam, te kunnen vervangen.

Deze Gewone Algemene Vergadering benoemde ook de heer Wim Aourousseau als niet-uitvoerend Bestuurder voor een periode van twee jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2020, als vervanging van de heer Guy Van Wymersch-Moons, die ontslag nam.

Deze Vergadering vernieuwde ook de mandaten van:

- de heer Alain Devos, als niet-uitvoerend Bestuurder, voor een periode van drie jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021;
- de heer Etienne Dewulf, als onafhankelijk Bestuurder, voor een periode van vier jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2022.

De Raad is als volgt samengesteld:

Mandaat in de Raad	Datum waarop het mandaat verstrijkt
Alain Devos Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2021
Benoît De Blicq Gedelegeerd Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2019
Wim Aourousseau niet-uitvoerend Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2020
Anne-Marie Baeyaert niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2020
Sophie Goblet niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2021
Sophie Malarme-Lecloux niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2021
Hugues Delpire 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 2022
Benoît Godts niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2019

Aandeelhoudersagenda

Tussentijdse verklaring op 30 september 2018	donderdag 25 oktober 2018 ^(a)
Uitkering van het voorschot ^(b) op dividend van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 36	
- <i>Ex-date</i>	dinsdag 18 december 2018
- <i>Record date</i>	woensdag 19 december 2018
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf donderdag 20 december 2018
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2018	donderdag 7 februari 2019 ^(a)
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018	vrijdag 29 maart 2019
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018	dinsdag 30 april 2019
Uitkering van het dividendsaldo ^(c) van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 37	
- <i>Ex-date</i>	woensdag 8 mei 2019
- <i>Record date</i>	donderdag 9 mei 2019
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf vrijdag 10 mei 2019

^(a) Bestuur Publicatie na sluiting van de beurs.

^(b) Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

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

Aandeelhouderstructuur op 17 juli 2018

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 %)
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
Allianz SE	770 001	17.07.2018	3,0%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	18 651 006	17.07.2018	72,9%
Totaal	25 579 214		100%

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

Samengevatte financiële staten

Geconsolideerd verkort overzicht van het totaalresultaat (in duizend €)

	Nota's	30.06.18	30.06.2017
I. (+) Huurinkomsten		71 667	72 194
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten		- 128	- 201
NETTOHUURRESULTAAT		71 539	71 994
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten		6 244	2 613
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		25 277	26 106
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-24 403	-25 149
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		552	1 543
VASTGOEDRESULTAAT		79 208	77 107
IX. (-) Technische kosten		-5 900	-4 540
X. (-) Commerciële kosten		- 385	- 317
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen		-1 866	-1 936
XII. (-) Beheerkosten vastgoed		-1 428	-1 496
XIII. (-) Andere vastgoedkosten		-3 435	-2 141
(+/-) Vastgoedkosten		-13 014	-10 430
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		66 194	66 677
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap		-6 586	-5 389
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten		- 417	-1 127
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		59 190	60 161
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-	22 144
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-8 037	17 207
OPERATIONEEL RESULTAAT		51 153	99 511
XX. (+) Financiële inkomsten	5	457	242
XXI. (-) Netto interestkosten	5	-9 235	-9 416
XXII. (-) Andere financiële kosten	5	-1 206	-1 378
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	-1 994	6 098
(+/-) Financieel resultaat		-11 979	-4 454
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		39 175	95 057
XXV. (-) Vennootschapsbelasting		- 466	- 588
(+/-) Belastingen		- 466	- 588
NETTORESULTAAT		38 708	94 469
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)		1,51	3,69
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen		29	171
TOTAALRESULTAAT		38 738	94 640

Geconsolideerde verkorte balans (in duizend €)

ACTIVA	Nota's	30.06.2018	31.12.17
I. Vaste activa		2 666 025	2 532 477
A. Goodwill	6	14 281	14 281
C. Vastgoedbeleggingen	7	2 629 998	2 494 360
D. Andere materiële vaste activa		2 392	2 436
E. Financiële vaste activa	8	17 503	19 498
F. Vorderingen financiële leasing		1 851	1 902
II. Vlottende activa		46 451	26 651
A. Activa bestemd voor de verkoop	7	-	-
B. Financiële vlottende activa	8	8 616	1 874
C. Vorderingen financiële leasing		138	136
D. Handelsvorderingen		33 687	21 067
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1 701	1 688
F. Kas en kasequivalenten		209	254
G. Overlopende rekeningen		2 101	1 632
TOTAAL ACTIVA		2 712 475	2 559 128
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	30.06.2018	31.12.17
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 465 244	1 448 504
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 465 244	1 448 504
A. Kapitaal		357 871	357 871
B. Uitgiftepremies		792 641	792 641
C. Reserves		276 023	228 172
D. Nettoresultaat van het boekjaar		38 708	69 820
VERPLICHTINGEN		1 247 232	1 110 624
I. Langlopende verplichtingen		562 217	505 008
A. Voorzieningen		2 154	3 673
B. Langlopende financiële schulden	8	540 945	484 255
a. Kredietinstellingen		171 209	153 553
c. Andere		369 735	330 702
EUPP		290 544	165 966
USPP		75 997	161 916
Verkregen waarborgen		3 195	2 820
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		19 118	17 080
II. Kortlopende verplichtingen		685 014	605 616
A. Voorzieningen		5 124	5 592
B. Kortlopende financiële schulden	8	584 878	517 832
a. Kredietinstellingen		65 262	47 332
c. Andere		519 616	470 500
EUPP		15 000	15 000
USPP		89 116	-
Handelspapier		415 500	455 500
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	8	1 463	5
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		62 867	52 359
E. Andere kortlopende verplichtingen		1 884	2 491
F. Overlopende rekeningen		28 799	27 337
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 712 475	2 559 128

Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht (in duizend €)

	30.06.18	30.06.17
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	254	153
Operationele activiteiten (+/-)		
Nettoresultaat van periode (6 maanden)	38 708	94 469
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-22 144
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	9 984	10 552
Betaalde rente	-10 106	-12 349
Belastingen	466	588
Betaalde belastingen	- 318	- 220
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	8 037	-17 207
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	1 994	-6 098
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	36	- 62
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	286	336
Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)	-1 759	- 37
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	47 328	47 828
Beweging van rubrieken in activa	-11 799	-3 433
Beweging van rubrieken in verplichtingen	2 431	-6 290
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	-9 368	-9 723
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	37 960	38 105
Investeringsactiviteiten (-) / Desinvesteringen (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-21 055	-16 124
Overdrachten	-	123 121
Acquisitie Arts 56	-114 351	-
Acquisitie in het kader van herontwikkelingsprojecten	-	-22 474
Andere materiële vaste activa	- 242	- 800
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-135 647	83 724
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	-4 116	-4 207
Europese private plaatsingen van obligaties	125 000	70 000
Terugbetaling retail bond april 2011	-	-162 000
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-1 243	-2 462
Dividendsaldo over het vorige boekjaar	-21 998	-23 021
KASSTROMEN VAN FINANCIËRINGSACTIVITEITEN	97 643	-121 691
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	- 45	138
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (6 MAANDEN)	209	291

Geconsolideerd verkort variatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.16	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
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-66 250	-66 250
Voorschot op dividend 2017 Befimmo	-	-	-	-66 250	-66 250
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)	-	-	186	41 601	41 787
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.17	357 871	792 641	228 172	69 820	1 448 504
Bestemming van het resultaat	-	-	69 820	-69 820	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-21 998	-	-21 998
Dividendsaldo van het boekjaar 2017 Befimmo	-	-	-21 998	-	-21 998
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)	-	-	29	38 708	38 738
EIGEN VERMOGEN OP 30.06.18	357 871	792 641	276 023	38 708	1 465 244

Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten

1. Algemene informatie over de vennootschap

Befimmo ("de Vennootschap", ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0455.835.167) is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare "GVV"). Ze heeft de vorm van een "Naamloze Vennootschap". Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel (België).

De afsluitingsdatum van de boekjaren van de Vennootschap werd vastgelegd op 31 december. Befimmo heeft een participatie van 100%, rechtstreeks of onrechtstreeks, in haar dochterondernemingen Axento SA (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder het nummer B 121993 in het Groothertogdom Luxemburg), Befimmo Property Services NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0444.052.241), Beway NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0631.757.238), Fedimmo NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0886.003.839), Meirfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0889.229.788) en Vitalfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0899.063.306). Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december.

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2018 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten van dit boekjaar afgesloten op 18 juli 2018.

Op 30 juni 2018 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in België, vooral in Brussel, in de voornaamste Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg, die voor twee derde verhuurd zijn aan openbare instellingen en voor het overige aan Belgische bedrijven en multinationals.

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 2017 (pagina's 133 tot 140) dat te vinden is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

Wijzigingen aan bestaande normen worden in 2018 van kracht, maar hebben geen invloed op de boekhoudings- en waarderingsprincipes.

3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

De significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 (pagina 141) dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

4. Sectorinformatie

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

	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
	30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)
(in duizend €)						
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	42 160	43 175	2 644	2 637	4 375	4 582
B. Operationeel vastgoedresultaat	40 470	42 030	1 521	1 567	3 743	3 332
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	31 077	18 688	- 12 477	- 2 890	- 28 220	- 5 063
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	21 871	-	-	-	-
E. RESULTAAT VAN DE SECTOR (=B+C+D)	71 547	82 589	- 10 956	- 1 323	- 24 477	- 1 731
Percentage per sector	123,0%	77,9%	-18,8%	-1,2%	-42,1%	-1,6%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)						
	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 618 115	1 455 847	79 278	87 027	112 829	137 814
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	<i>131 191</i>	<i>45 986</i>	<i>4 728</i>	<i>3 671</i>	<i>3 236</i>	<i>4 120</i>
Overige activa	551	533	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 626 057	1 463 771	79 278	87 027	112 829	137 814
Percentage per sector	59,9%	57,2%	2,9%	3,4%	4,2%	5,4%
TOTAAL VERPLICHTINGEN						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN						
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN						

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)
4 904	4 816	14 973	14 720	2 611	2 265	-	-	71 667	72 194
4 183	4 321	13 771	13 357	2 506	2 069	-	-	66 194	66 677
9 420	3 920	- 11 611	- 913	3 775	3 465	-	-	- 8 037	17 207
-	- 149	-	423	-	-	-	-	-	22 144
13 603	8 092	2 160	12 867	6 281	5 534	-	-	58 157	106 027
23,4%	7,6%	3,7%	12,1%	10,8%	5,2%	-	-	100,0%	100%
						- 6 586	- 5 389	- 6 586	- 5 389
						- 417	- 1 127	- 417	- 1 127
						- 11 979	- 4 454	- 11 979	- 4 454
						- 466	- 588	- 466	- 588
								38 708	94 469
30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17
1 329	1 329	5 561	5 561	-	-	-	-	14 281	14 281
228 850	215 306	477 101	488 450	113 824	109 916	-	-	2 629 998	2 494 360
4 124	13 602	262	226	133	- 44	-	-	143 675	67 560
1 437	1 505	-	-	-	-	66 208	48 449	68 196	50 487
231 616	218 140	482 662	494 011	113 824	109 916	66 208	48 449	2 712 475	2 559 128
8,5%	8,5%	17,8%	19,3%	4,2%	4,3%	2,4%	1,9%	100%	100%
						1 247 232	1 110 624	1 247 232	1 110 624
						1 465 244	1 448 504	1 465 244	1 448 504
						2 712 475	2 559 128	2 712 475	2 559 128

5. Financieel resultaat

Het financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -10,0 miljoen € in het eerste halfjaar van 2018, tegen -10,06 miljoen € in het eerste halfjaar van 2017.

De “Financiële inkomsten” liggen 0,2 miljoen € hoger. Ze bestaan vooral uit de vergoeding die de investeerders betalen op hun beleggingen in het handelspapier dat Befimmo uitgaaf.

De “Netto intrestkosten” daalden lichtjes met 0,2 miljoen € vergeleken met het eerste halfjaar 2017. Dat is het gevolg van de daling van de rentevoeten waartegen de Vennootschap zich financiert. Daarnaast worden de bijkomende financiële lasten door de toename van het gemiddeld schuldvolume gedeeltelijk gecompenseerd door de activering van tussentijdse intresten op de investeringsprojecten. De lichte daling van de “Andere financiële kosten” is vooral te verklaren door de vermindering van de commissielonen voor de reservatie van financieringslijnen.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen komt op -2,0 miljoen €, tegen 6,1 miljoen € over de eerste zes maanden van 2017.

(in duizend €)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.17 (6 maanden)
(+) XX. Financiële inkomsten	457	242
(+) Geïnde interesten en dividenden	356	174
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	101	68
(+) Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	-
(+/-) XXI. Netto interestkosten	-9 235	-9 416
(-) Nominale interestlasten op leningen	-7 847	-9 587
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 109	- 124
(-) Andere interestkosten	- 28	- 28
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	5 082	5 964
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	5 082	5 964
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-6 333	-5 642
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-6 333	-5 642
(-) XXII. Andere financiële kosten	-1 206	-1 378
(-) Bankkosten en andere commissies	-1 206	-1 378
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	- 1
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 994	6 098
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	1 203	-6 754
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	1 203	-6 754
(+/-) Andere	-3 198	12 852
(+/-) Financieel resultaat	-11 979	-4 454

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 2017 (pagina 150).

Waardeverminderingstest

Op 30 juni 2018 onderging de goodwill een waardeverminderingstest, overeenkomstig de methode die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 (pagina 151) beschreven wordt. Uit deze test blijkt dat geen enkele waardevermindering genoteerd moet worden.

7. Vastgoedbeleggingen

(in duizend €)

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	24 230
Andere investeringen	43 330
Desinvesteringen	- 98 287
Variatie in de reële waarde	13 429
Boekwaarde per 31.12.2017	2 494 360
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 494 360</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>
Overnames	114 500
Andere investeringen	29 175
Desinvesteringen	-
Variatie in de reële waarde	- 8 037
Boekwaarde per 30.06.2018	2 629 998
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 629 998</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2018 nam Befimmo het gebouw Arts 56 op in haar portefeuille voor een totaal bedrag van 114,5 miljoen €. Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar 2017 had Befimmo een aantal acquisities gedaan voor een bedrag van 24,2 miljoen € in het kader van haar herontwikkelingsprojecten.

In de loop van het eerste halfjaar van 2018 investeerde Befimmo 29,2 miljoen € in haar portefeuille. De belangrijkste investeringen betroffen de projecten Quatuor (6,6 miljoen €), ZIN (6,9 miljoen €) en Eupen (3,5 miljoen €).

In 2017 investeerde Befimmo 43,3 miljoen € in werken. De investeringen hadden eveneens vooral betrekking op de projecten Eupen (7,0 miljoen €), Quatuor (5,9 miljoen €) en ZIN (3,5 miljoen €). De renovatie van het gebouw Guimard (8,9 miljoen € in 2017) werd afgerond tijdens het boekjaar 2017 en het gebouw is momenteel gedeeltelijk verhuurd.

Ter herinnering, 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 droegen zij een bedrag van 14 duizend € bij tot het operationeel resultaat van de gebouwen.

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 24 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 2018 bedraagt de indekkingsratio 94,1%. De tabel hierna geeft een overzicht van alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 30 juni 2018 beschikt.

⁽¹⁾ De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. De verkoop van een FLOOR gebeurt enkel tegelijk met de aankoop van een CAP, voor eenzelfde notioneel bedrag en eenzelfde duur. De combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR vormt een COLLAR.

⁽²⁾ De rentevoeten in € zijn marge inbegrepen voor de CCS. De rentes zijn toepasbaar vanaf 1 juni 2015.

			VALUTA		€				
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente- voet	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet	Ingedekte periode	Referentie interestvoet	
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 ¹	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Collar Swaption	2	Option			30	0,75%/1,25%	juli 2019	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	feb. 2016	aug. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	aug. 2018	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	0,72%	jan. 2016	jan 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,17%	juni 2018	dec. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,71%	april 2018	jan. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,80%	april 2018	jan. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,65%	april 2018	jan. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,66%	april 2018	jan. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,71%	aug. 2018	feb. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,93%	aug. 2018	feb. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	okt. 2015	okt. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	feb. 2016	feb. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,92%	feb. 2025	aug. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,69%	april 2017	jan. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	feb. 2017	feb. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,95%	april 2018	okt. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,77%	okt. 2017	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	okt. 2017	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,10%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	1,14%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,25%	feb. 2025	feb. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,21%	jan. 2025	apr. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,21%	dec. 2024	juni 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,12%	jan. 2025	juli 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	feb. 2017	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	nov. 2017	mei 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,69%	april 2018	jan. 2020	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	april 2018	jan. 2020	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	maart 2017	juli 2021	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	okt. 2017	juli 2024	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			65	0,81%	maart 2018	maart 2026	Euribor 3 maand
CCS ²	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

Financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden

Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt hun verschil in reële waarde, rechtstreeks en volledig in de resultatenrekening geboekt. Zelfs indien de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van rentevoet- en wisselkoersstijgingen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten wordt bepaald op grond van gegevens die onrechtstreeks waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CCS-, CAP-, SWAPTION- en COLLAR-contracten tot het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 13 – *Evaluatie van de reële waarde*.

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

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

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

(in duizend €)		Balansrubriek per 30.06.2018	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	7	- 577
Forward	2	9 209	-18 852
CCS	2	16 225	-1 151
		25 441	-20 581

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2017	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	41	- 418
Forward	2	6 493	-15 320
CCS	2	12 966	-1 347
		19 500	-17 085

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

De USPP-schuld die opgenomen is in de balansrubrieken I.B.c. en II.B.c. is geboekt tegen de reële waarde (niveau 2). Er werd gekozen voor de optie van de reële waarde volgens IFRS 9, omdat deze schuld specifiek afgedekt is tegen rentevoeten en wisselkoersen. Deze dekking 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 geautomatiseerde kostprijs geboekte financiële activa en verplichtingen

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 (pagina's 133 tot 140) opgenomen zijn, 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 67,2 miljoen € op 30 juni 2018;
- de verschillende Europese private plaatsingen (EUPP) met vaste rentevoeten voor een totaalbedrag van 261,3 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 eerste halfjaar 2018.

De reële waarde van de overdrachten van de toekomstige huurvorderingen/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 2018. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2).

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

(in duizend €)	Niveau	Reële waarde	Boekwaarde
EUPP	2	265 065	260 657
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	2	72 838	67 174

Verslag van de Commissaris

Verslag van de Commissaris aan de aandeelhouders van Befimmo NV over de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2018

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 2018 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 € 2.712.475 duizend en een geconsolideerde nettoresultaat voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 38.708 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 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Christel Weymeersch*
Vennoot

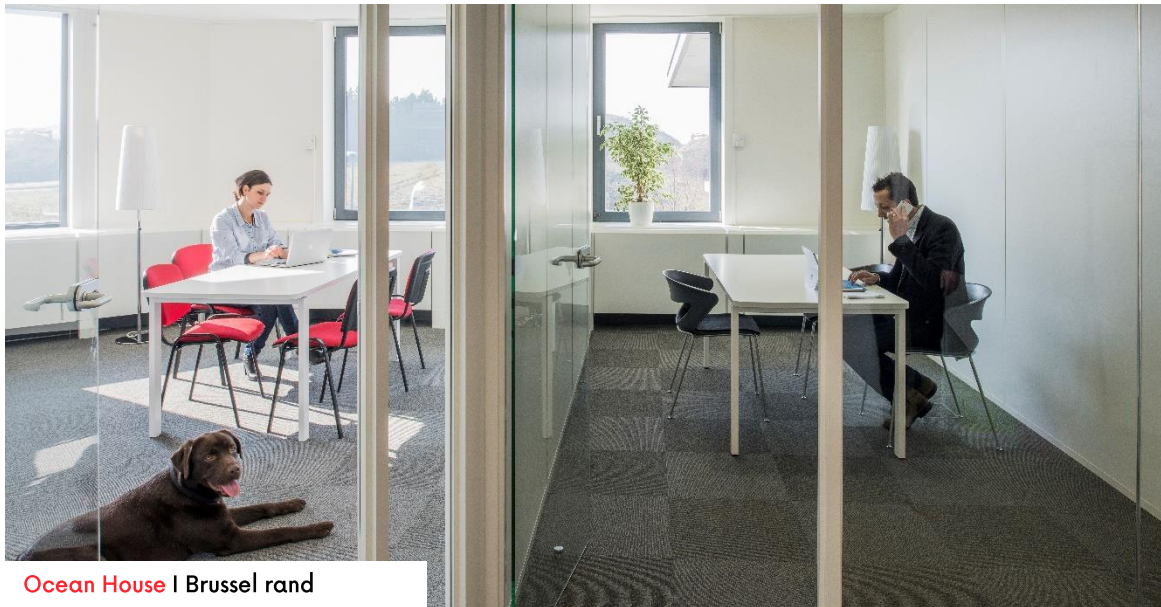
*Handelend in naam van een BVBA

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.



Ocean House | Brussel rand

Risicofactoren

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap neemt om erop vooruit te lopen, ze om te buigen tot kansen en hun potentiële impact te beperken. Het is belangrijk te noteren dat ondernemen gepaard gaat met risico's nemen. 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 activiteiten 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 en wordt aangevuld door de dialoog met alle betrokken partijen. Zodoende is de lijst van de risico's die in dit hoofdstuk opgenomen is, niet alomvattend. Andere onbekende en weinig waarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een significante ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

Belangrijkste marktgebonden risico's

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Risico's van geografische en sectorconcentratie		
De portefeuille is sectoraal en geografisch niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen die voornamelijk in Brussel en zijn economisch Hinterland gelegen zijn (68,8%¹⁹ van de portefeuille op 30 juni 2018). → "Vastgoedverslag, op pagina 10"	Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt, onder meer gekenmerkt door de grote aanwezigheid van de Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.	Investeringsstrategie toegespitst op kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen en goed bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben (terwijl tegelijk een te sterke concentratie van de portefeuille in een enkele zone of een enkel actief vermeden wordt). Goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. Silversquare @Befimmo maakt het mogelijk om een nieuwe doelgroep van mogelijke gebruikers aan te trekken, namelijk zelfstandigen en de kleinere ondernemingen. Een mix van functies in de toekomstige projecten van Befimmo (kantoren in een omgeving waar meerdere functies kunnen samengaan). Ter info, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-Toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en Toren 3 van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2018.
Risico's van huurleegstand		
Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft. De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de	Daling van de spot-bezettingsgraad en lager operationeel resultaat van de portefeuille. Op jaarbasis op 30 juni 2018 zou een schommeling van 1% in de spot-bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap zo een weerslag van zowat 1,8 miljoen € op het operationeel	Investering in kwaliteitsgebouwen. Een professioneel commercieel team dat zich toelegt op het vinden van nieuwe gebruikers en dat de relatie met haar klanten actief beheert. Ruimer en gepersonaliseerd dienstenaanbod, om het dagelijks leven van haar huurders te vereenvoudigen.

¹⁹ Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief projecten.

heronderhandeling van hun huurovereenkomsten: - het risico van verlies en/of daling van inkomsten - het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen - het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes - het risico van de daling van de reële waarde van de gebouwen, enz.	vastgoedresultaat hebben, van 0,07 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,07% op de schuld ratio. Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen. Op jaarbasis worden ze op 2,20 miljoen € geraamd. Dit vertegenwoordigt ongeveer 1,54% van de totale huurinkomsten. Hogere kosten in het kader van de commercialisering van het vastgoed beschikbaar voor verhuring. Daling van de waarde van de gebouwen.	Openstelling voor een nieuw marktsegment, met coworking, dat ook een troef betekent voor het gebouw. Het gebouw zal geïntegreerd worden in de stad en uitgroeien tot een ecosysteem met een open venster op zijn stedelijke omgeving, dat gemengde functies bundelt. Het behoud van de cashflows hangt voornamelijk af van het veilig stellen van de huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. Op 30 juni 2018 ligt de gewogen gemiddelde duur van Befimmo's lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag op 7,11 jaar. De grote projecten van de Noordwijk zijn een heuse opportuniteit voor de Vennootschap, gezien het gebrek aan Grade A²⁰ - gebouwen in Brussel.
Risico's in verband met de huurders		
Risico's inzake het financieel onvermogen van haar huurders.	Verlies van huurinkomsten en stijging van de huurlasten omdat ze niet meer kunnen gec recupereerd worden en door onverwachte leegstand. Druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, enz.	Voorafgaand onderzoek van de financiële gezondheid van de potentiële klanten. Huurwaarborgen worden gevraagd van de huurders²¹ uit de privé-sector. Toepassing van een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vorderingen.
Risico verbonden aan de marktevolutie		
Kantooroppervlaktes worden alsm aar flexibeler gebruikt. Technologische vorderingen leiden tot omwentelingen in de bedrijven. Statische sequentiële werkwijzen maken plaats voor meer dynamische omgevingen. Bedrijven zoeken naar moderne werkomgeving om talent aan te trekken. Ze vestigen zich volgens de Smart Ways of Working en gaan over tot Activity Based Working.	De ratio van het aantal vierkante meter per werknemer slinkt en kan leiden tot een lagere bezettingsgraad van de gebouwen. De klassieke werkomgevingen beantwoorden niet meer aan de verwachtingen. Coworking is als bedrijfsmodel nog in volle ontwikkeling.	Inschrijving van de Vennootschap in deze nieuwe werkw ereld: - Een nieuwe zienswijze op de werkw ereld; de werkr uimtes worden georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - Mix van functies in de nieuwe projecten, om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt buurtleven. - Projecten die zich integreren in de stad; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun stedelijke omgeving, dat gemengde functies bundelt. - Joint venture met een coworkingbedrijf (Silversquare @Befimmo).

²⁰ Nieuw gebouw (nieuwbouw of zware renovatie) dat beantwoordt aan de laatste technische en milieunormen en de normen op het vlak van ruimtelijke inrichting (zoals de efficiëntie van de plateaus). Meestal een nieuw gebouw of een gebouw van minder dan vijf jaar oud.

²¹ Huurders uit de openbare sector (Belgische Staat, Vlaams Gewest en Europese instellingen), die een groot deel van de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (64,9% op 30 juni 2018), berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2018, geven meestal geen huurwaarborg, maar vertonen een beperkter risicoprofiel.

Belangrijkste risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Risico verbonden aan de reële waarde van de gebouwen		
- Risico van negatieve schommeling in de reële waarde van haar portefeuille. - Risico van de over- of onderwaardering van de gebouwen door de vastgoedexperts ten opzichte van de werkelijke marktsituatie. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate nog het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (7,3%²² van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden.	Effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld²³- en de LTV²⁴-ratio van de Vennootschap. Impact op het vermogen om een dividend²⁵ 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 2018 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat 26,3 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer 1,03 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg 0,44 % op de schuldratio en zowat 0,43 % op de LTV-ratio.	Investeringsbeleid, gericht op kwaliteitsvolle kantoorgebouwen met onder meer een goede ligging, een goede bereikbaarheid en een gepaste kritische omvang. Goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een geschikte huursituatie en een potentieel om waarde te creëren. Rotatie van de onafhankelijke experts, zoals de wet bepaalt. Ze worden stelselmatig op de hoogte gehouden van de evolutie in de situatie van de gebouwen en ze bezoeken vaak gebouwen.
Risico's verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking		
Het risico dat een onvoldoende gedekt omvangrijk schadegeval haar gebouwen treft.	Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen. Vermindering van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw, als gevolg van de verbreking van de huurovereenkomst omdat er geen voorwerp meer is, en dus onverwachte leegstand.	Gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (risico's van brand, storm, waterschade, enz.) die het verlies aan huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode (in principe de nodige tijd voor de heropbouw), alsook de kost van de werken, voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van 2.226 miljoen € op 30 juni 2018. Gebouwen gedekt door een verzekeringspolis tegen terrorisme.
Risico op waardevermindering en veroudering van de gebouwen		
Risico van slijtage en ook van veroudering, verbonden aan de toenemende (wettelijke,	Huurleegstand. Nodige investeringen om het gebouw in conformiteit te	Gebouwen die in een goede staat van werking worden gehouden en ook op peil met betrekking tot de technische, energieprestaties, enz., aan de hand van een inventaris van de nodige uit te voeren preventieve en corrigerende

²² Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2018.

²³ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

²⁴ Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

²⁵ Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 63 van het Jaarlijks Financieel Verslag te raadplegen.

maatschappelijke of milieu) vereisten.	brenge met de reglementaire eisen en aan te passen aan de verwachtingen van de huurders.	onderhoudswerken en van een programma voor de uitvoering van die werken. Groot deel van de gebouwen gedekt door onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"²⁶. Op 30 juni 2018 is zo 86% van de geconsolideerde portefeuille gedekt door een contract "totale waarborg". Zeer nauwe opvolging van de evolutie van de bestaande milieuwetgeving, voorbereiding op toekomstige regelgeving en analyse van de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten. Gebruik van de hulpbronnen: in elke levensfase van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en energiebronnen.
Risico's verbonden aan de uitvoering van werken		
Risico's van vertraging, aantasting van het milieu, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de bouw, de herontwikkeling en de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille. Risico van faillissement, onvermogen en niet-naleving van de bestekken door de aannemers die instaan voor de uitvoering van de werken.	Aantasting van het resultaat van de Vennootschap door het verlies van huurinkomsten en/of een stijging van de lasten. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.	Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische en de milieu-aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. Contracten met de aannemers die in verschillende maatregelen voorzien om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). Op milieuvlak, specifieke maatregelen in de lastenboeken en contracten voor de opdrachtnemers. Opvolging van de naleving van deze milieumaatregelen tijdens de werken (met name door externe milieucoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.). Geregelde beoordeling van de belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controle van de sociale en fiscale schulden van de medecontractanten.
Milieurisico's		
Milieurisico's verbonden aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO₂-uitstoot) en ook geluidshinder. 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.	Aantasting van het milieu. Hoge kosten voor Befimmo. Negatieve impact op het imago van Befimmo bij haar betrokken partijen. In sommige gevallen een negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	Verantwoordelijke aanpak, waarmee al sinds vele jaren de nodige acties progressief worden opgezet om de milieu-impact van de activiteiten waarop de Vennootschap controle heeft en die ze rechtstreeks beïnvloedt, te beperken. Invoering van het Milieumanagementsysteem ("MMS") dat beantwoordt aan de ISO 14001-norm, wat het mogelijk maakt om maximaal vooruit te lopen op de milieurisico's, zowel op strategisch vlak (aankoop, grote renovatie, enz.), als operationeel (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.). Analyse van de milieuprestatie en van het potentieel om de portefeuille te verbeteren, evenals van de naleving van de vereisten in verband met de bekomen certificaties.

²⁶ 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 uitgaven.

		Gebruik van de hulpbronnen: in elke levenscyclus van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en de energiebronnen.
Risico in het kader van fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen en joint ventures		
Risico dat de waarde van bepaalde activa overgewaardeerd werd of dat verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen in het kader van de fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen of bij het aangaan van een joint venture.	Vaststelling dat herwaardering van bepaalde activa of boeking van bepaalde passiva nodig is, kan leiden tot een economisch verlies voor de Vennootschap.	De gebruikelijke voorzorgen bij dit soort transacties, onder meer door de uitvoering van volledige due diligence-audits (vastgoed, boekhoudkundig, fiscaal, enz.) van de ingebrachte panden en van de overgenomen of verworven vennootschappen die, in voorkomend geval, kunnen leiden tot het bekomen van garanties. Gelijkaardige voorzorgen wanneer een joint venture wordt gesloten.
Risico verbonden aan mede-eigendom		
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.	Impact op de uitvoeringstermijnen van grootschalige werken of zelfs op de haalbaarheid van bepaalde projecten, aangezien voor de belangrijke beslissingen een gekwalificeerde meerderheid vereist is.	Beperking van de activa waarin de Vennootschap zich in een situatie van mede-eigendom bevindt.
Risico's dat de gebouwen niet in overeenstemming zijn met de geldende regelgeving		
De Vennootschap heeft te maken met het risico dat één of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk voldoen aan alle normen en regels die er voor zouden gelden.	Bijkomende investeringen, die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of kunnen leiden tot vertraging in lopende projecten (renovatie, enz.). Vermindering van de reële waarde van het gebouw. De Vennootschap stelt zich bloot aan burgerlijke, administratieve of strafrechtelijke boetes. Aansprakelijkheid van de Vennootschap wegens een gebrek aan conformiteit (bijvoorbeeld bij brand omdat de veiligheidsnormen niet werden nageleefd).	Invoering van de nodige procedures teneinde (i) vooruit te lopen op de nieuwe normen en regelgeving (juridisch en reglementair toezicht), (ii) de overeenstemming na te gaan van de nieuw aangekochte gebouwen (technische due diligences) en de 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). De huurders worden bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake met een beding in de modelhuurovereenkomst.

	Negatieve invloed op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteit en haar resultaten.	
Risico verbonden aan de toetreding tot de coworkingmarkt		
Risico verbonden aan de toetreding tot een nieuwe markt.	Rentabiliteit verbonden aan het succes van de onderliggende activiteit.	De impact is beperkt op Befimmo, die deze activiteit geleidelijk aan ontwikkelt. Partnerschap met een onderneming met veel ervaring in coworking, die de nodige middelen inzet.

Belangrijkste economische en financiële risico's

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Inflatie- en deflatierisico		
Risico van deflatie van haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex. Risico dat de kosten die de Vennootschap moet dragen, worden geïndexeerd op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex.	De impact van de aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,4 miljoen € worden geraamd, op jaarbasis (zonder bescherming), per percent dat de gezondheidsindex varieert.	94,98%²⁷ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering (44,87% voorziet in een bodem op het niveau van de basishuurprijs en 50,11% bevat een beding dat tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt gelegd). Het saldo van de huurovereenkomsten, namelijk 5,02%, voorziet niet in een bodem. Contractuele akkoorden in de relaties met de aannemers.
Risico verbonden aan de evolutie van de rentevoeten		
De financiële kosten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden op grote schaal beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.	Stijging van de financiële kosten en aantasting van het nettoresultaat en van de EPRA earnings. In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% te eisen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële kosten. Deze werkwijze kan daarnaast leiden tot een vertekening tussen de variabele rentevoeten die in overweging worden genomen in de financieringscontracten enerzijds en in de indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds.	Invoering van een indekkingsbeleid van het risico van de stijging van de rentevoeten, dat bestaat uit de financiering tegen vaste rentevoeten van een deel van de schuld en de afsluiting van financiële instrumenten van het type IRS of CAP-optie en FLOOR op een deel van de schuld tegen variabele rentevoeten. Op basis van de totale schuldenlast op 30 juni 2018 is een schuldbedrag van 888,7 miljoen € (of 80,14 % van de totale schuld) gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten). Het saldo van de schuld, of 220,2 miljoen €, is met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan een deel (13,98%) wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR²⁸). Een saldo van 5,88% van de schuld wordt dus niet gedekt. Als er geen enkele dekking is, zou de impact van een verhoging van de markrentevoeten met 0,25%, tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,6 miljoen € leiden (op jaarbasis).

²⁷ Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2018.

²⁸ 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 verbintenissen in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

	Een schommeling van de rentevoeten kan eveneens een impact hebben, met uitgesteld effect, op de waardebeoordelingen van de gebouwen in portefeuille.	Dankzij de ingevoerde dekkingen op 30 juni 2018 zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,5 miljoen € verhogen (op jaarbasis).
Risico verbonden aan de evolutie van de kredietmarges		
De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren vooral op grond van de perceptie van het risicoprofiel van de Vennootschap, en 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).	Een verhoging van de financiële kosten, wat uiteraard de EPRA earnings en het nettoresultaat aantast.	Spreiding in de tijd van de maturiteit van de financieringen en diversifiëring van haar financieringsbronnen. Optimalisering van de benutting van de financieringen, met voorrang aan de financieringen met lagere marges (bijvoorbeeld door het gebruik van een handelspapierprogramma op korte termijn, gekoppeld aan back-uplijnen op lange termijn of door overdrachten van vorderingen op toekomstige huurgelden). → "Financiële structuur, op pagina 24". Zie ook het "Risico verbonden aan de evolutie van de rating van de Vennootschap, op pagina 55".
Wisselkoersrisico		
Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor haar investeringen, haar inkomsten en haar financieringen. In mei 2012 deed ze echter een private obligatieplaatsing, met vervaldatum in 2019 en 2020, in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk (US Private Placement (USPP)) in US Dollar en Pond Sterling.	Minder gunstige wisselkoers van de Euro ten opzichte van de valuta.	Volledige compensatie van de schommelingen in de wisselkoers op de terugbetalingen van rente en kapitaal door de Vennootschap door de onmiddellijke en volledige dekking van de transactie- en omrekeningswisselkoersrisico's met de verwerving van valutatermijncontracten (Cross Currency Swaps).
Risico verbonden aan de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt		
De schommeling van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt.	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 2018 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -21,32 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 20,27 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.	De variatie in de reële waarde van de USPP-schuld wordt echter ruim gecompenseerd door een variatie in omgekeerde zin van de Cross Currency Swaps (CCS), de indekkingsinstrumenten die tegelijk met de financiering werden verworven. De impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kan deels afgezwakt worden door de combinatie van indekkingsinstrumenten (options en swaps). Op 30 juni 2018 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie van de reële waarde van de USPP-schuld inbegrepen, -10,89 miljoen €. Een deel van de schuld van Befimmo (56,83%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.

Risico verbonden aan de evolutie van de rating van de Vennootschap		
De financieringskost van de Vennootschap wordt onder meer beïnvloed door de rating die Standard & Poor's haar geeft.	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 0,75 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2018. Negatieve impact op het imago van de Vennootschap bij de investeerders.	Geregelde analyse van de criteria (ratio's) die gelden voor de bepaling van de rating van de Vennootschap en analyse van de potentiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die rating, evenals op de toekomstige evolutie van deze ratio's.
Risico van financiële liquiditeit		
Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze de nodige bijkomende financieringen niet kan bekomen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.	Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs. Verkoop van bepaalde activa tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.	Uitstippeling van een financieel beleid dat onder meer voorziet in de diversifiëring van de bronnen en van de vervaldagen van haar financieringen. Het percentage van haar verzekerde schuld op 30 juni 2018, door bankfinancieringen bij 7 instellingen, bedraagt 58,8%. 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 2018 beschikt de Vennootschap over 267,2 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, voor minstens 12 maanden. → "Financiële structuur op pagina 24"
Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen		
Bij een financiële instelling een financiering aangaan of een indekkingsinstrument afsluiten, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven.	De Vennootschap zou zich in een situatie kunnen bevinden waarin ze niet kan beschikken over de bestaande financieringen of over de kasstromen waar ze recht op heeft in het kader van indekkingsinstrumenten.	Bijgevolg zorgt Befimmo voor een diversifiëring in haar relaties met banken en werkt ze met banken die over een toereikende rating beschikken of een aanvaardbaar risicoprofiel vertonen. Op 30 juni 2018 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken: - op 30 juni 2018 zijn aan Befimmo voor 852,4 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan, in alfabetische volgorde: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroof Petercam, 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 Natwest Markets PLC (Groep RBS). Het financieel model is op een structurele schuld gestoeld. De positie in contanten bij financiële instellingen is structureel zeer beperkt. Deze bedraagt 0,30 miljoen € op 30 juni 2018, ten opzichte van 0,25 miljoen € op 31 december 2017.

Risico verbonden aan de verplichtingen die financieringscontracten inhouden		
Risico dat de financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval de Vennootschap de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenants). Risico van een boete bij vervroegde opzegging van de contracten. Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, staat ze bloot aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.	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.	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		
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.	De BREXIT zorgt voor een volatiliteit op de financiële markten en onzekerheid over de toekomstige relaties tussen het Verenigd Koninkrijk en de Europese Unie. De onzekere situatie zou in het algemeen een impact kunnen hebben op de economische situatie, en onder meer de liquiditeit op de financiële en vastgoedmarkten verminderen, bepaalde financiële of vastgoedoperaties vertragen of in vraag stellen, en zelfs hun waarde beïnvloeden.	Zeer nauwe opvolging van de evolutie van deze situatie en nog meer voorzichtigheid in het beheer van de zaken.

Belangrijkste risico's verbonden aan de regelgeving

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Risico verbonden aan de regelgeving		
De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmaar toenemende en complexere (Belgische, Europese en internationale) wetgeving en regelgeving en ook aan de mogelijke evolutie van hun	Risico dat de Vennootschap aansprakelijk wordt gesteld, of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of vernieuwd. Dit zou een negatieve invloed	Een juridisch team met de nodige competenties ziet toe op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken. Dit geldt onder meer op boekhoudkundig vlak, inzake verslaggeving, op fiscaal vlak, op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten.	kunnen hebben op de activiteit, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.	
Risico's verbonden aan het statuut van GVV		
Risico van niet-naleving van het GVV-stelsel. Risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	Verlies van de erkenning van het GVV-statuuut en van het voordeel van het fiscaal transparantiestelsel van de GVV's. Vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van kredieten die de Vennootschap aanging. Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden een vermindering van de resultaten of van de intrinsieke waarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van een GVV kunnen beïnvloeden.	Een juridisch team dat over de nodige competenties beschikt, ziet er op toe dat alle vigerende wetgeving nauwgezet wordt nageleefd en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.
Fiscaal stelsel		
Als GVV 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 van bepaalde voordelen te genieten. Zo geniet de GVV onder meer van een lagere vennootschapsbelasting, voor zover haar "cashflows" voor minimaal 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014). De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit realisatie min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV²⁹ 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		
De Vennootschap is partij in gerechtelijke procedures en kan dat ook in de toekomst nog zijn.	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	Een juridisch team met de nodige competenties ziet toe op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en loopt zoveel mogelijk proactief vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

²⁹ Maar niet voor haar dochterondernemingen, die geen institutionele GVV's (IGVV's) zijn.

	weinig waarschijnlijk dat de eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of het gaat om onaanzienlijke bedragen.	
--	---	--

Belangrijkste operationele risico's

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Operationeel risico		
Risico van verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen, systemen of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, menselijke fout, uitvallen van informatiesystemen, cybercriminaliteit, enz.).	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.	Corporate-governancecharter en een ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. Een plan voor de continuïteit van de activiteit werd bepaald en omvat alle maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis en eventueel in verminderde mate, de activiteiten en de essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica. Back-ups volgens het type gegevens, met verschillende technieken (tweevoudige infrastructures, dagelijkse online back-up en op tape). Maatregelen om de toegang tot de gegevens van de Vennootschap te organiseren. Externe informatica-ondersteuning door twee partners waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd gesloten.
Risico verbonden aan de teamleden		
Risico dat bepaalde "kernmedewerkers" weggaan.	Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt.	Bijzondere aandacht voor het welzijn van de medewerkers. Marktconforme vergoedingen. Belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team. Belang gehecht aan dialoog binnen het team. Proces voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). Befimmo loopt zoveel mogelijk vooruit op een mogelijk vertrek en ziet er op toe dat de knowhow overgedragen wordt.

Befimmo in een oogopslag

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kantoorgebouwen, vergadercentra en coworkingruimtes. Deze Befimmoomgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers hedendaagse kantoorruimtes en bijhorende diensten in duurzame gebouwen, zowel op vlak van architectuur als van ligging en milieuzorg. Door toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Haar portefeuille heeft een waarde van 2,6 miljard € en omvat een honderdtal gebouwen voor een totale oppervlakte van meer dan 900.000 m².

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels. Op 30 juni 2018 bedraagt haar beurskapitalisatie 1,3 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden en een rendement dat volledig spoot met haar risicoprofiel.

Duurzame gebouwen, eigentijdse kantoorruimtes en een ruim en samenhangend aanbod van diensten dragen er toe bij om van Befimmo een referentiespeler in kwalitatieve werkomgevingen te maken.



Blue Tower | Brussel Louizawijk

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN TOT HUN EERSTVOLGENDE VERVALDAG

De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun eerstvolgende vervalddag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN TOT HUN LAATSTE VERVALDAG

De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun laatste vervalddag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

LOPEND BRUTORENDEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

De verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde akte in handen van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

LOPEND BRUTORENDEMENT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR

Het geannualiseerde totaal van de huurgelden in het kader van lopende huurovereenkomsten op de afsluitdatum. Deze houden geen rekening met de lopende huurvrije periodes, noch met de huurgelden van huurovereenkomsten die ingaan na de aangemerkte afsluitdatum.

OMSLAG VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

Het revisiepotentieel van de huurgelden van de portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring in verhouding tot de geraamde huurwaarde van de genoemde portefeuille, uitgedrukt in percentage en berekend volgens de formule: $1 - \frac{\text{de verhouding tussen de potentiële huur van vastgoed beschikbaar voor verhuring en de totale geraamde huurwaarde van vastgoed beschikbaar voor verhuring}}{\text{de totale geraamde huurwaarde van vastgoed beschikbaar voor verhuring}}$.

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.

POTENTIËLE HUUR

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

SPOT-BEZETTINGSGRAAD VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

De verhouding tussen de geraamde huurwaarde van de bezette oppervlaktes op de afsluitdatum en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

Bijlage 2: Alternative Performance Measures

Begrippenlijst van de « Alternative Performance Measures »

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboeking)	Rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboeking).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Nettovastgoedresultaat	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille', waaraan de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' wordt toegevoegd.	Maakt de bepaling mogelijk van het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen' en de eventuele geboekte meer- of minderwaarden op de financiële activa en verplichtingen wordt afgetrokken (d.w.z. close-out costs).	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoed-beleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor 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 interesten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.
Return op eigen vermogen (in %)	Intern rentabiliteitspercentage dat een belegger krijgt over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en met de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de groep te versterken.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in %) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.

Reconciliatietabellen van de « Alternative Performance Measures »

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	30-06-18	30-06-17
Betaalde rente	10 747	10 895
Geannualiseerde betaalde rente (A)	21 494	21 789
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 093 845	1 022 294
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	1,97%	2,13%

Loan-to-value

(in duizend €)	30-06-18	31-12-17
Nominale financiële schuld (A)	1 108 903	988 393
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	209	254
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 629 998	2 494 360
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 629 998	2 494 360
Loan-to-value (A-B)/C	42,16%	39,61%

Nettohuurresultaat in « like-for-like »

(in duizend €)	30-06-18	30-06-17
Nettohuurresultaat (A)	71 539	71 994
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	2 329	999
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	894	4 388
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	68 316	66 607

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

(in duizend €)	30-06-18	30-06-17
Nettoresultaat (A)	38 708	94 469
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-8 037	17 207
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	-1 994	6 098
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	48 740	71 164

Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)

(in duizend €)	30-06-18	30-06-17
Financieel resultaat (A)	-11 979	-4 454
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	-1 994	6 098
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)	-9 984	-10 552

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	30-06-18	30-06-17
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	59 190	60 161
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	22 144
Nettovastgoedresultaat	59 190	82 305

Operationele marge

(in duizend €)	30-06-18	30-06-17
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	59 190	60 161
Nettohuurresultaat (B)	71 539	71 994
Operationele marge (A/B)	82,7%	83,6%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill waardevermindering)

(in duizend €)	30-06-18	30-06-17
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 417	-1 127
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 417	-1 127

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	30-06-18	30-06-17
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6 244	2 613
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 277	26 106
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24 403	-25 149
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	552	1 543
IX. Technische kosten	-5 900	-4 540
X. Commerciële kosten	- 385	- 317
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 866	-1 936
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 428	-1 496
XIII. Andere vastgoedkosten	-3 435	-2 141
Nettovastgoedkosten	-5 345	-5 317

Bijlage 3: Tabel van de EPRA best practices recommendations³⁰

EPRA earnings

(in duizend €)	30.06.2018	30.06.2017
Nettoresultaat IFRS	38 708	94 469
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	1,51	3,69
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	8 037	- 17 207
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	- 22 144
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	1 994	- 6 098
EPRA earnings	48 740	49 020
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,91	1,92

EPRA cost ratio

(in duizend €)	30.06.2018	30.06.2017
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-12 059	-10 899
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 128	- 201
Nettovastgoedkosten	-5 345	-5 317
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-6 586	-5 389
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 417	-1 127
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	417	1 135
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-12 059	-10 899
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 866	1 936
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-10 193	-8 963
I. (+) Huurinkomsten	71 667	72 194
Brutohuurinkomsten (C)	71 667	72 194
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	16,83%	15,10%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	14,22%	12,42%

³⁰ De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd op pagina 27 van dit Verslag.

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	30.06.2018	31.12.2017
Intrinsieke waarde	1 465 244	1 448 504
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	57,28	56,63
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	136	127
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	10 895	10 143
EPRA NAV	1 476 274	1 458 774
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,71	57,03
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 10 895	- 10 143
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 10 073	- 7 216
EPRA NNNAV	1 455 307	1 441 415
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	56,89	56,35

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

(in duizend €)	30.06.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 629 998	2 494 360
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 196 080	- 148 482
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 433 918	2 345 878
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 288	59 382
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 495 206	2 405 260
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	144 068	145 644
Vastgoedkosten ^(a)	- 4 912	- 5 567
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	139 156	140 077
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	3 579	2 362
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	505	1 266
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	143 240	143 706
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	5,58%	5,82%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,74%	5,97%

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

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	30.06.2018	31.12.2017
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	7 878	7 680
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	140 341	141 561
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	5,61%	5,43%

EPRA like-for-like rental growth

Sector	30.06.2018						30.06.2017						Evolutie
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opervolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opervolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opervolgende jaren
(in duizend €)													
Brussel CBD en gelijkaardig	39 094	2 359	- 1	-	1 889	43 341	38 026	-	698	-	3 692	42 416	2,81%
Brussel gedecentraliseerd	1 644	-	-	-	-	1 644	1 689	-	-	-	-	1 689	-2,70%
Brussel rand	3 412	-	-	-	-	3 412	3 523	-	-	-	-	3 523	-3,17%
Wallonië	4 646	-	0	-	- 8	4 638	4 726	-	- 15	-	14	4 724	-1,68%
Vlaanderen	14 517	-	-	0	- 9	14 508	14 013	-	-	30	- 8	14 035	3,60%
Luxemburg stad	2 682	-	-	-	-	2 682	2 210	-	-	-	-	2 210	21,32%
Totaal	65 995	2 359	- 1	0	1 872	70 224	64 188	-	683	30	3 698	68 598	2,81%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomst en met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)						- 7						- 6	
- Niet-recurrent element: restitutie van reservefondsen						500						1 462	
Andere vastgoedkosten						- 4 523						- 3 378	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						66 194						66 677	

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

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



Aanvullende inlichtingen:

Befimmo NV | Waversesteenweg 1945 | 1160 Brussel

Tél. : +32 2 679 38 13 |

Email : contact@befimmo.be | www.befimmo.be

Fotografen:

Jean-Michel Byl

Jean-Luc Deru