

THE ART OF REINVENTING SPACES [PART 2]



Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019

Inhoudstabel

VEELBELOVENDE START VAN HET JAAR.....	3
TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG	5
VASTGOEDVERSLAG	5
KANTOORVASTGOEDMARKTEN	12
FINANCIËEL VERSLAG	16
EPRA BEST PRACTICES	22
BEFIMMO OP DE BEURS	24
INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS.....	26
SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN	28
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	42
VERKLARING	43
VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN.....	43
RISICOFACTOREN	44
BEFIMMO IN EEN OOGOPSLAG	58
BIJLAGE 1: CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT	59
BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST VAN DE VASTGOEDINDICATOREN	61
BIJLAGE 3: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES.....	62
BIJLAGE 4 : TABELLEN VAN DE EPRA-INDICATOREN.....	66

 De Raad van Bestuur kwam op 17 juli 2019 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 30 juni 2019 op te stellen.

Consolidatiebasis:

Sinds 1 januari 2019 oefent Befimmo de exclusieve controle uit op Silversquare Holding NV en bijgevolg zijn Silversquare en haar dochterondernemingen opgenomen in de globale consolidatie per 30 juni 2019.

In dit Halfjaarlijks Financieel Verslag worden de activiteiten van Befimmo voorgesteld per activiteitssector (vastgoedoperator en coworking). De resultaten die uitgedrukt zijn in € per aandeel zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep op 30 juni 2019. Het gaat om 25 579 214 aandelen.

De Samengevatte Financiële Staten worden op geconsolideerde basis voorgesteld.

Financiële en vastgoedindicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage II van dit Halfjaarlijks Verslag 2019. Ze worden aangeduid met een voetnoot bij de eerste vermelding.

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

Alternative Performance Measures:

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)" van de ESMA ("European Securities Markets Authority") van kracht. De APM's die in dit persbericht opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM. De volledige lijst van de APM's, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in de Bijlagen 3 en 4 van dit Verslag en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo : <http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/alternative-performance-measures>

Veelbelovende start van het jaar

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

De Vlaamse Regering gunde Befimmo de overheidsopdracht voor werken betreffende het ontwerpen, het bouwen en de terbeschikkingstelling van een gebouw in de Noordwijk in Brussel. De afgesloten huurovereenkomst betreft alle kantoren (70.000 m²) van het ZIN-project (110.000 m²) en start in 2023 voor een vaste duur van 18 jaar. De ondertekening van deze overeenkomst leidde in het eerste halfjaar tot een eerste niet-gerealiseerde waardevermeerdering van 49 miljoen € (IAS 40), rekening houdend met de verdere daling van de rendementen.

Zo is in de portefeuille van de herontwikkelingsprojecten (deel kantoren ±164.000 m²) al een groot volume verzekerd, d.w.z. al voorverhuurd terwijl de werken nog enkele jaren zullen lopen. Het voorverhuurpercentage van deze projecten bedraagt momenteel 74%.

In het eerste halfjaar investeerde Befimmo 37,7 miljoen € in werken. Het gaat vooral om projecten in het Central Business District (CBD) van Brussel (Brederode Corner, Quatuor, ZIN), een project in het centrum van Luik, naast het station Luik Guillemins (Paradis Express) en het Justitiepaleis in Eupen.

Sinds begin dit jaar verhuurde, herverhuurde of heronderhandelde Befimmo bijna 20.000 m² kantooroppervlakte, tegen 13.000 m² in het eerste halfjaar van het boekjaar 2018. Dit toont aan hoe dynamisch de Brusselse kantoormarkt was in het begin van het jaar. Gebruikers zoeken naar kwalitatieve kantooromgevingen op een goede locatie om zo een vlotte bereikbaarheid te garanderen. De kwaliteit van de gebouwen in de portefeuille van Befimmo en van haar lopende projecten beantwoordt aan deze behoeften en aan het tekort aan onmiddellijk beschikbare Grade A-gebouwen op de markt.

Op het eind van het eerste halfjaar stijgt de bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuur tot 95,46%.

Befimmo zet de rotatie van haar portefeuille verder. Zo droeg ze het gebouw Pavilion in het Brussels CBD (Leopoldwijk) over. Het Pavilion plukte de vruchten van de krimp in de vastgoedrendementen die op de markt werden vastgesteld. Deze operatie genereerde een meerwaarde van 10,0 miljoen € (0,39 € per aandeel), vergeleken met de reële waarde aan het begin van het jaar. Ze werd uitgevoerd op het geschikte moment in de levenscyclus van het gebouw. Het gebouw is nog voor ongeveer zes jaar ingenomen door de Europese Commissie.

Befimmo verkocht¹ ook het gebouw Eagle Building in de Brusselse rand, met een meerwaarde van 2,7 miljoen € (0,11 per aandeel), vergeleken met de reële waarde aan het begin van het jaar. De overdracht van dit bijna volledig leegstaand gebouw bevestigt dat Befimmo zich doelbewust wil toespitsen op haar portefeuille in het stadscentrum en gebouwen die buiten het strategisch kader vallen, onder meer door hun ligging, wil overdragen.

Zoals voorzien in de vooruitzichten en in lijn met de strategie voor de verkoop van kleine Fedimmo-gebouwen in de provincies, heeft Fedimmo ook drie gebouwen² verkocht aan het einde van de huurovereenkomst, wat een meerwaarde genereerde van 0,5 miljoen € (0,02 € per aandeel) vergeleken met de reële waarde aan het begin van het boekjaar.

Op 30 juni 2019 heeft de portefeuille een reële waarde van 2.685,7 miljoen €, ten opzichte van 2.655,3 miljoen € op 31 december 2018. Bij gelijke perimeter steeg de waarde van de portefeuille met 2,97% (77,4 miljoen €), waaruit de aanhoudende daling van de rendementen en de meerwaarde op de getekende huurovereenkomst van ZIN blijken.

FINANCIËLE RESULTATEN

De EPRA earnings van de activiteit van vastgoedoperator ligt op 1,71 € per aandeel, tegenover 1,91 € per aandeel op 30 juni 2018, wat aansluit op de vooruitzichten (zie pagina 19 voor een gedetailleerde analyse van het resultaat).

¹ Na afsluiting van het eerste halfjaar. Dit gebouw staat in de categorie vastgoed bestemd voor verkoop op 30 juni 2019.

² Menen, Izegem et Kortrijk IJzerkaai, voor deze laatste is de akte verleden na de afsluiting van het halfjaar, op 30 juni 2019 staat het nog in de categorie vastgoed bestemd voor verkoop.

COWORKINGACTIVITEIT

Silversquare baat al vijf coworkingruimtes uit, waarvan één in het gebouw Triomf van Befimmo, voor een omzet van 3,4 miljoen € over het halfjaar. De bezettingsgraad van de mature³ ruimtes bedraagt 100% op 30 juni 2019, wat de grote appetijt van de markt voor coworking aantoont.

Silversquare zal in het eerste halfjaar van 2020 een nieuwe ruimte openen in het gebouw "The Platinum" (7.200 m²) dat in het Brussels CBD gelegen is. Daarnaast zal ze in 2020 ook de bestaande ruimtes "Europe" (van 2.289 m² naar 4.118 m²) en "Stéphanie" (van 2.129 naar 3.805 m²) uitbreiden. Deze zijn voor 100% in gebruik.

In de portefeuille van Befimmo worden momenteel een aantal nieuwe coworkingruimtes ontwikkeld, onder meer in het Ikaros in Zaventem, met geplande opening in september 2019, in de Central Gate in het centrum van Brussel (opening in september 2020), en in de projecten Paradis Express in Luik en Quatuor in de Noordwijk van Brussel (opening in 2021).

Dankzij deze mooie realisaties kunnen Befimmo en Silversquare hun Belux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes verder ontwikkelen, om zo maximaal in te spelen op de alsmaar meer flexibele behoeften van de gebruikers van werkomgevingen. In 2020 zou dit netwerk uit 8 ruimtes (36.000 m²) moeten bestaan in Brussel, zijn rand, andere Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg.

FINANCIËLE STRUCTUUR

Op 30 juni 2019 bedraagt de geconsolideerde intrinsieke waarde (groepsaandeel) 59,24 €. De schuldratio ("LTV") beloopt 40,68% op 30 juni 2019.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 30 april 2019 werd het voorstel voor de fusie door overneming van Beway door Befimmo unaniem goedgekeurd. Naar aanleiding van deze fusie werden 2.659.828 nieuwe gewone aandelen van Befimmo gecreëerd. Deze aandelen (nog steeds in eigen

handen) werden in mei 2019 op de beurs genoteerd. Ze zullen op de markt worden aangeboden om operaties voor de relatieve groei van Befimmo te financieren.

VOORUITZICHTEN EN DIVIDEND-PROGNOSE

De geschatte geconsolideerde EPRA earnings van het boekjaar 2019, gepubliceerd in februari 2019, werd geschat, op gelijkblijvende perimeter, op 3,36 € per aandeel. Rekening houdend met de overdracht van het gebouw Pavilion, die tijdens het lopende boekjaar een gerealiseerde meerwaarde van 0,30⁴ € per aandeel genereerde, wordt het uitkeerbaar bedrag⁵ van het boekjaar op 3,66 € per aandeel geraamd. Op basis van het bovenstaande, bevestigt Befimmo het dividendvoorzicht van 3,45 € bruto per aandeel voor het boekjaar 2019.

BELANGRIJKSTE⁶ GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Niet van toepassing

³ Een ruimte wordt als « matuur » beschouwd na 3 jaar bestaan.

⁴ Zonder het gebrek aan inkomsten uit het gebouw in 2019.

⁵ Geconsolideerde vooropgestelde EPRA earnings plus de gerealiseerde meerwaarde (zonder het gebrek aan inkomsten uit het gebouw in 2019) van 0,30 € per aandeel.

⁶ In die zin dat er geen gebeurtenissen zijn met een impact op de verkorte geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2019.

Tussentijds beheersverslag

Vastgoedverslag

Befimmo beheert een portefeuille van kwaliteitsvolle, goed gelegen werkomgevingen met de ambitie om met Silversquare een Belux-netwerk van onderling verbonden ruimtes te ontwikkelen. De portefeuille is grotendeels (61%) gelegen in het Central Business District van Brussel, dicht bij het openbaar vervoer. Befimmo speelt in op de behoeften van de gebruikers op een markt die gekenmerkt wordt door een tekort aan "Grade A" oppervlaktes. De operationele realisaties, onder meer de (vóór-)verhuringen, (her)ontwikkelingen en overdrachten -van het eerste halfjaar van het boekjaar 2019- bevestigen het dynamisme van Befimmo en van haar markt.

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR⁷

VASTGOEDKERNCIJFERS

	30.06.2019	31.12.2018
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 685,7	2 655,3
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,43%	5,98%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,67%	6,29%
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	95,46%	94,50%
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag ^(a)	7,34 jaar	6,96 jaar ^(b)
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag ^(a)	7,97 jaar	7,52 jaar
EPRA Vacancy Rate ^(c)	3,79%	4,28%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,03%	5,69%
EPRA Topped-up NIY ^(d)	5,17%	5,80%

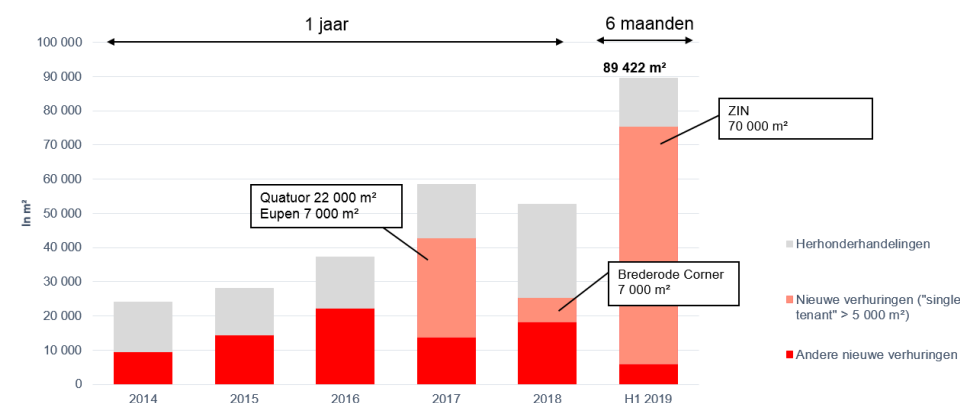
^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van het Verslag.

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

^(c) Beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, berekend op basis van de ERV, rekening houdend met de toekomstige huurovereenkomsten uit ondertekende contracten.

^(d) Sinds 31 maart 2019 houdt Befimmo geen rekening meer met de "Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten" in de berekening van de EPRA Topped-up NIY. Het percentage op 31 december 2018 werd dus herwerkt op basis van deze verandering.

HUURACTIVITEIT



⁷ De perimeter van de activiteit vastgoedoperator werd sinds het begin van het jaar gewijzigd door de overdracht van de gebouwen Pavilion, Menen en Izegem. De gebouwen Eagle Building en Kortrijk IJzerkaai bevinden zich in de categorie vastgoed beschikbaar voor verkoop.

Belangrijkste transacties van het halfjaar:

- ZIN: ondertekening van de huurovereenkomst met de Vlaamse Gemeenschap voor de take-up van alle kantoren (70.000 m²) van het ZIN-project (110.000 m²). De huurovereenkomst start in 2023 en heeft een duur van 18 jaar. Zolang de huurovereenkomst met de Vlaamse overheid niet is ingegaan, en overeenkomstig de definities van de vastgoedindicatoren, wordt deze voorverhuring niet weergegeven in de vastgoedindicatoren.
- Blue Tower: verlenging en uitbreiding voor een duur van 6/3 jaar van de huurovereenkomst van Bain & Company (3.000 m²).
- Central Gate: ondertekening van een huurovereenkomst (2.300 m²) met Mediahuis. De huurovereenkomst gaat midden 2020⁸ in voor 9 jaar. Zo herverhuurde Befimmo een deel van de oppervlakte die Alpha Crédit (huurder sinds 1997) eind 2019 zal verlaten. Deze oppervlaktes zullen een renovatie ondergaan. Deze verhuring in Central Gate bevestigt de belangstelling van de markt voor dit iconische gebouw tegenover het Centraal Station van Brussel.
- Triomf: ondertekening van een nieuwe 3/6/9-huurovereenkomst (1.300 m²). De huurovereenkomst gaat begin 2020⁸ in.

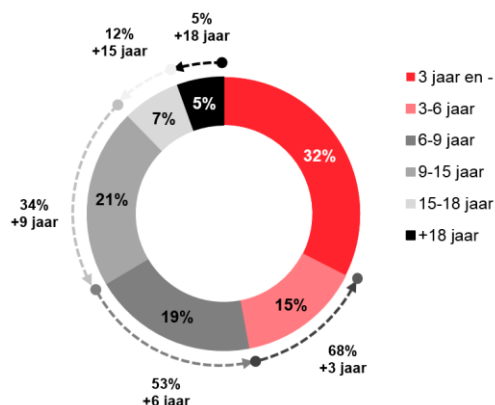
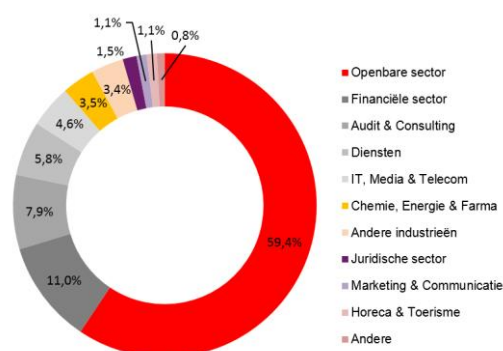
SPOT BEZETTINGSGRAAD

De spot-bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring stijgt, ondanks de overdracht van het gebouw Pavilion, en bedraagt 95,46% op 30 juni 2019 (vergeleken met 94,50% op 31 december 2018).

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag stijgt en bedraagt 7,34 jaar op 30 juni 2019, vergeleken met 6,96 jaar⁹ op 31 december 2018. De gewogen gemiddelde duur van huurovereenkomsten tot hun eindvervaldag bedraagt 7,97 jaar op 30 juni 2019.

De stijging van de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten vergeleken met 31 december 2018 heeft vooral te maken met het gegeven dat het WTC 2 geen deel meer uitmaakt van de portefeuille voor verhuring beschikbaar vastgoed. Het zal trouwens vervangen worden door het ZIN (110.000 m²), waarvan het kantoorgedeelte (70.000 m²) al volledig voorverhuurd is voor 18 jaar. Overeenkomstig de definities zal deze duur pas weergegeven worden in de vastgoedindicatoren wanneer de huurovereenkomst in 2023 ingaat.

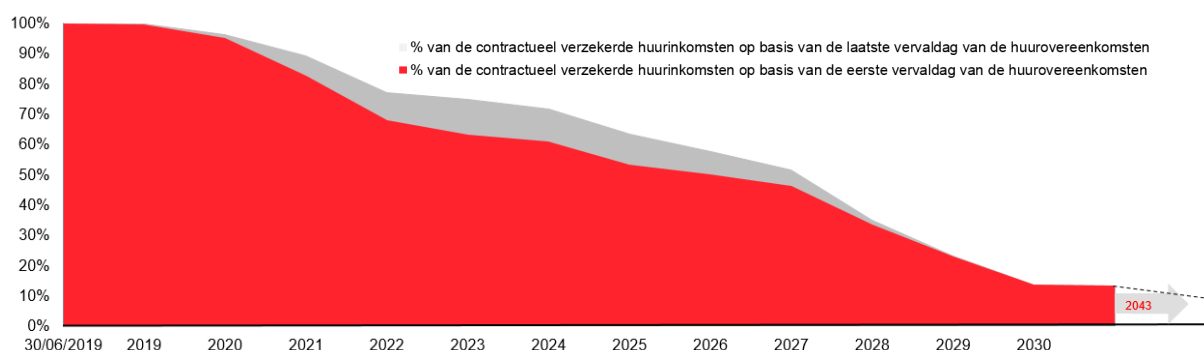
Duur van de huurovereenkomsten¹⁰**Huurders per sector¹⁰**

⁸ Zolang de huurovereenkomsten niet ingingen, en volgens de definities, worden deze verhuringen niet weergegeven in de vastgoedindicatoren.

⁹ Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,75 jaar bedragen op 31 december 2018.

¹⁰ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2019.

**Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten¹¹ (op grond van de lopende contractuele brutohuurovereenkomsten)
(in %)**



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

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
Federaal		48,6%
Vlaams Gewest		2,0%
Belgische openbare sector	9,13	50,7%
Europese Commissie		3,5%
Europees Parlement		3,8%
Vertegenwoordigingen		1,5%
Europese openbare sector	5,44	8,7%
Totaal huurders uit de openbare sector	8,59	59,4%
Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		5,7%
Deloitte Services & Investments NV		5,6%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,4%
Docler Holding		1,6%
KPMG Luxembourg		1,3%
Totaal huurders top 5 uit de privésector	9,36	16,6%
Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
+/- 230 huurders	3,47	24,0%
Totaal van de portefeuille	7,34	100%

¹¹ De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op zijn volgende vervalddag vertrekt en dat geen enkele andere verhuuring gebeurde ten opzichte van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2019.

REËLE WAARDE¹² PER GEOGRAFISCHE ZONE

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.685,7 miljoen € op 30 juni 2019, ten opzichte van een waarde van 2.655,3 miljoen € op 31 december 2018.

Deze evolutie van de waarde omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken (investeringen) die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de gerealiseerde desinvesteringen¹³ (de verkoop van de gebouwen Pavilion, Menen en Izegem);
- de variaties in reële waarden die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

Bij gelijkblijvende perimeter, neemt de waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen) toe in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar (variatie van +2,97% of 77,4 miljoen €).

Deze stijging van de portefeuillevaarde bevestigt de verdere daling van de rendementen op de markt en de kwaliteit van de portefeuille van Befimmo. De ondertekening van de huurovereenkomst in het ZIN-project leidde tot een eerste waardestijging met 49 miljoen €. Buiten deze impact zou de waardestijging op 28,5 miljoen € komen, of +1,09% over het hele halfjaar. In zijn waardebepaling heeft de expert ook rekening gehouden met andere ondertekende huurovereenkomsten. Algemeen blijft de portefeuille van Befimmo een aantal tendensen volgen: waardevermeerderingen voor de gebouwen in het stadscentrum (82% van de portefeuille) die op lange termijn verhuurd zijn en waardeverminderingen voor de gebouwen waarvan de huurovereenkomst binnenkort afloopt en/of die minder goed gelegen zijn (beperkt deel van de portefeuille, namelijk 18%).

Kantoren	Variatie over het semester ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (30.06.2019) (in %)	Reële waarde (30.06.2019) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2018) (in miljoen €)	Reële waarde (30.06.2018) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	0,69%	49,8%	1 337,4	1 440,6	1 448,8
Brussel gedecentraliseerd	-1,71%	3,0%	80,5	81,7	79,3
Brussel rand	-0,11%	4,5%	119,9	116,5	112,8
Vlaanderen	0,50%	17,7%	475,0	474,3	476,3
Wallonië	0,44%	8,3%	222,8	220,2	202,9
Luxemburg stad	10,21%	5,0%	135,0	122,6	113,8
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	1,00%	88,3%	2 370,6	2 455,8	2 433,9
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	20,87%	11,6%	311,6	199,5	196,1
Vastgoedbeleggingen	2,97%	99,9%	2 682,2	2 655,3	2 630,0
Vastgoed bestemd voor verkoop	0,00%	0,1%	3,5	0,0	0,0
Totaal	2,97%	100,0%	2 685,7	2 655,3	2 630,0

(a) De variatie over het halfjaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2019 en 30 juni 2019 (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen).

(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2019.

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

¹² 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.

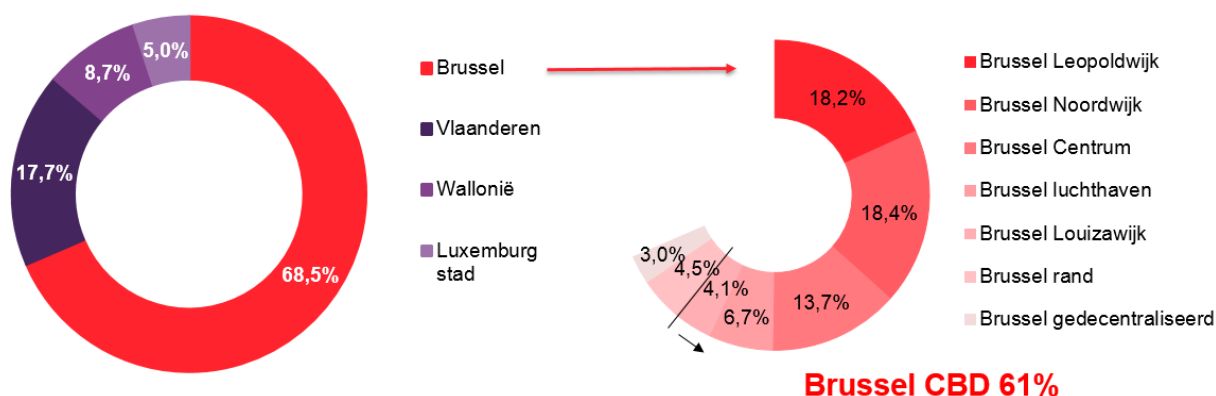
¹³ Opmerking: de aktes voor de overdracht van de gebouwen Eagle Building en Kortrijk IJzerkaai worden na de afsluiting van het halfjaar verleden. Op 30 juni 2019 waren deze gebouwen nog vastgoed bestemd voor verkoop.

HET GLOBAAL HUURRENDEMENT

	Vastgoed beschikbaar voor verhuuring		Vastgoedbeleggingen ^(a)	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Lopend brutorendement	5,43%	5,98%	4,80%	5,53%
Potentieel brutorendement	5,67%	6,29%		

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

De daling van de rendementen tussen 31 december 2018 en 30 juni 2019 houdt vooral verband met het gegeven dat het gebouw WTC 2 begin 2019 uit de portefeuille van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring werd verwijderd, terwijl het rendement zeer hoog lag op 31 december 2018. Een tweede factor is de waardevermeerdering van bepaalde gebouwen van de portefeuille (zie ook pagina 8 voor meer informatie).

Geografische spreiding van de portefeuille¹⁴

¹⁴ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019.

HERONTWIKKELINGSPROJECTEN

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar investeerde Befimmo 37,7 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 32 tot 37 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018, beschikbaar op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

In de portefeuille herontwikkelingsprojecten (deel kantoren, ±164.000 m²) is een groot volume al verzekerd, d.w.z. voorverhuurd terwijl de werken nog enkele jaren zullen lopen. Het voorverhuurpercentage bedraagt 74%.

	Huoppervlakte	Voltooiing	Gerealiseerde investeringen in 2019 (in miljoen €)	Gerealiseerd totaal investering tot 30 juni 2019 (in miljoen €)	Totale investering (in miljoen €)	Rendement op totale investering (land inbegrepen)	Huursituatie	BREEAM-certificatie
Lopende projecten aangegaan								
Brederode Corner Brussel CBD, Centrum	7 000 m ²	Q1 2020	7,6	12,0	20	±5,3%	100% voorverhuurd (6/9 jaar)	Excellent
Justitiepaleis Eupen Wallonië, Eupen	7 200 m ²	Fase 2 ^(a) : Q4 2019	1,6	12,4	14	±5,4%	100% voorverhuurd (24 jaar)	-
Paradis Express Wallonië, Luik	35 000 m ²	2021	0,6	4,8				Excellent
Kantoren	21 000 m ²				50	> 6%	6 700 m ² : voorverhuurd onder opschortende voorwaarde	
Residentieel	14 000 m ²						1 gebouw verkocht in toekomstige staat van voltooiing 4 gebouwen : verkopen bijna afgerond	
Quatuor Brussel CBD, Noord	60 000 m ²	2020	9,9	31,8	157	> 5,3%	22 000 m ² voorverhuurd (15 jaar) 10 000 m ² coworking Silversquare	Excellent/ Outstanding
ZIN Brussel CBD, Noord	110 000 m ²	2023	9,9	24,5	375 ^(b)	±4,5% (op alle functies)		Excellent
Kantoren	70 000 m ²						100% voorverhuurd (18 jaar)	
Coworking & sport, hospitality, retail	10 000 m ²						Coworking Silversquare (5 000 m ²)	
Hotel	16 000 m ²						Onderhandeling aan de gang	
Residentieel	14 000 m ²						Commercialisering in 2023	
Lopende projecten aan te gaan								
WTC 4 Brussel CBD, Noord	53 500 m ²	Implementatie van de vergunning	0,3	19,7	140	-	Ontwikkeling in geval van voorverhuuring	Outstanding
Andere investeringswerken (werken gerelateerd aan coworking inbegrepen)			7,7					

(a) De eerste fase van de bouw van het Justitiepaleis in Eupen werd in de loop van 2018 afgerond en de huurovereenkomst voor deze fase ging in.

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

OVERDRACHTEN

- Overeenkomstig haar strategie van een dynamisch portefeuillebeheer, droeg Befimmo in het tweede kwartaal van het boekjaar het gebouw Pavilion (18.000 m²) in het Brussels CBD, over. Dit genereerde een meerwaarde van 10,0 miljoen € (0,39 € per aandeel) ten opzichte van de reële waarde in het begin van het boekjaar. Het gebouw is nog voor een resterende duur van 6 jaar ingenomen door de Europese Commissie;
- Overeenkomstig haar strategie om in te zoomen op de portefeuille in het stadscentrum verkocht¹⁵ Befimmo ook het Eagle Building (7.400 m²), die in de Brusselse rand gelegen is en grotendeels leegstaat, met een meerwaarde van 2,7 miljoen € (0,11 € per aandeel) ten opzichte van de reële waarde in het begin van het boekjaar;
- Zoals voorspeld in de vooruitzichten en volgens haar strategie om kleine gebouwen van Fedimmo in de provincie over te dragen, verkocht Fedimmo tijdens het halfjaar drie gebouwen¹⁶ waarvan het einde van de huurovereenkomst naderde, met een meerwaarde van 0,5 miljoen € (0,02 € per aandeel) ten opzichte van de reële waarde in het begin van het boekjaar.

COWORKINGACTIVITEIT

Befimmo en Silversquare hebben de ambitie om een Belux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes uit te bouwen om zo te beantwoorden aan de steeds flexibelere behoeften van de gebruikers van werkomgevingen. In 2020 zou dit netwerk moeten bestaan uit acht ruimtes (36.000 m²) in Brussel, zijn rand, andere Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg.



PORTEFEUILLE COWORKINGRUIMTES

Ruimtes	Oppervlakte	Ligging
Silversquare Europe	2 289 m ²	Leopoldwijk, Brussel CDB
Silversquare Louise	3 289 m ²	Louizawijk, Brussel CDB
Silversquare Luxemburg	2 209 m ²	Sationswijk, Luxemburg stad, Groothertogdom Luxemburg
Silversquare Stéphanie	2 129 m ²	Leopoldwijk, Brussel CDB
Silversquare Triomf	4 285 m ²	Universiteitswijk, Brussel gedecentraliseerd
Totaal	14 201 m²	

Silversquare zal in het eerste halfjaar van 2020 een nieuwe ruimte openen in het gebouw "The Platinum" (7.200 m²), in het Brussels CBD. Ze plant ook de uitbreiding van de bestaande en voor 100% ingenomen ruimtes "Europe" (van 2.289 m² naar 4.118 m²) en "Stéphanie" (van 2.129 m² naar 3.805 m²). In de portefeuille van Befimmo loopt de ontwikkeling van een aantal nieuwe coworkingruimtes, onder meer in het Ikaros in Zaventem, dat de deuren zal openen in september 2019, Central Gate in het centrum van Brussel (opening in september 2020), en in de projecten Paradis Express in Luik en Quatuor in de Brusselse Noordwijk (opening in 2021).

SPOT-BEZETTINGSGRAAD

	Aantal ingenomen desks (A)	Aantal beschikbare desks (B)	Spot-bezettingsgraad (A/B)
"Mature" coworkingruimtes ^(a)	956	956	100%
Alle coworkingruimtes	1 452	1 737	83,6%

^(a) Een ruimte wordt als "matuur" beschouwd na 3 jaar bestaan.

¹⁵ Akte voorzien na afsluiting van het halfjaar. Op 30 juni 2019 staat het gebouw in de categorie vastgoed bestemd voor verkoop.

¹⁶ Menen, Izegem en Kortrijk IJzerkaai, voor deze laatste wordt de akte verleden na de afsluiting van het halfjaar, op 30 juni 2019 staat het nog in de categorie vastgoed bestemd voor verkoop.

Kantoorvastgoedmarkten

Alle informatie, over Brussel en Luxemburg, is verzameld van de gegevensbanken, marktanalyses en -rapporten van Cushman & Wakefield op 30 juni 2019.



DE BRUSSELE KANTOORMARKT

Wanneer sprake is van de Brusselse kantoormarkt gaat het om het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in bestuurlijke zin en ook over een deel van Vlaams-Brabant en een deel van Waals-Brabant, het economisch hinterland van Brussel. Deze zone telt zowat 1.850.000 inwoners en meer dan een miljoen bedrijven.

TAKE-UP

Over de eerste zes maanden van het jaar gaat de take-up al boven 344.000 m². Dit is één van de beste halfjaren ooit, wat vooral te danken is aan een uitzonderlijk eerste kwartaal met een ingebruikname van meer dan 237.000 m². In 2018 werd een take-up van ongeveer 361.000 m² genoteerd, waarvan 138.000 m² in het eerste halfjaar. Ook betreffende het aantal transacties presteerde 2019 beter dan vorig jaar, met 187 geregistreerde transacties, tegen 144 in het eerste halfjaar van 2018. Daar bovenop komt nog dat 2019 nu al het grootste aantal "pre-letting" transacties optekende dan ooit voordien.

Tot de grootste transacties tot nu toe behoren:

- 70.000 m² take-up door de Vlaamse overheid in het ZIN-project (Noordwijk);
- 23.000 m² take-up in de PwC Campus (Luchthaven-Rand) door PwC;
- 17.000 m² verhuurd aan BPost in de Multi Tower (Stadscentrum);
- 16.500 m² take-up door WeWork, ook in de Multi Tower (Stadscentrum);
- 14.500 m² verhuurd aan Fedex in de Leopold Square (Noord-Oost, gedecentraliseerd)

De openbare sector (Europese Unie, Belgische federale, gewestelijke en lokale overheden) draagt al voor ongeveer 109.500 m² bij tot de take-up van dit jaar. De Belgische overheden alleen al dragen tot nu toe voor meer dan 21% van de ingebruikname bij. Dit is vooral te danken aan de 70.000 m² die voorverhuurd is aan de Vlaamse Gemeenschap in het ZIN-project. Zo vertegenwoordigt de ingebruikname door de openbare sector al een aanzienlijke stijging, vergeleken met de 53.000 m² van 2018. De privésector blijft groeien, nu al voor het vijfde jaar op rij, met een take-up van bijna 235.000 m². De financiële sector en ook de consultancy kantoren waren in de voorbije twee kwartalen erg actief, met een respectievelijke take-up van 12% en 9%.

Coworking

De coworkingsector zet zijn opmerkelijke expansie op de Brusselse kantoormarkt verder en haalt een take-up van 54.000 m² voor 11 transacties in 2019. Met 16% van de totale ingebruikname is de coworkingsector de tweede meest actieve sector van het eerste halfjaar. De activiteit leefde al stilaan op in 2017, maar de sector ontwikkelde zich in Brussel pas echt sterk in 2018. Vorig jaar verdubbelde het aantal transacties en de take-up verdrievoudigde ten opzichte van de activiteit van de sector in 2017. Wij stellen vast dat de belangrijkste coworkingoperatoren zowel Belgische bedrijven als internationale ondernemingen zijn. De IWG groep (+/- 50.000 m² in Brussel) is, met zijn verschillende coworkingmerken, de grootste operator in Brussel, gevolgd door WeWork (+/- 41.000 m² in Brussel). Momenteel vertegenwoordigt de coworkingmarkt in Brussel min of meer 1,4% van de kantoorvoorraad, een percentage dat volledig spoot met het Europese gemiddelde (het Verenigd Koninkrijk uitgesloten).

RECENTE OPLEVERINGEN EN TOEKOMSTIGE PROJECTEN

Sinds begin dit jaar werd ongeveer 50.000 m² kantooroppervlakte opgeleverd op de Brusselse markt. Tot de recente opleveringen behoren *The One* (0% ingenomen – in onderhandeling voor volledige ingebruikname), in de Leopoldwijk, *City Docks* (62% ingenomen) in de Zuidwijk, en *HD 54* (65% ingenomen) in de zuidelijke gedecentraliseerde zone.

Momenteel zijn ongeveer 657.000 m² nieuwe ontwikkelingen (speculatief en voorverhuurd) in aanbouw, met een geplande oplevering tussen 2019 en 2021. De grootste ontwikkelingen, die deels met risico werden opgezet voor 2019 en 2020, zijn *Multi-Tower* (42.000 m² in de Centrumwijk, waarvan 31.500 m² voorverhuurd is), *Gare Maritime* (45.000 m², waarvan 18.000 m² voorverhuurd in het Centrum), het *Manhattan Center* (herontwikkeling van 41.000 m² in de Noordwijk, waarvan 44% voorverhuurd) en het *Quatuor* (62.000 m² in de Noordwijk), waarvan 22.000 m² voorverhuurd werd aan Beobank.

In de volgende jaren zullen nog andere ontwikkelingen volgen: *Mobius II* (34.000 m² in de Noordwijk), *TVR* (23.000 m² in de Noordwijk), en *Copernicus* (13.000 m² in de Leopoldwijk).

Al deze ontwikkelingen wekken duidelijk belangstelling bij huurders en zouden, althans gedeeltelijk, nog vóór oplevering voorverhuurd moeten zijn. Dit bevestigt zonder enige twijfel dat huurders op zoek zijn naar kwaliteit en bereikbaarheid.

EVOLUTIE VAN DE HUURLEEGSTAND

De leegstand blijft afnemen, tot 7,6% in het eerste halfjaar van 2019 en komt van 7,98% in eind 2018. De leegstand ligt zo op zijn laagste peil sinds 2001. De oplevering van nieuwe kantoorruimtes leidde tot iets meer beschikbare Grade A-gebouwen (van minder dan vijf jaar oud). Toch blijft de beschikbaar van Grade A nog vrij gering, ongeveer 72.000 m² (waarvan 29.000 m² in *The One*, momenteel in onderhandeling voor volledige ingebruikname).

In 2019 en 2020 komen er een aantal speculatieve ontwikkelingen op de markt, wat de leegstand weer iets zou kunnen verhogen.

EVOLUTIE VAN DE HUURPRIJZEN

De “prime” huurprijzen stegen eind 2018 en opnieuw in het tweede kwartaal van het jaar en haalden een historisch hoogtepunt van 320 €/m²/jaar. De schaarste aan beschikbare kwalitatieve oppervlaktes en de zekerheid bij bepaalde eigenaars om hoge huurprijzen te kunnen halen, droegen bij tot deze forse prijsstijging. Dit jaar ging de “prime” huurprijs ook in de Noordwijk naar boven, van 210 naar 220 €/m²/jaar. De gemiddelde huurprijzen blijven dan weer stabiel, tussen 165 € en 170 €/m²/jaar voor de hele Brusselse markt. En weer zijn er fikse verschillen te noteren van wijk tot wijk.

Als gevolg van de gebouwen die onlangs op de markt kwamen of in oplevering zijn en van het tekort aan beschikbare Grade A-oppervlaktes zouden de “prime” huurprijzen 325 €/m²/jaar kunnen halen tegen eind 2021.

KANTOORINVESTERINGSMARKT

Tot nu toe werd voor 2019 een volume kantoorinvesteringen van 913 miljoen € genoteerd in Brussel. Buitenlandse investeerders waren verantwoordelijk voor een groot deel van het investeringsvolume op de Brusselse kantoormarkt (60%). Dit toont aan dat Brussel nog altijd een belangrijke positie bekleedt als stabielere investeringskeuze voor de grote buitenlandse investeerders, ten opzichte van steden als Londen, Parijs of Frankfurt. We stellen niet alleen vast dat buitenlandse investeerders nog altijd happig zijn op de Brusselse markt, maar ook dat er nog steeds belangstelling is voor alle types van kantoren, zowel gebouwen met langlopende huurovereenkomsten als zogenoemde “value-add” producten, hoewel deze moeilijker te verkopen zijn. Uiteraard verschillen de profielen van de investeerders, maar de interesse blijft overal merkbaar.

Het volume kantoorinvesteringen in Brussel en in het Gewest samen vertegenwoordigt zowat 47% van de totale investering in België in 2019. De handelssector staat op de tweede plaats, met 533 miljoen euro investeringen, gevolgd door de sector van de rusthuizen (12,5%) en de hotelsector (9,7%). Het industrie-segment registreerde een investeringsvolume van ongeveer 60 miljoen €.

De "prime" rendementen blijven dalen, als gevolg van het beleid van lage rentevoeten dat de Europese Centrale Bank voert en van de concurrentie tussen investeerders voor de beste producten. Momenteel schommelen de "prime" rendementen voor gebouwen met huurovereenkomsten van 6/9 jaar rond 4,15% en dat zou zo moeten blijven. De 'prime' rendementen voor gebouwen met langer lopende huurovereenkomsten liggen nog op 3,65%, maar zouden moeten verlagen als gevolg van de verkoop van *Mondriaan* in de Leopoldwijk.

KANTOORMARKT IN LUXEMBURG

TAKE-UP

In het eerste halfjaar van 2019 werd op de Luxemburgse kantoormarkt 41.900 m² opgenomen. Voor de eerste twee kwartalen van het jaar werden de laagste take-upniveaus sinds 2009 genoteerd. Er vonden in het eerste halfjaar van 2019 een 106 transacties plaats, een aantal dat ook onder het halfjaargemiddelde ligt. De zwakke verhuuractiviteit kan deels verklaard worden door de zeer geringe beschikbaarheid op de markt.

De meest significante transacties van het jaar zijn:

- 6.400 m² door Regus in het *Impulse* in de stationswijk;
- 2.200 m² take-up door het SNCD in het CBD;
- 1.900 m² take-up door Triton in de Kirchberg;

De privésector, en dan vooral de banken en financiële instellingen, en ook de bedrijven die diensten aan ondernemingen verlenen, overheersen al vele jaren de ingebruikname. In het eerste halfjaar van 2019 werd deze tendens nog maar eens bevestigd.

RECENTE OPLEVERINGEN EN TOEKOMSTIGE PROJECTEN

In 2019 werd tot nu toe ongeveer 98.000 m² opgeleverd in Luxemburg, onder meer dankzij de oplevering van de derde toren *Cour de Justice* (75.000 m²) in de Kirchbergwijk en de oplevering van Naos (13.000 m²) in Esch-sur-Alzette.

Voor het tweede halfjaar van 2019 en 2020 is nog meer dan 244.000 m² in aanbouw in Luxemburg. Meer dan 193.000 m² van deze projecten is al voorverhuurd, waarvan voornamelijk 120.000 m² van het KAD-project dat voor het Europees Parlement bestemd is.

De speculatieve projecten zijn dus vrij beperkt, gezien ze slechts 73.000 m² vertegenwoordigen op een bijzonder speculatieve markt. Wel ligt er nog 322.000 m² op de tekentafel, wat de speculatieve pijplijn in de komende maanden kan doen aanzwellen, onder meer omdat de Luxemburgse markt zo gezond is. De oplevering zou echter in de meeste gevallen naar 2022 moeten verschoven worden.

EVOLUTIE VAN DE HUURLEEGSTAND

De Luxemburgse markt wordt gekenmerkt door een huurleegstand die tot de laagste van Europa behoort, met nagenoeg 3% op het eind van het eerste halfjaar van 2019. In 2010 bedroeg de leegstand nog omzeggens 8%, om sindsdien voortdurend te slinken.

Vandaag zijn er nog altijd grote verschillen tussen de districten. Zo registreren het CBD en Kirchberg een leegstand van minder dan 1,5%, terwijl het percentage in de gedecentraliseerde wijk rond de 8% schommelt.

De leegstand zou in de komende maanden vrij laag moeten blijven omdat er weinig speculatieve ontwikkelingen lopen.

EVOLUTIE VAN DE HUURPRIJZEN

Door het gecombineerde effect van een geringe leegstand en een stijgende ingebruiknale staan de "prime" huurprijzen onder druk. Huurders zoeken de beste ligging en de beste gebouwen. Deze factoren duwden de "prime" huurprijzen naar 50 €/m²/maand (600 €/m²/jaar) in het CBD, het hoogste niveau ooit in Luxemburg. En verdere stijgingen zijn niet uit te sluiten. De "prime" huurprijzen bleven stabiel in het stationsdistrict (36 €/m²/maand) en in de Kirchberg-wijk (37€/m²/maand). In de rand (24 €/m²/maand) en in de gedecentraliseerde wijken (28,5 €/m²/maand) deden zich geen wijzigingen voor.

KANTOORINVESTERINGSMARKT

Door de prima economische prestaties van het land, de goede gezondheid van de take-upmarkt en het monetair beleid van de Centrale Europese Bank presteerde ook de kantoorinvesteringsmarkt uitzonderlijk in 2018. Toen werd meer dan 1,8 miljard euro geïnvesteerd op de kantoormarkt, wat van 2018 het op één na beste jaar maakte voor de Luxemburgse investeringsmarkt. 2019 begon echter eerder zwak, met investeringen voor 150 miljoen euro. Maar hoewel de activiteit in het eerste halfjaar op een laag pitje stond, oogt de investeringspijplijn voor het volgend kwartaal eerder veelbelovend, nu de transacties bijna rond zijn voor onder meer de gebouwen *Terre Rouge* en *Naos*.

Voor alle sectoren samen noteerde de Luxemburgse investeringsmarkt meer dan 253 miljoen €. De hoofdmoot van de investeringsmarkt gaat naar de kantoorsector, met zowat 60% van het hele investeringsvolume.

De 'prime' rendementen blijven krimpen, onder invloed van het beleid van lage rentevoeten van de Europese Centrale Bank en van de concurrentie tussen investeerders voor de beste producten. In 2018 waren de rendementen in Luxemburg gezakt naar 4,0%, tegen 4,3% eind 2017 en 4,5% eind 2016. Tot nu toe werd dit jaar geen enkele wijziging waargenomen op het vlak van de toprendementen.

Financieel verslag

	30.06.2019	31.12.2018
Aantal uitgegeven aandelen	28 239 042	25 579 214
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	25 579 214	25 579 214

GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE EN BALANS

Evolutie van de geconsolideerde intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2018 (groepsaandeel)	56,42	1 443,2	25 579 214
Dividendsaldo van het boekjaar 2018 (betaald in mei 2019)		-22,0	
Nettoresultaat op 30 juni 2019 (groepsaandeel)		101,2	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		- 1,7	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 5,4	
Kosten gelinkt aan de fusie van Beway		- 0,2	
Intrinsieke waarde op 30 juni 2019 (groepsaandeel)	59,24	1 515,2	25 579 214

	30.06.2019	31.12.2018
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	60,95	57,02
EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,34	55,93

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNNAV worden uiteengezet op pagina 69 van dit Verslag.

Samengevatte geconsolideerde balans

(in miljoen €)	30.06.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 707,5	2 655,3
Andere activa ^(a)	98,3	79,8
Totaal activa	2 805,8	2 735,1
Eigen vermogen	1 515,2	1 443,2
Financiële schuld	1 133,6	1 178,5
vast	612,4	735,5
vlottend ^(b)	521,3	443,0
Andere schuld	156,9	113,4
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 805,8	2 735,1
LTV	40,68%	43,62%

^(a) Op 31 december 2018, bevatten de cijfers het belang in Silversquare.

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

FINANCIËLE RESULTATEN

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

Onderstaande gegevens worden voorgesteld op het niveau van de activiteit van de vastgoedoperator. Ter herinnering, Befimmo consolideerde de coworkingactiviteit niet vóór 1 januari 2019. Deze gegevens zijn dus strikt vergelijkbaar met de geconsolideerde gegevens die per 30 juni 2018 werden voorgelegd.

Samengevatte resultatenrekening

(in duizend €)	30.06.2019	30.06.2018
Nettohuurresultaat	69 482	71 539
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	68 565	71 121
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	917	417
Nettovastgoedkosten ^(a)	-6 689	-5 345
Operationeel vastgoedresultaat	62 793	66 194
Algemene kosten	-7 078	-6 586
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 917	- 417
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	54 798	59 190
Operationele marge^(a)	78,9%	82,7%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10 317	-
Nettovastgoedresultaat^(a)	65 116	59 190
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-12 907	-9 984
Belastingen	- 762	- 466
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	51 446	48 740
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	77 430	-8 037
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-28 322	-1 994
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	49 108	-10 031
Nettoresultaat	100 555	38 708
EPRA earnings	43 776	48 740
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,93	1,51
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,71	1,91

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

Analyse van het nettoresultaat

De perimeter van de vastgoedoperator werd tijdens het boekjaar 2019 gewijzigd, vooral als gevolg van de verwijdering van het gebouw "Pavilion" uit de portefeuille.

Het "like for like" nettohuurresultaat steeg met 4,5%, als resultaat van een gecombineerd effect van nieuwe verhuringen en indexering. Door het einde van de huurovereenkomst van het gebouw WTC 2 daalde het totale nettohuurresultaat met 2,9% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Daarnaast wordt de afwezigheid van een in 2018 geïnde vergoeding meer dan gecompenseerd door een vergoeding die in het eerste halfjaar van het boekjaar 2019 werd genoteerd.

De nettovastgoedkosten liggen 1,3 miljoen € hoger. Befimmo profiteerde van een positief verschil tussen "forfaitaire lasten" die de huurder betaalt en "werkelijke lasten" die de verhuurder op zich neemt voor de huurovereenkomst van het gebouw WTC 2, die eind december 2018 afliep.

De EPRA like-for-like net rental growth komt op 5,78% op 30 juni 2019.

De algemene kosten belopen 7,1 miljoen €, vergeleken met 6,6 miljoen € vorig jaar. Deze stijging is vooral te verklaren door de hogere ICT-kosten, de uitbreiding van de teams en de kosten voor de studie van projecten.

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille bedraagt 54,8 miljoen €, tegen 59,2 miljoen € vorig jaar.

Het nettovastgoedresultaat bedraagt 65,1 miljoen €, een stijging van 10%, die toe te schrijven is aan het effect van de overdracht van het gebouw "Pavilion".

Het financieel resultaat (zonder variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -12,9 miljoen €. De hogere financiële lasten door de toename van het gemiddeld schuldvolume met bijna 5% blijven beperkt door een goede beheersing van de gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost die op 1,98% ligt. De stijging van de financiële lasten is vooral te verklaren door een uitzonderlijke last in verband met de afwikkeling van een vorderingsoverdracht tegen een vaste rentevoet op het gebouw "Pavilion" in mei 2019 (2,7 miljoen €). Deze geherstructureerde financiering is nu uitgevoerd met een vaste rentevoet, wat spoort met de actuele marktvorwaarden.

Het nettoresultaat steeg sterk en bedraagt 100,6 miljoen € tegenover 38,7 miljoen € dankzij (i) de meerwaarde uit de overdracht van het gebouw Pavilion (10,0 miljoen €, of 0,39 € per aandeel) en (ii) de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (77,4 miljoen €, of 2,97%), deels gecompenseerd door de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen (-28,3 miljoen €), ten gevolge van de verdere daling van de rentevoeten.

De EPRA earnings bedraagt 43,8 miljoen €, tegenover 48,7 miljoen € vorig jaar. Omdat het gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep, gelijk bleef voor de twee periodes, geeft de EPRA earnings per aandeel van 1,71 € dezelfde evolutie weer. Het nettoresultaat per aandeel beloopt 3,93 €, wat een stuk hoger ligt dan vorig jaar (1,51 € per aandeel).

TOELICHTING OP DE RESULTATEN VAN DE COWORKINGACTIVITEIT

In de coworkingactiviteit werd over het halfjaar een omzet van 3,4 miljoen € geboekt (in lijn met de vooruitzichten). De exploitatiekosten bedragen 2,1 miljoen €.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

Het geconsolideerd nettohuurresultaat bedraagt 72,8 miljoen €, een stijging met 1,8% vergeleken met vorig jaar. Dit geeft de bijdrage van de coworkingactiviteit weer. Het nettoresultaat (groepsaandeel) beloopt 101,2 miljoen €, of 62,5 miljoen € ten opzichte van vorig jaar. De geconsolideerde EPRA earnings bedraagt 1,72 € per aandeel tegenover 1,91 € per aandeel vorig jaar.

FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID

HOOFDKENMERKEN

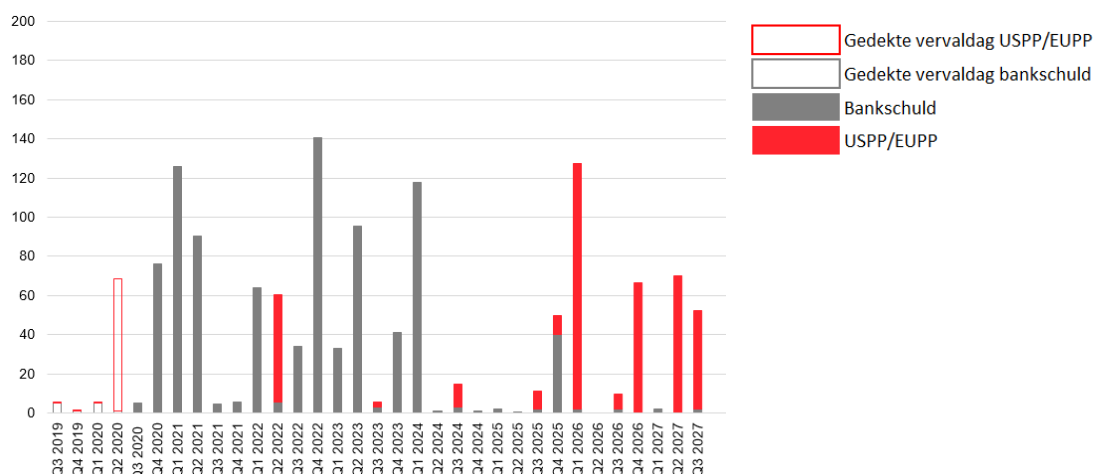
- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.337 miljoen € (waarvan 68,2% bankfinancieringen), die voor 1.095 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren;
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 90,8% van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 1,98% over de eerste zes maanden van het boekjaar vergeleken met 2,01% voor het boekjaar 2018;
- Een gemiddelde gewogen duur van de schuld van 4,54 jaar (vergeleken met 4,84 jaar op 31 december 2018);
- Een schuldratio van 43,48%¹⁷ (tegenover 45,76% op 31 december 2018);
- LTV-ratio van 40,68%¹⁸ (tegenover 43,62% op 31 december 2018);
- Indekkingratio¹⁹ van 99% (tegenover 92,7% op 31 december 2018);
- De rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld en de rating A-2 voor de korteremijnschuld.

GEREALISEERDE FINANCIERINGEN

- Vervanging van een vorderingoverdracht met vaste rentevoet op het gebouw 'Pavilion' dat in mei 2019 werd overgedragen, door een vorderingoverdracht op het gebouw 'Wiertz'. Deze geherstructureerde financiering is nu uitgevoerd met een vaste rentevoet, volgens de actuele marktvoorwaarden;
- Verlenging van de bilaterale financiering met de Agricultural Bank of China voor een bijkomend jaar (2024);
- Europese private plaatsing van obligaties met vaste rentevoet op 8 jaar, voor een notioneel bedrag van 50 miljoen €, na afsluiting van het halfjaar.

Op grond hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot 30 juni 2020.

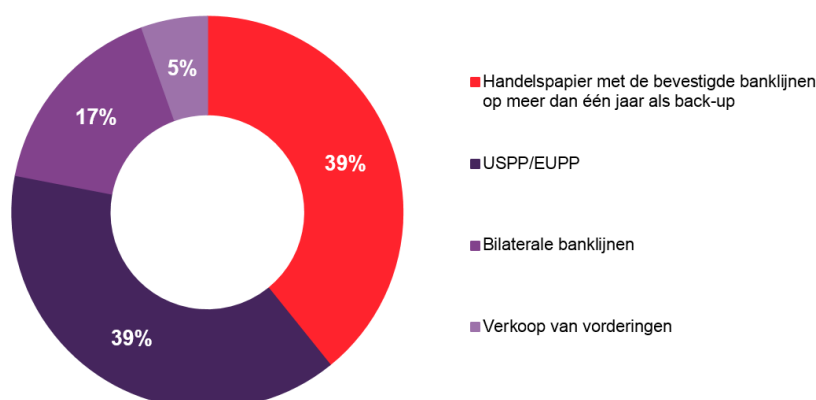
Vervaldagen van de financiële verbintenissen per kwartaal (op 30.06.2019) (in miljoen €)



¹⁷ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

¹⁸ Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële schuld – kasstroom))/reële waarde van de portefeuille].

¹⁹ Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

Schuldverdeling (op 30.06.2019)

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 2019 voor 429,5 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 51,2 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de dekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLAR²⁰, evenals (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

Befimmo verlengde de maximale duur van haar dekkingsbeleid, dat nu tot 20 jaar loopt.

Uitgevoerde operaties:

- invoering van een nieuwe payer's IRS van 50 miljoen € voor een duur van 10 jaar;
- invoering van twee payer's IRS voor een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen €, met een totale duur van 18 jaar vanaf januari 2020;
- invoering van een payer's IRS van 30 miljoen € voor een duur van 8,5 jaar.

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 30 juni 2019 op 99%. De indekkingsratio blijft hoger dan 70% tot en met het tweede kwartaal van 2021 en hoger dan 50% tot en met het vierde kwartaal van 2024 inbegrepen.

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (op 30.06.2019)

Jaarlijks gemiddelde		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	→	2037	2038
CAP	Notioneel (in miljoen €)	90	47	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0	0
	Gemiddelde rente (in %)	0,78%	0,87%	1,15%	1,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	→	0,00%	0,00%
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0	0
	Gemiddelde rente (in %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	→	0,00%	0,00%
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	975	1044	1008	969	911	844	776	641	443	177	75	50	→	50	0
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	0,92%	0,90%	0,90%	0,89%	0,86%	0,84%	0,93%	0,91%	0,95%	0,86%	0,79%	0,86%	→	0,86%	0,00%

^(a) Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge.

²⁰ 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).

VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE

Uit de hypothesen voor de opmaak van de vooruitzichten²¹ die in februari 2019 werden gepubliceerd, blijkt dat, bij gelijke perimeter, het boekjaar 2019 zou moeten gekenmerkt worden door een geconsolideerde EPRA (groepsaandeel) van 3,36 € per aandeel. Rekening houdend met de operatie voor de overdracht van het gebouw Pavilion, dat tijdens het lopende boekjaar een gerealiseerde meerwaarde²² van 0,30 € per aandeel opleverde, wordt het uitkeerbaar bedrag van het boekjaar op 3,66 € per aandeel geraamd.

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). De Raad voorziet de uitkering van een voorschot op dividend over het boekjaar, dat betaalbaar is vanaf vrijdag 20 december 2019. Dit voorschot zou 2,59 € bruto per aandeel moeten bedragen, terwijl er op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders op 28 april 2020, die de rekeningen per 31 december 2019 moet goedkeuren, de beslissing zou kunnen genoteerd worden om een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel over het boekjaar 2019 uit te keren.

²¹ Raadpleeg voor meer informatie pagina 91 tot 97 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

²² Zonder de afwezige inkomsten uit het gebouw in 2019.

EPRA Best Practices

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

EPRA-INDICATOREN – ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

EPRA-indicatoren	EPRA-definities ^(a)	Nut volgens EPRA ^(a)		30.06.2019	30.06.2018
EPRA earnings	Resultaat van de operationele vastgoedoperator activiteiten.	Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.	in duizend €	43 776	48 740
			in € per aandeel	1,71	1,91
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	19,81%	16,83%
			Exclusief leegstandskosten	17,75%	14,22%
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 %	5,78%	2,81%
EPRA-indicatoren	EPRA-definities ^(a)	Nut volgens EPRA ^(a)		30.06.2019	31.12.2018
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten ^(d) gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde ^(c) van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen).	Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille.	in %	5,03%	5,69%
(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 %	5,17%	5,80%
EPRA Vacancy Rate	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille.		in %	3,79%	4,28%

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

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

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

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

EPRA INDICATOREN - GECONSOLIDEERD

EPRA-indicatoren	EPRA-definitie ^(a)	Nut volgens EPRA ^(a)		30.06.2019	30.06.2018
EPRA earnings	Resultaat van de operationele vastgoedoperator activiteiten.	Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.	in duizend €	44 107	48 740
			in € per aandeel	1,72	1,91
EPRA-indicatoren	EPRA-definitie ^(a)	Nut volgens EPRA ^(a)		30.06.2019	31.12.2018
EPRA NAV	De aangepaste intrinsieke waarde om rekening te houden met de vastgoedbeleggingen en de andere investeringen aan reële waarde ^(b) 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 €	1 559 027	1 458 489
			in € per aandeel	60,95	57,02
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 €	1 492 414	1 430 736
			in € per aandeel	58,34	55,93

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

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

Befimmo op de beurs

KERNCIJFERS

	30.06.2019 (6 maanden)	31.12.2018 (12 maanden)	31.12.2017 (12 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen	28 239 042	25 579 214	25 579 214
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	25 579 214	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	25 579 214	25 579 214	25 579 214
Hoogste koers (in €)	53,30	54,60	55,74
Laagste koers (in €)	47,35	46,70	50,31
Slotkoers (in €)	50,60	48,55	53,55
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	7 071 163	12 356 776	15 277 286
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	56 120	48 458	59 911
Velociteit van de free float ^(a)	36%	66%	79%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	-	94%	92%
Brutodividend ^(b) (in € per aandeel)	3,45	3,45	3,45
Brutorendement ^(c)	6,82%	7,11%	6,44%
Return op koers ^(d)	2,44%	-2,93%	6,98%

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

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

^(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

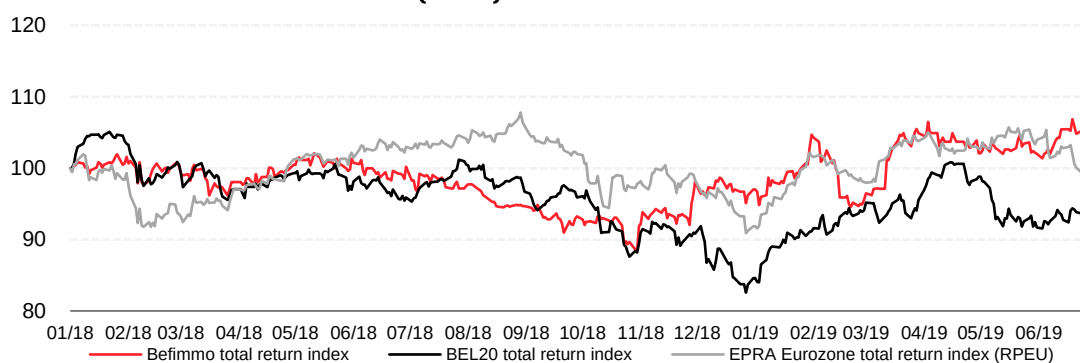
^(d) Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het semester, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend.

EVOLUTIE VAN HET BEFIMMO-AANDEEL

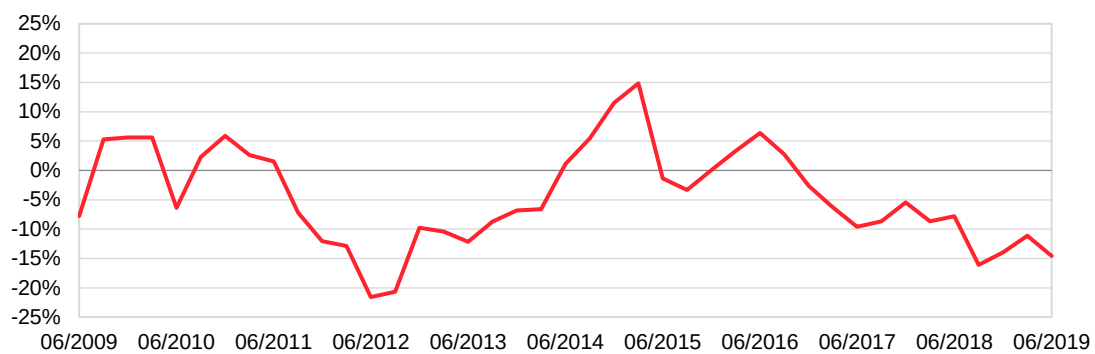
Het Befimmo-aandeel sloot op 50,60 € op 30 juni 2019, tegen 48,55 € op 31 december 2018. De beurskapitalisatie van Befimmo komt op 30 juni 2019 op 1,4 miljard €. Tegen deze beurskoers toont het aandeel een rendement op dividend van 6,82% en een disagio van -14,58% vergeleken met de intrinsieke waarde. In het eerste halfjaar van het boekjaar ligt het dagelijks verhandelingsvolume op ongeveer 56.210 aandelen.

Op een volatiele markt presteert Befimmo sterk sinds begin 2018 en zelfs beter dan de BEL20 Total return Index en de EPRA Eurozone Total return Index. Dit wordt geïllustreerd in de grafiek hierna.

Evolutie van de total return index van Befimmo ten opzichte van de total return index van de indexen BEL20 en EPRA Eurozone (RPEU)²³



²³ Bron : Kempen & Co.

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

Informatie aan de aandeelhouders

CORPORATE GOVERNANCE

Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019 werd de Heer Vincent Querton benoemd tot Onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 2 jaar die eindigt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2021.

De volgende vernieuwingen van mandaten werden voorgesteld en goedgekeurd tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019:

- Hernieuwing van het mandaat van de Heer Benoît De Blicq als Uitvoerend Bestuurder, voor een periode van 3 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2022;
- Hernieuwing van het mandaat van de Heer Benoît Godts als Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder, voor een periode van 2 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021.

Sinds 7 mei 2019 bestaat het Auditcomité uit:

- Sophie Goblet, Voorzitter van het Auditcomité, Onafhankelijk Bestuurder
- Sophie Malarme-Lecloux, Onafhankelijk Bestuurder
- Benoît Godts, Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder

Sinds diezelfde datum bestaat het Benoemings- en Remuneratiecomité uit:

- Etienne Dewulf, Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité, Onafhankelijk Bestuurder
- Alain Devos, Niet-uitvoerend Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur
- Vincent Querton, Onafhankelijk Bestuurder

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 2022
Wim Arousseau niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	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
Vincent Querton niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2021
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 2021

AANDEELHOUDERSAGENDA

Tussentijdse verklaring op 30 september 2019	donderdag 24 oktober 2019 ^(a)
Uitkering van het voorschot ^(b) op dividend van het boekjaar 2019 op vertoon van coupon nr. 38	
- <i>Ex-date</i>	woensdag 18 december 2019
- <i>Record date</i>	donderdag 19 december 2019
- <i>Uitbetaling</i>	vrijdag 20 december 2019
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2019	donderdag 13 februari 2020 ^(a)
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019	vrijdag 27 maart 2020
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019	dinsdag 28 april 2020
Uitkering van het dividendsaldo ^(c) van het boekjaar 2019 op vertoon van coupon nr. 39	
- <i>Ex-date</i>	woensdag 6 mei 2020
- <i>Record date</i>	donderdag 7 mei 2020
- <i>Uitbetaling</i>	vrijdag 8 mei 2020

^(a) 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

De Vennootschap voorziet een statutaire aangifteredmpel 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:

	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de verklaring	Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van de informatie verkregen van de aandeelhouder	(in %)
Aangevers			
AXA Belgium NV	2 741 438	30.04.2019	9,7%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 641 047	30.04.2019	9,4%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	2,7%
Eigen aandelen			
Fedimmo NV (dochteronderneming voor 100% van Befimmo NV)	2 659 828	30.04.2019	9,4%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 427 500	30.04.2019	68,8%
Totaal	28 239 042		100%

Samengevatte financiële staten

GECONSOLIDEERD VERKORT OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (IN DUIZEND €)

	Nota's	30.06.19	30.06.18
I. (+) Huurinkomsten		72 871	71 667
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten		- 28	- 128
NETTOHUURRESULTAAT		72 843	71 539
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten		4 457	6 244
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		21 999	25 277
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-24 804	-24 403
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		332	552
VASTGOEDRESULTAAT		74 826	79 208
IX. (-) Technische kosten		-4 348	-5 900
X. (-) Commerciële kosten		- 145	- 385
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen		-1 434	-1 866
XII. (-) Beheerkosten vastgoed		-1 383	-1 428
XIII. (-) Andere vastgoedkosten		-3 447	-3 435
(+/-) Vastgoedkosten		-10 758	-13 014
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		64 068	66 194
XIV. (-) Algemene kosten van de Venootschap		-7 943	-6 586
XV. (+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten		- 917	- 417
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		55 208	59 190
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		10 317	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		78 305	-8 037
OPERATIONEEL RESULTAAT		143 830	51 153
XX. (+) Financiële inkomsten	5	302	457
XXI. (-) Netto interestkosten	5	-9 749	-9 235
XXII. (-) Andere financiële kosten	5	-3 595	-1 206
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	-28 322	-1 994
(+/-) Financieel resultaat		-41 364	-11 979
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		102 467	39 175
XXV. (-) Venootschapsbelasting		- 815	- 466
(+/-) Belastingen		- 815	- 466
NETTORESULTAAT		101 652	38 708
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		101 229	38 708
MINDERHEIDSBELANGEN		423	-
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)		3,96	1,51
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen		-1 671	29
TOTAALRESULTAAT		99 981	38 738
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)		99 557	38 738
MINDERHEIDSBELANGEN		423	-

GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS (IN DUIZEND €)

ACTIVA	Nota's	30.06.2019	31.12.2018
I. Vaste activa		2 747 104	2 700 743
A. Goodwill	6	23 687	14 217
B. Immateriële vaste activa		958	899
C. Vastgoedbeleggingen	7	2 704 005	2 655 324
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare		2 682 180	2 655 324
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten		21 825	-
D. Andere materiële vaste activa		6 235	1 021
E. Financiële vaste activa	8	8 887	27 497
F. Vorderingen financiële leasing		3 333	1 784
II. Vlottende activa		58 648	34 398
A. Activa bestemd voor de verkoop	7	3 483	-
B. Financiële vlottende activa	8	12 090	10 004
C. Vorderingen financiële leasing		141	139
D. Handelsvorderingen		36 067	21 454
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2 246	52
F. Kas en kasequivalenten		2 774	591
G. Overlopende rekeningen		1 848	2 157
TOTAAL ACTIVA		2 805 753	2 735 140
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	30.06.2019	31.12.2018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 515 209	1 443 214
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 515 209	1 443 214
A. Kapitaal		396 325	357 871
B. Uitgiftepremies		853 656	792 641
C. Reserves		164 000	276 104
D. Nettoresultaat van het boekjaar		101 229	16 597
II. Participaties die geen zeggenschap geven		-	-
VERPLICHTINGEN		1 290 543	1 291 926
I. Langlopende verplichtingen		674 650	760 478
A. Voorzieningen		2 410	728
B. Langlopende financiële schulden	8	612 354	735 519
a. Kredietinstellingen		229 182	297 319
c. Andere		383 173	438 200
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		51 547	21 881
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		7 915	2 130
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		422	219
II. Kortlopende verplichtingen		615 894	531 448
A. Voorzieningen		4 929	5 039
B. Kortlopende financiële schulden	8	521 280	443 012
a. Kredietinstellingen		11 131	13 674
c. Andere		510 150	429 338
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	8	0	2 140
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		67 250	54 289
E. Andere kortlopende verplichtingen		2 077	4 099
F. Overlopende rekeningen		20 357	22 870
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 805 753	2 735 140

GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND €)

	30.06.19	30.06.18
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	591	254
Aanpassing van de KAS EN KASEQUIVALENTEN (IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR) nav. wijziging consolidatiekring (integratie van Silversquare in de consolidatie per 1 januari 2019)	1 560	
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2 150	
Operationele activiteiten (+/-)		
Nettoresultaat van periode (6 maanden)	101 652	38 708
Variatie in de huurverbintenissen (IFRS 16)	781	-
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-10 317	-
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	13 042	9 984
Betaalde rente (incl. Financiële lasten IFRS 16)	-14 858	-10 106
Belastingen	815	466
Betaalde belastingen	- 165	- 318
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-78 305	8 037
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	28 322	1 994
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	- 236	36
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	859	286
Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)	- 380	-1 759
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	41 209	47 328
Beweging van rubrieken in activa	-15 991	-11 799
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-6 619	2 431
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	-22 609	-9 368
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	18 600	37 960
Investerings (-) / Desinvesteringen (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-23 357	-21 055
Overdrachten	93 937	-
Acquisitie van Arts 56 (contant bedrag)	-	-114 351
Acquisitie in het kader van herontwikkelingsprojecten	- 305	-
Andere materiële vaste activa	- 852	- 242
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	69 424	-135 647
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	17 136	-4 116
Europese private plaatsingen van obligaties	-	125 000
Terugbetaling USPP mei 2019	-82 769	-
Terugbetaling financiële schulden IFRS 16	- 662	-
Stijging (+) van de financiële schulden IFRS 16	325	-
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	656	-1 243
Dividendsaldo over het vorige boekjaar	-21 998	-21 998
Kosten gelinkt aan de fusie van Beway	- 87	-
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-87 400	97 643
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	624	- 45
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (6 MAANDEN)	2 774	209

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresul- taat van het boekjaar	Eigen vermogen: groeps- aandeel	Minderheids -belangen	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.17	357 871	792 641	228 172	69 820	1 448 504	-	1 448 504
Bestemming van het resultaat			69 820	-69 820	0		-
Uitgekeerd dividend			-21 998	-	-21.998		-21 998
<i>Dividendsaldo van het boekjaar 2017 Befimmo</i>			-21 998	-	-21 998		-21 998
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)			29	38 708	38 738		38 738
EIGEN VERMOGEN OP 30.06.18	357 871	792 641	276 023	38 708	1 465 244	-	1 465 244
Uitgekeerd dividend				-66 250	-66.250		-66 250
<i>Voorschot op dividend 2018 Befimmo</i>				-66 250	-66 250		-66 250
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)			81	44 139	44 220		44 220
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.18	357 871	792 641	276 104	16 597	1 443 214	-	1 443 214
Bestemming van het resultaat			16 597	-16 597	0		-
Uitgekeerd dividend			-21 998		-21 998		-21 998
<i>Dividendsaldo van het boekjaar 2018 Befimmo</i>			-21 998		-21 998		-21 998
Fusie Beway SA	38 454	61 015	-99 627		- 159		- 159
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)			-7 077	101 229	94 152		94 152
EIGEN VERMOGEN OP 30.06.19	396 325	853 656	164 000	101 229	1 515 209	0	1 515 209

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), Fedimmo NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0886.003.839), Meirfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0889.229.788) en Vitalfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0899.063.306). In december 2018 kocht Befimmo een participatie van 61,34% in de naamloze vennootschap Silversquare Holding (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0806.423.356) die rechtstreeks 100% van de volgende dochterondernemingen bezit: Silversquare Stéphanie SA (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0652.969.653), Silversquare Europe SA (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0810.809.241), Silversquare Louise SA (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0893.166.397), Silversquare Partnerships SPRL (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0681.834.081) en Silversquare Luxembourg SA (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder het nummer B 216290 in het Groothertogdom Luxemburg). Sinds 1 januari 2019 oefent Befimmo de exclusieve controle uit op deze vennootschap. Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 30 april 2019 heeft het voorstel voor de fusie door overname van Beway NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0631.757.238) door Befimmo goedgekeurd. Deze werd met terugwerkende kracht uitgevoerd op 1 januari 2019.

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2019 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten van dit boekjaar afgesloten op 17 juli 2019. De activiteiten van de Vennootschap zijn gericht op de terbeschikkingstelling van de kantoren, vergaderzalen en de coworkingruimtes en op de bijhorende dienstverlening.

Op 30 juni 2019 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. Ze moeten samen worden gelezen met de geconsolideerde financiële staten die op 31 december 2018 werden afgesloten en opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

De voornaamste boekhoudprincipes zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 (pagina's 158 tot 165) dat te vinden is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be), met uitzondering voornamelijk van de toepassing van IFRS 16 *Huurovereenkomsten* zoals hieronder uiteengezet is.

De boekhoudregels worden met volgende punten aangevuld:

1) De invoegetreding van de nieuwe norm IFRS 16 *Huurovereenkomsten* op 1 januari 2019 wijzigt de secties 2.4. "Vastgoedbeleggingen", 2.5. "Overige materiële vaste activa" en 2.12 "Financiële verplichtingen".

- Volgend punt 2.4.5. "Gebruiksrechten van de huurovereenkomsten van kantooroppervlaktes" wordt toegevoegd aan sectie 2.4. "Vastgoedbeleggingen".
Het gebruiksrecht van de huurovereenkomsten als huurder van kantooroppervlaktes wordt opgenomen in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en tegen de reële waarde gewaardeerd. De reële waarde van de gebruiksrechten wordt bepaald door de vastgoedexpert die zijn waardering met name baseert op de resterende huurstromen tot de vervaldag van het contract, rekening houdend met de huurvrije periodes, voordelen en andere correcties. De expert bepaalt, op de dag dat een huurovereenkomst voor kantooroppervlaktes ingaat, de reële waarde van het gebruiksrecht. Bij elke kwartaalafsluiting actualiseert de expert zijn waardering op grond van de evolutie van de markt en van de specifieke kenmerken van de huurovereenkomsten. Elke winst die of elk verlies dat voortvloeit uit een wijziging in de reële waarde wordt op de resultatenrekening geboekt, met inbegrip van deze die uit de eerste waardering voortvloeien. De overeenkomstige schuld wordt als financiële verplichting geboekt tegen de geamortiseerde kostprijs, in de rubriek "Kort(lang)lopende financiële schulden".
- Sectie 2.5. "Overige materiële vaste activa" wordt met volgende paragraaf aangevuld:
Het gebruiksrecht van de huurovereenkomsten voor wagens, kopieermachines en parkeerplaatsen wordt tegen de geamortiseerde kostprijs geboekt in de rubriek "Overige materiële vaste activa" en wordt lineair afgeschreven. Het gebruiksrecht van deze activa wordt door de Vennootschap bepaald op basis van de overeenkomstige schuld. Deze wordt geboekt als een financiële verplichting tegen de geamortiseerde kostprijs, in de rubriek "Kort(lang)lopende financiële schulden".
De Vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling waarin de norm voorziet voor de activa van geringe waarde en de kortlopende huurcontracten (evenals voor de contracten die binnen de 12 maanden na de aanvankelijke toepassing vervallen). In deze gevallen worden de huurcontracten verrekend als kortlopende huurcontracten en worden de bijhorende betalingen geboekt bij de kosten van de kortlopende huurcontracten.
- Sectie 2.12.1. "Financiële schulden" wordt met volgende paragraaf aangevuld:
De financiële schulden omvatten ook de schulden die gekoppeld zijn aan de huurovereenkomsten waarvan de gebruiksrechten als activa worden geboekt (zie ook de secties 2.4.5. en 2.5.).
Overeenkomstig norm IFRS 16 wordt de schuld bepaald door de actualisatie van de toekomstige betalingen van het contract tegen een actualisatiepercentage dat verbonden is aan de gemiddelde (resterende) duur van het contract. De Vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling waarin de norm voorziet voor de activa van geringe waarde en de kortlopende huurovereenkomsten (en ook op de contracten die binnen de 12 maanden na de aanvankelijke toepassing vervallen). In deze gevallen worden de huurovereenkomsten geboekt als kortlopende huurovereenkomsten en worden de bijhorende betalingen geboekt als kosten van de kortlopende huurcontracten.

2) Sectie 2.3. "Materiële vaste activa" wordt aangevuld met volgende paragraaf:
De gebruiksduur van de software is 3 tot 5 jaar.

3) Sectie 2.5. "Overige materiële vaste activa" wordt ook door volgende paragraaf aangevuld:
De investeringen voor roerende en onroerende inrichtingen van de kantooroppervlaktes die bestemd zijn voor coworking en van een derde partij worden gehuurd, worden verrekend in de rubriek "Overige materiële vaste activa".
De regels voor deze rubriek worden beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

4) Sectie 2.14 "Inkomsten" wordt met volgende paragraaf aangevuld:
De opbrengsten uit de coworkingactiviteit worden geboekt in de rubriek "I. Huurinkomsten – Huur".

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

De significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 (pagina 165) dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

4. SECTORINFORMATIE

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

Sinds 1 januari 2019 is als gevolg van de consolidatie van Silversquare een nieuw segment toegevoegd: Coworkingactiviteit. De segmenten die gecategoriseerd waren volgens de geografische spreiding, zijn nu gegroepeerd onder de rubriek "Activiteit vastgoedoperator".

(in duizend €)	Vastgoedoperator							
	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Wallonië	
	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)
RESULTATENREKENING								
A. Huurinkomsten	38 773	42 160	3 092	2 644	4 596	4 237	5 367	4 904
B. Operationeel vastgoedresultaat	36 086	40 470	1 889	1 521	3 818	3 743	4 693	4 183
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	61 669	31 077	- 1 404	- 12 477	- 137	- 28 220	2 442	9 420
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	10 027	-	-	-	-	-	-	-
E. RESULTAAT VAN DE SECTOR (=B+C+D)	107 782	71 547	485	- 10 956	3 682	- 24 477	7 135	13 603
Percentage per sector	70,6%	123,0%	0,3%	-18,8%	2,4%	-42,1%	4,7%	23,4%
F. Algemene kosten van de Vennootschap								
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten								
H. Financieel resultaat								
I. Belastingen								
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)								
Nettoresultaat (groepsaandeel)								
Minderheidsbelangen								
	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18
BALANS								
Activa								
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	1 329	1 329
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 637 873	1 630 468	80 488	81 668	122 624	116 546	233 891	228 985
waarvan investeringen en overnames van het jaar	29 043	148 034	224	6 002	6 215	7 709	2 464	4 606
Overige activa	2 174	555	-	-	-	-	1 299	1 368
TOTAAL ACTIVA	1 647 438	1 638 414	80 488	81 668	122 624	116 546	236 519	231 683
Percentage per sector	58,7%	59,9%	2,9%	3,0%	4,4%	4,3%	8,4%	8,5%
TOTAAL VERPLICHTINGEN								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN								
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap								
Minderheidsbelangen								
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN								

Vastgoedoperator				Coworking		Niet-toewijsbare bedragen		Totaal	
Vlaanderen		Luxemburg stad							
30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)
15 128	14 973	2 553	2 611	3 361	-	-	-	72 871	71 667
14 048	13 771	2 258	2 506	1 275	-		-	64 068	66 194
2 352	- 11 611	12 508	3 775	874	-		-	78 305	- 8 037
291	-	-	-	-	-	-	-	10 317	-
16 691	2 160	14 766	6 281	2 150		-	-	152 690	58 157
10,9%	3,7%	9,7%	10,8%	1,4%	-	-	-	100,0%	100%
						- 7 943	- 6 586	- 7 943	- 6 586
						- 917	- 417	- 917	- 417
						- 41 364	- 11 979	- 41 364	- 11 979
						- 815	- 466	- 815	- 466
								101 652	38 708
								101 229	38 708
								423	-
30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18
5 366	5 497	-	-	9 600	-	-	-	23 687	14 217
475 763	475 100	135 024	122 556	21 825	-	-	-	2 707 488	2 655 324
92	611	- 40	162	-	-	-	-	37 998	167 124
-	-	-	-	-	-	71 104	63 675	74 578	65 599
481 129	480 597	135 024	122 556	31 425	-	71 104	63 675	2 805 753	2 735 140
17.1%	17,6%	4.8%	4,5%	1.1%	-	2.5%	2,3%	100%	100%
						1 290 543	1 291 926	1 290 543	1 291 926
						1 515 209	1 443 214	1 515 209	1 443 214
						1 515 209	1 443 214	1 515 209	1 443 214
						0	-	0	-
						2 805 753	2 735 140	2 805 753	2 735 140

5. FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -13,0 miljoen € in het eerste halfjaar van 2019, tegen -10,0 miljoen € in het eerste halfjaar van 2018.

De "Financiële inkomsten" bestaan vooral uit de vergoedingen die de investeerders betalen op hun beleggingen in het handelspapier dat Befimmo uitgaaf.

De stijging van de "Netto interestkosten", die samenhangt met de toename van het gemiddeld schuldvolume met zowat 5%, blijft beperkt door een goede beheersing van de gemiddelde financieringskosten die op 1,98% liggen. De subrubriek "Andere interestkosten" omvat de interesten op de huurcontracten, die verrekend worden volgens de IFRS 16 norm en voor de eerste zes maanden van 2019 op 0,1 miljoen € komen.

De hogere "Andere financiële kosten" met 2,4 miljoen € is te verklaren door het belangrijkste bestanddeel van de uitzonderlijke last in verband met de afwikkeling van een vorderingsoverdracht tegen vaste rentevoet op het gebouw 'Pavilion' die in mei 2019 werd uitgevoerd.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen komt op -28,3 miljoen €, tegen -2,0 miljoen € over de eerste zes maanden van 2018.

(in duizend €)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.18 (6 maanden)
(+) XX. Financiële inkomsten	302	457
(+) Geïnde interesten en dividenden	244	356
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	57	101
(+) Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	-	0
(+/-) XXI. Netto interestkosten	-9 749	-9 235
(-) Nominale interestlasten op leningen	-8 010	-7 847
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 101	- 109
(-) Andere interestkosten	- 148	- 28
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	4 969	5 082
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	4 969	5 082
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-6 459	-6 333
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-6 459	-6 333
(-) XXII. Andere financiële kosten	-3 595	-1 206
(-) Bankkosten en andere commissies	-1 151	-1 206
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
(-) Gerealiseerde nettominderwaarden op verkoop van leasingvorderingen en gelijksoortig	-2 443	-
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-28 322	-1 994
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	-34 179	1 203
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-34 179	1 203
(+/-) Andere	5 857	-3 198
(+/-) Financieel resultaat	-41 364	-11 979

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 2018 (pagina 175). Op 30 juni 2019 onderging de goodwill een waardeverminderingstest, overeenkomstig de methode die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 (pagina 176) beschreven wordt. Uit deze test blijkt dat geen enkele waardevermindering genoteerd moet worden.

De consolidatie van Silversquare genereerde voor Befimmo een goodwill uit het verschil tussen de acquisitieprijs en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief (zie toelichting 10). Deze goodwill wordt geregistreerd in de gesconsolideerde rekeningen per 1 januari 2019. De vennootschap heeft geen enkele aanwijzing van een materieel verschil in de waardering van Silversquare sinds 1 januari 2019, zodat ook geen enkele waardevermindering werd geboekt.

7. VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizend €)

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	116 328
Andere investeringen	50 797
Desinvesteringen	- 645
Variatie in de reële waarde	- 5 514
Boekwaarde per 31.12.2018	2 655 324
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 655 324</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>
Overnames	305
Andere investeringen	37 693
Desinvesteringen	- 85 089
Variatie in de reële waarde	77 430
IFRS 16 – huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	
<i>Erkenning van het gebruiksrecht op 1 januari 2019</i>	<i>17 306</i>
<i>Nieuwe afgesloten huurovereenkomsten sinds 1 januari 2019</i>	<i>3 644</i>
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>874</i>
Boekwaarde per 30.06.2019	2 707 488
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 704 005</i>
<i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare</i>	<i>2 682 180</i>
<i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i>	<i>21 825</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>3 483</i>

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar 2019 kende Befimmo een erfpacht van 99 jaar toe op het gebouw Pavilion in de CBD-Leopoldwijk, voor een bedrag van 93 miljoen €. In 2019 droeg het gebouw voor een bedrag van 1,54 miljoen € bij tot het exploitatieresultaat van de gebouwen. Daarnaast droeg Fedimmo de gebouwen aan de Grote Markt 10 in Menen en aan de Kasteelstraat 15 in Izegem over. Samen leverden ze een bijdrage tot het exploitatieresultaat van de gebouwen voor een bedrag van -0,01 miljoen €.

Befimmo verwierf in 2018 het gebouw Arts 56 in de Leopoldwijk – Brussel CBD voor een totaalbedrag van 114,5 miljoen € en rondde in de loop van het jaar de aankoop van de oppervlaktes in de toren 1 van het WTC-complex 1 & 2 af, waar ze nog geen eigenaar van was. In 2018 had Fedimmo het gebouw Harelbeke overgedragen.

In het eerste halfjaar van 2019 investeerde Befimmo 37,7 miljoen € in haar portefeuille. De belangrijkste investeringen betroffen de projecten Quatuor (9,9 miljoen €) en ZIN (9,9 miljoen €), de renovatie van het gebouw Brederode Corner (7,6 miljoen €), de renovatie van het Ikaros (5,72 miljoen €) en de bouwwerken van fase 2 van het Paleis van Justitie in Eupen (1,6 miljoen €).

In 2018 werd voor 50,8 miljoen € geïnvesteerd in werken. De investeringen hadden vooral betrekking op de projecten Quatuor (14,3 miljoen €) en ZIN (10,6 miljoen €), het gebouw Triomf (5,1 miljoen €) en de renovatie van het gebouw Brederode Corner (3,4 miljoen €). De eerste fase van de bouw van het Paleis van Justitie in Eupen (3,8 miljoen € in 2018) werd in de loop van 2018 afgerond en de huurovereenkomst voor deze fase ging in.

De IFRS 16 norm werd van kracht op 1 januari 2019. De gebruiksrechten van de huurovereenkomsten van Silversquare met derde-eigenaars worden gewaardeerd tegen hun reële waarde (zie belangrijkste boekhoudmethodes). De rubriek "Activa bestemd voor verkoop" omvat de gebouwen Eagle Building in de Brusselse rand en het gebouw IJzerkaai 26 in Kortrijk, Vlaanderen.

8. FINANCIEËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Bij gelijke perimeter, en als alles voor het overige gelijk blijft, dekte de Vennootschap haar financieringsbehoeften tot 30 juni 2020. Het hoofdstuk "Financiële structuur en indekkingsbeleid" op pagina 20 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 2019 bedraagt de indekkingsratio 99,0%. De tabel hierna geeft een overzicht van alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 30 juni 2019 beschikt.

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	VALUTA		Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
			Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet					
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 ^(a)	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juli 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	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			30	0,75%	juli 2019	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			50	0,87%	dec. 2018	dec. 2028	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			50	0,65%	juli 2019	juli 2029	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,74%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,94%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,69%	april 2018	jan. 2020	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	0,82%	april 2018	jan. 2020	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Receiver's IRS	2	Forward			25	1,51%	maart 2017	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Receiver'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 ^(b)	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mai 2012	mai 2020	Fix USD for Fix EUR

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

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

Financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden

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

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

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

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

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

(in duizend €)		Balansrubriek per 30.06.2019	
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	0	- 494
Forward	2	9 162	-51 054
CCS	2	11 458	-
		20 621	-51 547

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2018	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	2	- 795
Forward	2	7 953	-21 475
CCS	2	19 319	-1 751
		27 273	-24 021

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

De USPP-schuld die opgenomen is in de balansrubrieken I.B.c. en II.B.c, is tegen de reële waarde geboekt (niveau 2). Er werd gekozen voor de optie van de reële waarde volgens IFRS 9 omdat deze schuld onderworpen is aan een specifieke rentevoet- en wisselkoersdekking die ook tegen de reële waarde gewaardeerd is. De reële waarde van de USPP-schuld wordt bepaald door de actualisering van de toekomstige stromen op basis van de waargenomen rentevoetcurves op de markt (in US Dollar en Pond Sterling) op de afsluitdatum van huidige rekeningen, waaraan de kredietmarge is toegevoegd. Het aldus bepaalde notioneel bedrag is omgezet tegen de slotwisselkoersen 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 2018 (pagina's 162 tot 164) 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 58,0 miljoen € op 30 juni 2019;
- de verschillende Europese private plaatsingen (EUPP) met vaste rentevoeten voor een totaalbedrag van 312,8 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 2019.

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 2019. 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	331 147	312 108
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	2	61 849	57 959

9. IFRS 16 HUURCONTRACTEN

Befimmo past sinds 1 januari 2019 de IFRS 16-norm *Huurovereenkomsten* toe in haar geconsolideerde rekeningen, op basis van de "modified retrospective approach" methode. De vergelijkende rekeningen worden niet gewijzigd.

De norm heeft geen impact op de boekhoudkundige verwerking en de classificatie van de huurovereenkomsten ten opzichte van de huurders van Befimmo in haar hoedanigheid als verhuurder. De norm IFRS 16 heeft echter wel een impact op de verrekening van de huurovereenkomsten in haar hoedanigheid van huurder. De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling waarin de norm voorziet voor de activa van geringe waarde en de kortlopende huurcontracten.

Op 1 januari 2019 stelde Befimmo vast dat volgende huurovereenkomsten binnen de perimeter van de IFRS 16-norm vallen: contracten voor de huur van wagens, kopieermachines, parkeerplaatsen op naam en de kantooroppervlaktes. De toepassing van de norm noodzaakte de erkenning van volgende rubrieken op de balans:

- het gebruiksrecht op het balansactief: 19.105 duizend €
- de lease liability op de balansverplichtingen: 19.105 duizend €
- de eigen middelen op de balansverplichtingen: 0 €.

De integratie van Silversquare in de consolidatieperimeter heeft ook een impact op de huurovereenkomsten die Silversquare aangaan bij derde vastgoedoperatoren. Daaruit volgt een erkenning van een bedrag van 17,3 miljoen € in de financiële schulden op 1 januari 2019.

Befimmo past de impliciete rentevoet toe wanneer deze vermeld wordt in het huurcontract (leasingwagens). Voor alle andere contracten wordt de actualisatievoet berekend door een extern adviseur naargelang het type actief. De

gewogen gemiddelde actualisatievoet die wordt gehanteerd voor de hele schuld uit de toepassing van norm IFRS 16 op 1 januari bedraagt 3,03%.

De volgende tabel toont de reconciliatie tussen de verbintenissen buiten balans van de operationele huurovereenkomsten op 31 december 2018 en de financiële schuld op 1 januari 2019:

(in duizend €)	
Huurverbintenissen buiten balans per 31 december 2018	2 667
Uitzondering voor erkenning van kortlopende huurcontracten	- 590
Uitzondering voor erkenning voor activa van geringe waarde	0
Verlengingen en opzegmogelijkheden die redelijkerwijs onwaarschijnlijk zullen worden uitgeoefend	0
Opzegmogelijkheden die redelijkerwijs zeker zullen worden uitgeoefend	1 029
Activa uitgesloten van de scope van de IFRS 16 norm - niet geïdentificeerde activa	- 1 479
Andere	- 212
Effect van actualisatie aan de incrementele rentevoet	- 484
Huurverbintenissen per 1 januari 2019	931
Verandering in de consolidatiekring per 1 januari 2019 (integratie van Silversquare)	17 306
Bijkomende verplichtingen op basis van de initiële toepassing van de IFRS 16 norm per 1 januari 2019	869
Financiële verplichtingen nav. de toepassing van de IFRS 16 norm per 1 januari 2019	19 105

10. SILVERSQUARE – OVERNAME IN STAPPEN

Op 6 december 2018 nam Befimmo een participatie van 61,43% in Silversquare Holding NV en oefent ze sinds 1 januari 2019 exclusief zeggenschap uit. Daaruit volgt een wijziging in de methode voor de consolidatie van Silversquare, die tot 31 december opgenomen was volgens de vermogensmutatiemethode. Vanaf 1 januari 2019 wordt ze geconsolideerd volgens globale integratie.

De lezer wordt verwezen naar het persbericht van 6 december 2018 over de strategische overname van Silversquare, beschikbaar op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Deze overname van de controle beantwoordt aan de definitie van een bedrijfscombinatie volgens de norm IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, die de toepassing oplegt van de 'acquisitiemethode' om de identificeerbare activa en verplichtingen van Silversquare te herwaarderen tegen hun reële waarde op de overnamedatum in de geconsolideerde financiële staten van Befimmo. Daarnaast moet volgens deze methode ook de historische participatie tegen haar reële waarde geherwaardeerd worden via de resultatenrekening. En tot slot vloeit de goodwill die deze transactie genereert, voort uit het verschil tussen de acquisitiekostprijs (de reële waarde van de historische participatie inbegrepen) en de reële waarde van het verworven netto-actief. Er werd gekozen voor de optie van de partiële goodwill methode.

Op 30 juni 2019 werd de goodwill voorlopig bepaald, omdat de aanpassing van de "aankooprijstoewijzing" volgens de norm nog kan wijzigen, binnen een termijn van 12 maanden vanaf de acquisitiedatum. Deze komt op 30 juni 2019 op 9,1 miljoen €.

De berekening van de goodwill op 1 januari 2019 is samengevat in volgende tabel:

(in duizend €)	Boekwaarde per 1 januari 2019
Kas	1 557
Right of use huurovereenkomsten Silversquare per 1 januari 2019 - IFRS 16	17 306
Andere vaste en vlottende activa	7 576
Lang- en kortlopende financiële schulden - IFRS 16	- 17 306
Andere lang- en kortlopende verplichtingen	- 9 245
Totaal netto-activa	- 112
61,43 % van de aandelen van Silversquare Holding NV	8 991
Minderheidsbelangen	43
Voorlopige goodwill	9 060

Verslag van de Commissaris

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Befimmo NV over de beoordeling van de geconsolideerde samengevatte financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2019

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 2019 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 € 2.805.753 duizend en een geconsolideerde nettoresultaat voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 101.652 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 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Vennoot

*Handelend in naam van een BVBA
20CW0014

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.

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.

BELANGRIJKE RISICO'S VERBONDEN AAN EXTERNE ECONOMISCHE FACTOREN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE WERKWERELD		
Kantooroppervlaktes worden alsnog flexibeler en mobieler gebruikt. De technologische vorderingen leiden tot omwentelingen in de bedrijven. Statische sequentiële werkwijzen maken plaats voor meer dynamische omgevingen. Bedrijven zoeken aangename en flexibele werkomgevingen om talent aan te trekken. Ze vestigen zich volgens de Smart Ways of Working en gaan over tot Activity Based Working.	- De ratio van het aantal gebruikte m2 per werknemer daalt en kan leiden tot een lagere bezettingsgraad van de gebouwen. - De klassieke werkomgevingen beantwoorden niet meer aan de verwachtingen. - Het 'bedrijfsmodel' coworking is nog in volle ontwikkeling.	De Vennootschap sluit zich aan bij deze nieuwe werkwereld, met: - een nieuwe zienswijze op de werkwereld; de werkruimtes worden georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - acquisitie van een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen²⁴. - een mix van functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt buurtleven, - projecten die zich integreren in de stad; de gebouwen worden een ecosysteem dat gemengde functies bundelt, met een open venster op hun stedelijke omgeving.
INFLATIE- EN DEFLATIERISICO		
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 basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap zou moeten dragen, 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.	95,54%²⁵ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering - 42,26% voorziet in een bodem op het niveau van de basishuurprijs. - 53,28% bevat een beding dat tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt gelegd. - Het saldo van de huurovereenkomsten, namelijk 4,46%, voorziet niet in een bodem. - Contractuele akkoorden in de relaties met de aannemers.

²⁴ Befimmo zal verschillende oplossingen voor werkruimtes aanbieden in een model van hybride kantoren. Dat gaat van het traditionele kantoor tot het gebouw dat volledig toegespitst is op coworking, via een mix van de twee oplossingen. De gebruikers zullen partij kunnen trekken van een flexibiliteit op het vlak van looptijd (duur van hun contract), werkruimte (ze kunnen makkelijk meer of minder ruimte innemen naargelang hun behoeften), en meetingfaciliteiten. Ze zullen zich van de ene naar de andere plek kunnen verplaatsen, op basis van hun voorkeuren en hun werkuren.

²⁵ Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2019.

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 de EPRA earnings en van het nettoresultaat. - In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% te eisen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële kosten. Deze werkwijze kan daarnaast leiden tot een vertekening tussen de variabele rentevoeten die in overweging worden genomen in de financieringscontracten enerzijds en in de indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds. - Een schommeling van de rentevoeten kan eveneens een impact hebben, met uitgesteld effect, op de waardebepalingen van de gebouwen in portefeuille.	- Invoering van een indekkingsbeleid van het risico van de stijging van de rentevoeten, dat bestaat uit de financiering tegen vaste rentevoeten van een deel van de schuld en de afsluiting van financiële instrumenten van het type IRS of CAP- en FLOOR-opties op een deel van de schuld tegen variabele rentevoeten. - Totale schuldenlast op 30 juni 2019 : - een schuldbedrag van 994,8 miljoen € (of 90,82% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten). - het saldo van de schuld, of 100,5 miljoen €, is met variabelere rentevoeten gefinancierd, waarvan 90,0 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR²⁶). Een saldo van 0,96% van de totale schuld is dus niet gedekt - Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,5 miljoen € (huidig bedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2019). - Dankzij de ingevoerde dekkingen op 30 juni 2019 zou de impact van een verhoging van de marktperecentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,0 miljoen € (jaarlijks bedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2019). - Au 30 juni 2019 bedraagt de schuldratio 43,48%, en de LTV-ratio 40,68%. - Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES		
De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren vooral naargelang de risico-appetijt op de financiële markten, in het bijzonder de banksector (de zogenoemde "Bazel IV"-regels) en de verzekeringssector (de zogenoemde "CRD IV"-richtlijn). Ze evolueren ook naargelang de perceptie op het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap.	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 en indekkingsbeleid »

²⁶ De inschrijving op COLLARS (aankoop van een CAP en verkoop van een FLOOR) maakt het mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten te plafonneren (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

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 BREXIT		
In juni 2016 stemde het Verenigd Koninkrijk voor de uittreding uit de Europese Unie. In maart 2017 werd het proces voor de uitstap uit de Europese Unie ingezet. In toepassing van de Europese verdragen zal die uitstap effectief zijn na een periode van 2 jaar, die vastgelegd is voor de organisatie van de uittreding en, desgevallend, de bespreking inzake een nieuwe vorm van partnerschap. Er is nog altijd onzekerheid over de wijze waarop de brexit na 2019 zal uitgevoerd worden.	De BREXIT zorgt voor een volatiliteit op de financiële markten en onzekerheid over de toekomstige relaties tussen het Verenigd Koninkrijk en de Europese Unie. De onzekere situatie zou in het algemeen een impact kunnen hebben op de economische situatie, en onder meer de liquiditeit op de financiële en vastgoedmarkten verminderen, bepaalde financiële of vastgoedoperaties vertragen of in vraag stellen, en zelfs hun waarde beïnvloeden.	Nauwe opvolging van de evolutie van deze situatie en nog meer voorzichtigheid in het beheer van de zaken.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE STRATEGIE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VAN SECTORCONCENTRATIE		
De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).	Gevoeligheid voor de evolutie van de kantoorvastgoedmarkt.	- De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben, - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. - De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld : - een nieuwe kijk op de werkwereld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert.

		- projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecoysteem dat gemengde functies omvat, met een open venster op hun omgeving. → « Strategie »
RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE		
De portefeuille is geografisch niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen die gelegen zijn in België, meer bepaald in Brussel en in zijn economisch Hinterland (57% van de portefeuille op 30 juni 2019). → « Vastgoedverslag »	▪ Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt, onder meer gekenmerkt door de grote aanwezigheid van de Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.	▪ In het kader van haar investeringsstrategie waakt de Vennootschap erover om haar portefeuille niet al te sterk te concentreren in een enkele zone of een enkel actief. ▪ Ter informatie, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradistoren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en de Toren 3 van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel elk tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2019. → « Strategie »
RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURLEEGSTAND		
Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft en door een evolutie in de aard van de vraag. De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de 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.	▪ Daling van de bezettingsgraad en een lager operationeel resultaat van de portefeuille. ▪ Op jaarbasis op 30 juni 2019, zou een schommeling van 1% in de spot-bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap zo een weerslag van zowat 2,0 miljoen € hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van 0,08 € 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 geraamd op 2,29 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 1,61% 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	▪ De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. ▪ De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld: - een nieuwe kijk op de werkwereld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een ruimer en gepersonaliseerd aanbod van diensten om het dagelijks leven van gebruikers makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. ▪ De Vennootschap beschikt over een professioneel commercieel team dat zich uitsluitend toelegt op het zoeken naar nieuwe gebruikers en dat de relatie met haar klanten actief beheert. ▪ Het behoud van de cashflows hangt voornamelijk af van het veilig stellen van de huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden.

		- Op 30 juni 2019 ligt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten van Befimmo tot de volgende vervaldatum op 7,34 jaar. - De spot-bezettingsgraad van de beschikbare gebouwen voor verhuring komt op 30 juni 2019 op 95,46%, ten opzichte van het percentage van 94,50% op 31 december 2018. - De grote projecten van de Noordwijk zijn een heuse opportuniteit voor de Vennootschap, gezien het gebrek aan Grade A-gebouwen²⁷ in Brussel.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN		
Risico verbonden aan de renovatie of de bouw van gebouwen. In voorbereiding op een nieuwe levenscyclus, moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden. In dat kader staat Befimmo bloot aan risico's die verbonden zijn: - aan de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten) - aan de keuzes in verband met de programmering - aan het bekomen van de vergunningen (problemen, vertraging, wetwijzigingen, enz.) - aan de bouw (kosten, vertraging, conformiteit, enz.) - aan de commercialisering	- Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden. - Geen huurinkomsten na het einde van de werken en kosten in verband met de leegstand. - Druk op de commercialiseringsvoorwaarden en toekenning van huurvrije periodes. - Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.	- Ontwerp van innovatieve, duurzame en kwaliteitsvolle projecten (met de laatste technologieën), die aan de marktbehoeften beantwoorden. - Doorlopende analyse van de marktbehoeften: - een nieuwe kijk op de werkwereld, de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruiker. - een ruimer en gepersonaliseerd dienstenaanbod om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. - Proactieve, herhaalde dialoog met de overheidsinstanties in het kader van de vergunningsaanvragen. - De keuze voor partners van kwaliteit. - Een professioneel commercieel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en gebruikers.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURDERS		
Risico's inzake het financieel onvermogen van haar huurders.	- Verlies van huurinkomsten en stijging van de huurlasten omdat ze niet meer kunnen gerecupereerd worden en door onverwachte leegstand. - Druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, enz.	- Voorafgaand onderzoek van de financiële gezondheid van de potentiële klanten. - Er worden huurwaarborgen gevraagd van de huurders²⁸ uit de privé-sector. - Toepassing van een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vorderingen.

²⁷ 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.

²⁸ De huurders uit de openbare sector (Federale Belgische Staat, Vlaams Gewest en Europese instellingen) die een groot deel van de portefeuille van de Vennootschap innemen (59,4% op 30 juni 2019), berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2019, stemmen meestal niet in met huurwaarborgen, maar vertonen een beperkter risicoprofiel.

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.	De vaststelling dat herwaardering van bepaalde activa of boeking van bepaalde passiva nodig is, wat 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'S VERBONDEN AAN DE COWORKINGMARKT		
Risico's verbonden aan de instap in een nieuwe markt die in volle ontwikkeling is (beheersing van de kernfactoren voor succes, concurrentie, enz.).	Rentabiliteit verbonden aan het succes van de onderliggende activiteit.	- Een meerderheidsbelang in een bedrijf (Silversquare) met een grote ervaring in coworking. - De impact is vrij beperkt voor Befimmo, die deze activiteit geleidelijk uitbouwt.

RISICO VERBONDEN AAN DE REPUTATIE VAN DE VENNOOTSCHAP		
Risico verbonden aan de reputatie ten opzichte van de stakeholders (de huidige en de potentiële huurders, de omwonenden, de autoriteiten, de huidige en potentiële investeerders, de financiële en andere analisten, de leveranciers, enz.). De reputatie wordt beïnvloed door de informatie die door de media en op de sociale netwerken verspreid wordt.	Een slechte reputatie van de Vennootschap kan een negatieve weerslag hebben, onder meer bij de onderhandeling van huurcontracten, het zoeken naar financiering en/of op de waarde van het aandeel.	- Corporate Governance Charter en Ethische code, opgemaakt door de Raad van Bestuur. - Ethische code die oplegt om ethische waarden na te leven in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. - Naast de communicatieverplichtingen als beursgenoteerde vennootschap en als GVV, communiceert Befimmo transparant en proactief, om zo maximaal te beantwoorden aan de verwachtingen van haar stakeholders. - De Vennootschap beschikt over een (intern en extern) communicatieplan en over een crisiscommunicatieplan. Ze voert reputatieanalyses uit (via gespecialiseerde agentschappen). - Er is een dagelijkse opvolging van de media en er wordt bijgestuurd of verduidelijkt wanneer nodig. → « Milieurisico's » → « Risico verbonden aan de rating van de Vennootschap »

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	- Effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld-³⁰ en de LTV³¹-ratio van de Vennootschap. - Impact op het vermogen om een dividend³² 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	- De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. - De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld: - een nieuwe kijk op de werkwereld, de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het

³⁰ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13.07.2014.

³¹ Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

³² Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 76 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate nog het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (7,46% ²⁹ van de portefeuille), en algemener in de Belgische provinciesteden.	overstijgen. Op basis van de gegevens per 30 juni 2019, zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van -26,9 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,05 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg +0,42% op de schuld ratio en zowat +0,41% op de LTV-ratio.	type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een ruimer en gepersonaliseerd gamma van diensten om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. - Rotatie van de onafhankelijke experts, zoals bepaald door de wet. Ze worden stelselmatig op de hoogte gebracht van de evolutie in de situatie van de gebouwen en bezoeken geregeld gebouwen.
RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING		
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 2.018,6 miljoen € op 30 juni 2019 - 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, maatschappelijke of milieu-) vereisten.	- Huurleegstand. - Nodige investeringen om het gebouw in conformiteit te brengen met de reglementaire eisen en aan te passen aan de verwachtingen van de huurders.	- Gebouwen die in een goede staat van werking worden gehouden, in aansluiting op de goede werkwijzen met betrekking tot de technische, energieprestaties, enz., aan de hand van een inventaris van de nodige uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken en van een programma voor de uitvoering van die werken. - Groot deel van de gebouwen gedekt door onderhoudscontracten van het type "totale waarborg" ³³. - Op 30 juni 2019 is zo 87% van de geconsolideerde portefeuille gedekt door een contract "totale waarborg". - Nauwe opvolging van de evolutie van de bestaande milieu-wetgeving, voorbereiding op toekomstige regelgeving en analyse van de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten.

²⁹ Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019.

³³ 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 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, ongevallen, hinder, aantasting van de omgeving, en organisatorische problemen bij 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.	▪ Communicatieplan rond de bouwwerken, dialoog met de omwonenden, enz. ▪ Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische en de milieu-aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. ▪ Contracten met de aannemers die in verschillende maatregelen voorzien om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). ▪ Op milieuvlak, specifieke maatregelen in de lastenboeken en contracten voor de opdrachtnemers. ▪ Opvolging van de naleving van deze milieumaatregelen tijdens de werken (met name door externe milieucoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.). ▪ Geregelde beoordeling van de belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controle van de sociale en fiscale schulden van de medecontractanten.
MILIEURISICO'S		
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 verkreeg (BREEAM, ISO 14001, enz.) verliest.	▪ Aantasting van het milieu. ▪ Hoge kosten voor Befimmo. ▪ Negatieve impact op de reputatie van Befimmo bij haar betrokken partijen. ▪ In sommige gevallen een negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	▪ Verantwoordelijke aanpak, waarmee al sinds vele jaren geleidelijk de nodige acties 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. ▪ 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. → « Vastgoedverslag »

RISICO VERBONDEN AAN MEDE-EIGENDOM		
Bepaalde gebouwen in de portefeuille van Befimmo worden aangehouden in mede-eigendom. Met betrekking tot het stelsel van mede-eigendom bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat de belangrijke beslissingen die buiten het dagelijks beheer van de mede-eigendom vallen, bijvoorbeeld betreffende grote werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bij bijzondere meerderheid moeten genomen worden. Bovendien mag een mede-eigenaar nooit alleen beschikken over een meerderheidsstemrecht ten opzichte van alle andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.	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. - Het percentage van de Befimmo-portefeuille dat in mede-eigendom wordt aangehouden, komt op 7,56% (op basis van de reële waarde van de portefeuille) op 30 juni 2019.
RISICO VAN ONDERBREKING IN DE ENERGIELEVERING		
Risico dat gebouwen in een afschakelzone liggen en de bevoorrading (van elektriciteit) er dus onderbroken/verminderd zou kunnen worden tijdens een black-out.	- Negatieve impact op het welzijn van de bewoners en gebruikers. - Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. - Negatieve impact bij de heronderhandeling van de huurovereenkomst of de afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst.	- Bij nieuwe investeringen gaat Befimmo na of het gebouw gelegen is in een afschakelzone (op het ogenblik van de aankoop). - Befimmo volgt ook de evolutie van de afschakelzones.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN DIE TEGEN HUN REËLE WAARDE WORDEN GEBOEKT		
De schommeling van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden.	- 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 2019, zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -28,8 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde + 27,3 miljoen € hebben belopen. - De schommeling in de wisselkoersen Euro-US Dollar en Euro-Pond Sterling kan ook een aanzienlijke invloed hebben op de reële	- 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 2019, bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie van de reële waarde van de USPP-schuld inbegrepen, - 43,26 miljoen €. - Een deel van de schuld van Befimmo (59,85%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.

	waarde van de USPP-schuld in US Dollar en Pond Sterling.	
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN 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 0,74 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2019. ▪ Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap bij de investeerders.	▪ Geregeld onderzoek van de criteria (ratio's) die gelden voor de bepaling van de rating van de Vennootschap en analyse van de potentiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die rating, evenals op de toekomstige evolutie van deze ratio's. ▪ Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
RISICO VAN FINANCIËLE LIQUIDITEIT		
Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze de nodige bijkomende financieringen niet kan bekomen om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.	▪ 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 2019, door bankfinancieringen bij 8 instellingen, bedraagt 68,20%. 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 2019, beschikt de Vennootschap over 244,6 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil doorlopend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer verbonden aan haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken, voor minstens 12 maanden. ▪ De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 43,48% op 30 juni 2019 (wettelijke limiet is 65%) tegen 45,76% op 31 december 2018.
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.	▪ Diversifiëring van de bancaire en de werkrelaties met banken die over een toereikende rating beschikken of een aanvaardbaar risicoprofiel vertonen. Op 30 juni 2019 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken: - Op 30 juni 2019 zijn aan Befimmo voor 852,3 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroof Petercam, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Société Générale; - De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn: BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Natwest Markets PLC (Groep RBS). ▪ Het financieel model is op een structurele schuld gestoeld. De positie in contanten bij financiële instellingen is structureel zeer beperkt. Deze bedraagt

		2,8 miljoen € op 30 juni 2019, ten opzichte van 0,59 miljoen € op 31 december 2018.
RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIËRINGSCONTRACTEN 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 VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL		
De Vennootschap is blootgesteld aan een aanzienlijke afwijking van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde van de Vennootschap.	- Moeilijker toegang tot nieuw eigen vermogen, wat de ontwikkelingscapaciteit kan beperken. - Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.	- Bepaling en invoering van een waardecreërende strategie. - Publicatie van vooruitzichten en prognoses van het dividend. - Geregelde, transparante en proactieve communicatie met de financiële analisten en de huidige en potentiële investeerders.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REGELGEVING		
De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmaar toenemende en complexere (Belgische, Europese en internationale) wetgeving en regelgeving en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken. Dit geldt onder meer op boekhoudkundig vlak, inzake verslaggeving, op fiscaal vlak, op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten.	Risico dat de Vennootschap aansprakelijk wordt gesteld, of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of vernieuwd. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.	- Een juridisch team met de nodige competenties ziet toe op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). - De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE NIET-CONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING		
De Vennootschap heeft te maken met het risico dat een of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn.	▪ Bijkomende investeringen die de kosten van de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen en van de lopende projecten (renovatie, enz.). ▪ Vermindering van de reële waarde van het gebouw. ▪ De Vennootschap stelt zich bloot aan burgerlijke, administratieve of strafrechtelijke boetes. ▪ De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden voor non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand die verbonden is aan de niet-naleving van veiligheidsnormen). ▪ Een negatieve invloed op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.	▪ Invoering van de nodige procedures - om vooruit te lopen op de nieuwe normen en regelgeving (juridische en reglementaire bewaking), - om de conformiteit na te gaan van de nieuw aangekochte gebouwen (technische due diligences) en in de portefeuille (functie van product manager die instaat voor de conformiteit met de regelgeving, controles van de naleving van de normen en regelgeving, onder meer met betrekking tot het milieu), - om het gebouw dat betrokken is bij de goedkeuring van deze nieuwe normen en regelgeving onmiddellijk in overeenstemming te brengen (project management). ▪ De huurders worden bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake, met een beding in de modelhuurovereenkomst.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV		
Risico van niet-naleving van het GVV-stelsel. Risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	▪ Verlies van de erkenning van het GVV-statuut en van het voordeel van het fiscaal transparantiestelsel van de GVV's. ▪ Vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van kredieten die de Vennootschap aanging. ▪ Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden een vermindering van de resultaten of van de intrinsieke waarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van een GVV kunnen beïnvloeden.	▪ 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.

RÉGIME FISCAL		
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 GVV³⁴ 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 huidige Verslag), geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer weinig waarschijnlijk dat de eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of het gaat om onaanzienlijke bedragen.	▪ 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.

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
OPERATIONEEL RISICO		
Risico van verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen, systemen of externe gebeurtenissen (natuurramp, menselijke fout, enz.).	▪ De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van verlies of diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies, onderbreking van de activiteit wanneer systemen uitvallen en processen tekortschieten.	▪ Corporate Governance Charter en een Ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. ▪ Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. ▪ Een plan voor de continuïteit van de activiteit werd bepaald en omvat alle maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis en eventueel in verminderde mate, de activiteiten en de essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica.

³⁴ Maar niet voor haar dochterondernemingen, die geen institutionele GVV's (IGVV's) zijn.

RISICO VERBONDEN AAN DE INTEGRITEIT VAN DE INFORMATIESYSTEMEN EN VAN DE GEGEVENS		
Storingen in de informatiesystemen en cybercriminaliteit die de voortzetting van de activiteiten in het gedrang kunnen brengen.	De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar activiteit verstoord wordt in het geval informatiesystemen het laten afweten of in het geval van cybercriminaliteit.	- Een plan voor de continuïteit van de activiteit werd bepaald en omvat alle maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis en eventueel in verminderde mate, de activiteiten en de essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica. - Organisatie van back-ups, naar gelang van het type gegevens, met verschillende technieken (ontdubbeling van de infrastructuur, dagelijkse online back-up en op cassette). Maatregelen voor de beveiliging van de toegang tot de gegevens van de Vennootschap. Uitbestede informaticasupport door twee partners waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd aangegaan. - Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.
RISICO VERBONDEN AAN FRAUDE		
Verduistering van de activa van de Vennootschap voor eigen rekening of voor derden.	De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van het verlies of de diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies als gevolg van fraude.	- Corporate Governance Charter en een Ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. - Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. - Procedures voor de controle van gevoelige gegevens. - Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.
RISICO VERBONDEN AAN DE TEAMLEDEN		
Risico dat bepaalde "kernmedewerkers" weggaan.	Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt.	- Bijzondere aandacht voor het welzijn en de motivatie van de medewerkers. - Marktconforme vergoedingen (benchmarking). - Belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team. - Belang gehecht aan dialoog binnen het team. - Proces voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). - Befimmo loopt zoveel mogelijk vooruit op een mogelijk vertrek en ziet er op toe dat de knowhow overgedragen wordt.

Befimmo in een oogopslag

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo is een vastgoed-operator en -investeerder gespecialiseerd in kwaliteitsvolle werkruimtes. Deze “Befimmo-omgevingen” zijn gelegen in Brussel, in de belangrijkste Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare heeft Befimmo de ambitie om een Belux-netwerk aan te leggen van onderling verbonden en flexibele werkruimtes.

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

Haar portefeuille heeft een waarde van 2,7 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 2019, bedraagt haar beurs-kapitalisatie 1,4 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden en een rendement dat volledig spoort met haar risicoprofiel.

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

Bijlage 1: Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

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

Geachte Dames,
 Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 30 juni 2019.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 maart 2019 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor een deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, terwijl Cushman and Wakefield werd aangesteld voor het andere deel van de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo portefeuille. Het deel geschat door Jones Lang LaSalle is voornamelijk het gehuurde deel volgens multiple korte termijn in Brussel en haar hinterland. Verder hebben wij de resultaten van de waardebepaling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn. Op verzoek van Befimmo heeft Cushman and Wakefield ook de opdracht om de Reële Waarde van het Gebruiksrecht te bepalen als resultaat van de huurovereenkomsten waarin Befimmo en/of Silversquare als huurder partij zijn. Deze vraag volgt uit de publicatie door de International Accounting Standards Board (IASB) van de norm IFRS 16, die van kracht werd voor boekjaren die ingingen op 1 januari 2019 en die van de huurder vereist om een Gebruiksrecht en een Huurverplichting op de gehuurde activa te boeken. De genoemde Reële Waarde, zoals in het kader van de IFRS 16 te verstaan is, wordt bekomen door de actualisatie van de resterende huurstromen tot de vervaldag van het contract, rekening houdend met de huurvrije periodes, voordelen en andere correcties. Op 30 juni 2019 bedraagt de gecumuleerde Reële Waarde van het Gebruiksrecht 21.824.996 €.

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

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

Opinie

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

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

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebepaling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurlaai 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 markthuurlaai te garanderen;
- uitzonderlijke kosten.

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2019

€ 2.753.160.000

(TWEELIJARD ZEVEN HONDERD DRIENVIJFTIG MILJOEN EN HONDERD ZESTIG DUIZEND EURO)

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2019 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

€ 2.685.663.016

(TWEELIJARD ZES HONDERD VIJFENTACHTIG MILJOEN ZES HONDERD DRIENZESTIG DUIZEND EN ZESTIEN 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 5,43%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 5,67% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 95,46%.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	(in %)
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	2 370,6	88,3%
Brussel CBD en gelijkaardig	1337,4	49,8%
Brussel gedecentraliseerd	80,5	3,0%
Brussel rand	119,9	4,5%
Wallonië	222,8	8,3%
Vlaanderen	475,0	17,7%
Luxemburg stad	135,0	5,0%
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	311,6	11,6%
<i>VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP</i>	3,5	0,1%
TOTAAL	2 685,7	100,0%
Reële Waarde van het Gebruiksrecht te bepalen als resultaat van de huurovereenkomsten	21,8	
TOTALE VASTGOEDBELEGGINGEN	2 707,5	

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 16 juli 2019

R.P. Scrivener FRICS

Head of Valuation and Consulting

Voor Jones Lang LaSalle

Bijlage 2: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomst tot hun eerste vervaldag

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

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun laatste vervaldag

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

Lopende contractuele brutohuur

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

Potentiële huur

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

Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen

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

Omslag van vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring

De verhouding tussen de potentiële huur en de waarde akte in handen van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Bijlage 3: Alternative Performance Measures

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

BEGRIPPENLIJST VAN DE « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboeking)	Rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboeking).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Nettovastgoedresultaat	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille', waaraan de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' wordt toegevoegd.	Maakt de bepaling mogelijk van het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen'.	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoed-beleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuring bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes. De perimeter van de "Like-for-Like" wordt berekend op basis van de definitie van de EPRA.	Maakt mogelijk om de evolutie van de huurinkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuring te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.

RECONCILIATIE TABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

Nettohuurresultaat in « like-for-like »

(in duizend €)	30/06/2019	30/06/2018
Nettohuurresultaat (A)	69 482	71 539
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	4 324	4 735
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	3 274	7 566
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	61 883	59 238

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

(in duizend €)	30/06/2019	30/06/2018
Nettoresultaat (A)	100 555	38 708
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	77 430	-8 037
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	-28 322	-1 994
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	51 446	48 740

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

(in duizend €)	30/06/2019	30/06/2018
Financieel resultaat (A)	-41 229	-11 979
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	-28 322	-1 994
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-12 907	-9 984

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	30/06/2019	30/06/2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	54 798	59 190
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10 317	-
Nettovastgoedresultaat	65 116	59 190

Operationele marge

(in duizend €)	30/06/2019	30/06/2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	54 798	59 190
Nettohuurresultaat (B)	69 482	71 539
Operationele marge (A/B)	78,9%	82,7%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill waardevermindering)

(in duizend €)	30/06/2019	30/06/2018
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 917	- 417
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 917	- 417

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	30/06/2019	30/06/2018
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	4 457	6 244
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21 732	25 277
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	-22 489	-24 403
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	332	552
IX. Technische kosten	-4 348	-5 900
X. Commerciële kosten	- 142	- 385
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 434	-1 866
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 383	-1 428
XIII. Andere vastgoedkosten	-3 413	-3 435
Nettovastgoedkosten	-6 689	-5 345

GECONSOLIDEERD**BEGRIPPENLIJST VAN DE « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »**

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

RECONCILIATITABELLEN VAN DE « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

Loan to value

(in duizend €)	30/06/2019	31/12/2018
Nominale financiële schuld (A)	1 095 323	1 158 792
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	2 774	591
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 682 180	2 655 324
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	3 483	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 685 663	2 655 324
Loan-to-value (A-B)/C	40,68%	43,62%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	30/06/2019	30/06/2018
Betaalde rente	11 332	10 747
Geannualiseerde betaalde rente (A)	22 665	21 494
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 145 196	1 093 845
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	1,98%	1,97%

Return op eigen vermogen

	30.06.2019	31.12.2018
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	5,41	3,15
Return op eigen vermogen (in %)	9,68%	5,61%

Bijlage 4 : Tabellen van de EPRA-indicatoren³⁵

EPRA-INDICATOREN – ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

EPRA earnings

(en milliers €)	30.06.2019	30.06.2018
Nettoresultaat IFRS	100 555	38 708
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,93	1,51
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten :		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 77 430	8 037
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 10 317	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	30 766	1 994
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	203	-
EPRA earnings	43 776	48 740
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,71	1,91

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	30.06.2019	31.12.2018
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	4 731	5 994
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	124 958	140 145
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	3,79%	4,28%

³⁵ De definities van de EPRA-indicatoren zijn gepubliceerd op pagina's 22 en 23 van dit Verslag. Bron : EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	30.06.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 685 663	2 655 324
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 311 609	- 199 512
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 3 483	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 370 571	2 455 813
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	59 499	61 777
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 430 070	2 517 590
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	129 137	147 928
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 6 877	- 4 685
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	122 260	143 243
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	3 353	2 710
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten ^(b)	-	-
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	125 613	145 953^(b)
(in duizend €)		
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	5,03%	5,69%
Uit te sluiten:	5,17%	5,80%^(b)

^(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.

^(b) Sinds 31 maart 2019 houdt Befimmo geen rekening met de "Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten" in de berekening van de EPRA Topped-up NIY. Het percentage op 31 december 2018 werd dus herwerkt op basis van deze verandering.

EPRA cost ratio

(in duizend €)	30.06.2019	30.06.2018
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-13 770	-12 059
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 28	- 128
Nettovastgoedkosten	-6 689	-5 345
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-7 078	-6 586
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 917	- 417
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	941	417
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-13 770	-12 059
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 434	1 866
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-12 336	-10 193
I. (+) Huurinkomsten	69 509	71 667
Brutohuurinkomsten (C)	69 509	71 667
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	19,81%	16,83%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	17,75%	14,22%

EPRA like-for-like net rental growth

Sector	30.06.2018						30.06.2019						Evolutie
(in duizend €)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto-huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
Brussel CBD en gelijkaardig	30 629	2 305	1 536		4 561	39 031	28 824	2 359	2 230		9 929	43 342	6,26%
Brussel gedecentraliseerd	2 012					2 012	1 644					1 644	22,42%
Brussel rand	3 923			80		4 003	3 314			98		3 412	18,39%
Wallonië	4 897				282	5 179	4 646				- 8	4 638	5,40%
Vlaanderen	14 787		- 9	0		14 778	14 396		121	- 9		14 508	2,71%
Luxemburg stad	2 466					2 466	2 682					2 682	-8,06%
Totaal	58 715	2 305	1 527	80	4 843	67 470	55 506	2 359	2 351	89	9 921	70 225	5,78%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Eerder verkocht vastgoed						-						- 100	
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						- 4						- 7	
- Eenmalig element: teruggave reservefonds in 2018						-						500	
Andere vastgoedkosten						- 4 673						- 4 424	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						62 793						66 194	

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

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

EPRA INDICATOREN – GECONSOLIDEERD

EPRA earnings

(in duizend €)	30.06.2019	30.06.2018
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	101 229	38 708
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	3,96	1,51
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 77 988	8 037
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 10 317	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	30 766	1 994
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	203	-
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	215	-
EPRA earnings (groepsaandeel)	44 107	48 740
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,72	1,91

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	30.06.2019	31.12.2018
Intrinsieke waarde (groepsaandeel)	1 515 209	1 443 214
Intrinsieke waarde (in € per aandeel) (groepsaandeel)	59,24	56,42
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	133	115
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	43 263	14 941
V. a. Uitgestelde belasting	422	219
Toe te voegen/uit te sluiten :		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NAV (groepsaandeel)	1 559 027	1 458 489
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	60,95	57,02
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 43 263	- 14 941
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet ^(a)	- 22 928	- 12 593
III. Uitgestelde belasting	- 422	- 219
Toe te voegen/uit te sluiten :		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NNNAV (groepsaandeel)	1 492 414	1 430 736
EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,34	55,93

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

AANVULLENDE INLICHTINGEN :

Befimmo NV | Waversesteenweg 1945 | 1160 Brussel
+32 2 679 38 13 | contact@befimmo.be | www.befimmo.be