

.COLAB.SMART.PEOP  
.UP.**HALFJAARLIJKS**.M  
.NOMAD.DYNAMIC.OP  
.SUSTAINABLE.PLAC  
.FINANCIEEL.COWOR  
.CREATIVE.SHARE.EV  
.URBAN.INSPIRING.OU  
.MINDS.**VERSLAG**.LIV  
.MIXCITY.EXPERIENC



- **Sterke operationele prestatie in de eerste helft van het boekjaar 2020 ondanks de COVID-19-crisis**
- **Financiële resultaten:**
  - Stabiele (+0,01%) van de reële waarde van de portefeuille bij gelijkblijvende perimeter (buiten het bedrag van de investeringen)
  - Intrinsieke waarde van 59,32 € per aandeel (groepsaandeel)
  - Geconsolideerd nettoresultaat van 0,91 € per aandeel (groepsaandeel)
  - Geconsolideerde EPRA earnings van 1,53 € per aandeel (groepsaandeel)
- **Vastgoedoperator (94% van de huurinkomsten):**
  - Dynamische en groeiende huuractiviteit: 33.500 m<sup>2</sup> verhuurd sinds het begin van het jaar, een stijging ten opzichte van de 20.000 m<sup>2</sup> (exclusief ZIN) die in het eerste halfjaar van 2019 zijn getekend
  - Bezettingsgraad van 93,6% en gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (tot de volgende vervaldag) van 7,2 jaar
  - Portefeuille in exploitatie:
    - Verlenging van de huurovereenkomst van het Poelaert-gebouw (Brussel, centrum) voor een vaste termijn van 9 jaar met aanpassing van de looptijd van 10 huurovereenkomsten van Fedimmo-gebouwen gelegen in de Belgische provincies, wat een economische resultaat oplevert over het kwartaal van 14 miljoen €
  - Lopende ontwikkelingen (±15% van de reële waarde) – voorverhuurpercentage van de kantoren: 81%:
    - Brederode Corner (Brussel, centrum): oplevering en ingaan van de huurovereenkomst in juni 2020
    - ZIN (Brussel, Noordwijk): bouw- en milieuvergunning verkregen in maart 2020
    - Quatuor (Brussel, Noordwijk): na afsluiting van het halfjaar, ondertekening van een bijkomend huurcontract van 3.950 m<sup>2</sup> met een eersterangs corporate klant, momenteel voorverhuurd voor 49%.
    - Paradis Express (Luik) : 100% voorverhuurd meer dan een jaar voor de oplevering
  - Aankoop:
    - Na de afsluiting van het halfjaar, integratie in de portefeuille van het gebouw Wet 52 (6.800 m<sup>2</sup>, Brussel, Leopoldwijk) om het herontwikkelingsproject van de site Joseph 2 - Wet 44 te vervolledigen
- **Coworking (6% van de huurinkomsten):**
  - Opening van de coworkingruimte Bailli (Brussel, centrum)
  - Bezettingsgraad van 79% van de mature coworkingruimtes
- **Financiële structuur:**
  - Stabiele en solide Loan-to-Value Ratio van 40,2%
  - Financieringsbehoeften gedekt tot eind 2021
- **Vooruitzichten voor de EPRA earnings en dividendprognose:**
  - Weinig impact van de COVID-19-crisis op de resultaten van de eerste helft van het boekjaar 2020
  - Verhoging van het vooruitzicht voor de EPRA earnings van het jaar: geschat op ongeveer 2,80 € per aandeel
  - Dividendprognose voor het jaar: op basis van de verwachte EPRA earnings van 2,80 € per aandeel, een minimum van 2,24 € per aandeel

# Inhoudstabel

SAMENVATTING .....	1
<b>TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG .....</b>	<b>7</b>
VASTGOEDVERSLAG .....	8
KANTOORVASTGOEDMARKTEN .....	18
FINANCIËEL VERSLAG .....	22
EPRA BEST PRACTICES .....	28
BEFIMMO OP DE BEURS .....	30
INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS .....	32
<b>SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN .....</b>	<b>34</b>
<b>VERSLAG VAN DE COMMISSARIS .....</b>	<b>48</b>
<b>VERKLARING .....</b>	<b>50</b>
VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN .....	51
<b>RISICOFACTOREN .....</b>	<b>52</b>
<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>69</b>
BIJLAGE 1: CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT .....	70
BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST VAN DE VASTGOEDINDICATOREN .....	72
BIJLAGE 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES .....	73
BIJLAGE 4 : TABELLEN VAN DE EPRA-INDICATOREN .....	77

 De Raad van Bestuur kwam op 23 juli 2020 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 30 juni 2020 op te stellen.

#### Consolidatiebasis:

In dit Verslag worden de activiteiten van Befimmo voorgesteld per activiteitensector (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 2020. Het gaat om 27.052.443 aandelen.

#### Financiële en vastgoedindicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage 2 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020. Ze worden aangeduid met een voetnoot bij de eerste vermelding in dit Verslag. Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren - die mikt op de verbetering van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie - door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines.

#### Alternative Performance Measures:

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

## Samenvatting

De eerste zes maanden van het boekjaar 2020 zijn gemarkeerd door de COVID-19 pandemie die de hele wereld op alle niveaus treft.

In deze uitzonderlijke omstandigheden gaat de aandacht van Befimmo eerst en vooral uit naar de gezondheid en de veiligheid van haar werknemers, klanten en alle andere betrokken partijen. Terwijl ze tegelijk de activiteit van de Groep veilig stelt en de diensten aan haar klanten blijft verlenen. Sinds begin maart houdt Befimmo haar klanten regelmatig op de hoogte en past ze maatregelen toe om hun gezondheid en hun veiligheid te beschermen. Na een periode van verplicht thuiswerken, vinden de klanten sinds midden mei in steeds grotere getalen hun weg terug naar de kantoren.

De resultaten van de eerste zes maanden van 2020 zijn weinig getroffen door de COVID-19 crisis en tonen robuustheid en een goede prestatie. In dit Halfjaarlijks Financieel Verslag wordt een balans opgemaakt van de impact van de crisis op de verschillende activiteiten van Befimmo, zoals die momenteel wordt ingeschat. In deze tijden van crisis vormen de fundamenteën van Befimmo (een hoge bezettingsgraad, lange huurtermijnen en eersterangs huurders) een solide operationele basis.

Deze ongeziene crisis versnelt de evolutie van de werkwereld. In de toekomst zullen de kantooromgevingen anders worden gebruikt met het oog voornamelijk op collectieve efficiëntie. Na het grootste telewerk-experiment ter wereld zal er nog meer behoefte zijn aan een nieuwe, aantrekkelijke, flexibele en aanpasbare werkomgeving.

De impact op de vraag naar kantoren op lange termijn is nog onzeker en waarschijnlijk zullen een groot aantal ondernemingen aandachtiger zijn voor hun kosten en meer aandacht schenken aan flexibiliteit.

Er moet nog een nieuw evenwicht gevonden worden tussen een toename van het aantal m<sup>2</sup> dat nodig is voor sociale afstand en een vermindering van het aantal m<sup>2</sup> door de toename van het telewerken. Befimmo is klaar om in te spelen op deze twee tegenstrijdige tendensen dankzij de kwaliteit van haar activa en haar aanbod dat oplossingen omvat gaande

van langlopende huurovereenkomsten tot flexibele contracten.

Een wereldwijde studie van Cushman en Wakefield<sup>1</sup> bevestigt deze tendensen en komt tot de conclusie dat 50% van de arbeidskrachten in de toekomst zal werken in een ecosysteem van werkplaatsen met een evenwicht tussen kantoor, thuis en derde plaatsen. De centrale hub van een onderneming zal altijd het hart van haar activiteiten blijven. Secundaire gedecentraliseerde hubs zullen haar ecosysteem vervolledigen.

Zodoende beantwoordt het gezamenlijke aanbod of "het hybride aanbod" van Befimmo en Silversquare, gaande van traditionele kantoren naar gebouwen die volledig gewijd zijn aan coworking tot een mix van beide oplossingen, aan deze behoeften en biedt het de klanten de mogelijkheid om verschillende innovatieve werkomgevingen te combineren die de creativiteit en networking bevorderen in een BeLux netwerk. De gebruikers zullen profiteren van flexibiliteit in termen van duur van hun contract, werkruimte (zij zullen gemakkelijk minder of meer ruimte kunnen innemen, afhankelijk van hun behoeften) en vergaderfaciliteiten. Ze zullen zich van de ene naar de andere locatie kunnen verplaatsen, afhankelijk van hun voorkeuren en werkschema. De commerciële teams van Befimmo hebben de laatste maanden inderdaad vastgesteld dat de klanten meer interesse tonen in dit soort oplossingen en Befimmo en Silversquare zijn goed gepositioneerd om daarop een antwoord te bieden.

De crisis heeft eveneens het belang van digitalisering aangetoond. Deze digitale transformatie is één van de prioriteiten van de R&D-activiteiten van Befimmo, met als doel het aanbrenge van nieuwe tools om de gebruikservaring te verbeteren.

Om deze evolutie en transformatie verder te zetten, is Befimmo in juni 2020 een partnerschap met Co.Station aangegaan en wordt ze diens bevoorrechte vastgoedpartner en zal innovatieve "smart building"-projecten leiden. Co.station is een uniek platform voor innovatie en ondernemerschap.

<sup>1</sup> The Future of Workplace, Cushman & Wakefield, mei 2020.

## ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

De activiteit van vastgoedoperator heeft gedurende de eerste zes maanden weinig impact ondervonden van de COVID-19 crisis.

Befimmo heeft bijna 33.500 m<sup>2</sup> verhuurd of opnieuw onderhandeld, wat een stijging is in vergelijking met de 20.000 m<sup>2</sup> die in 2019 zijn verhandeld (exclusief de transactie van ZIN die betrekking had op 70.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte).

### ASSET MANAGEMENT

Befimmo heeft een akkoord gesloten met de Regie der Gebouwen betreffende de verlenging van het huurcontract in het Poelaert-gebouw (Brussel centrum) voor een vaste termijn van 9 jaar vanaf 19 december 2021. Het akkoord voorziet eveneens in de vervroegde (gedeeltelijke of volledige) opzegging van 10 huurcontracten in kleine panden van Fedimmo gelegen in de Belgische provincies (in 2020 en in 2021) mits betaling van vergoedingen. Zoals voorzien in haar strategie en haar vooruitzichten zal Befimmo die panden overdragen. Het economisch resultaat over het kwartaal op deze transactie bedraagt ongeveer 14 miljoen €. De impact van deze transactie op de EPRA earnings in 2020, 2021 en 2022 is neutraal. De IRR van het Poelaert-gebouw bedraagt 7,1% op 30 juni 2020.

In deze tijden van crisis vormen de fundamenten van Befimmo een solide operationele basis. De bezettingsgraad van de panden die beschikbaar zijn voor verhuring blijft hoog op 93,6% op 30 juni 2020 (in vergelijking met 94,4% eind 2019). De gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten (tot de volgende vervaldag) bedraagt 7,2 jaar en 59% van de inkomsten is afkomstig van langlopende huurcontracten met Belgische en Europese openbare instellingen. De rest is verdeeld tussen huurders uit diverse sectoren, waaronder grote ondernemingen, en een zeer beperkt deel is afkomstig uit de "retail"-sector (1% van de geconsolideerde huurinkomsten).

Befimmo is zich bewust van de uitdagingen waarmee sommige van haar klanten worden geconfronteerd en volgt de situatie op een verantwoorde manier en geval per geval op en verleent in bepaalde gevallen huurofstel. Op 15 juli 2020, zijn 98% van de verschuldigde huursommen voor het eerste halfjaar van het boekjaar reeds geïnd. Dit percentage is in

overeenstemming met het percentage van vorig jaar op hetzelfde moment en een beperkt deel van de vertragingen houdt rechtstreeks verband met de COVID-19-crisis.

Op pagina 11 van het Verslag vindt u een volledig overzicht van de geïnde en de achterstallige huursommen.

### ASSET DEVELOPMENT

Zoals aangetoond in het verleden, heeft Befimmo steeds veel belang gehecht aan het beheer van haar ontwikkelingspipeline.

De marktomstandigheden worden aandachtig geanalyseerd vooraleer projecten met een bezettingsrisico worden gelanceerd. Er wordt ook aandacht besteed aan het maximaliseren van het voorverhuurpercentage alvorens de werkzaamheden beginnen. Op dit moment bedraagt het voorverhuurpercentage voor kantoorprojecten 81% per 30 juni 2020.

In Luik gaat de bouw van de ecowijk Paradis Express verder. De commercialisering van het project is een echt succes. In 2020 heeft Befimmo 3.100 m<sup>2</sup> voorverhuurd aan de RVA en 2.540 m<sup>2</sup> aan Deloitte. Zodoende zijn alle kantoren die worden gebouwd (21.000 m<sup>2</sup>) voorverhuurd, het residentiële gedeelte werd in 2019 overgedragen. De oplevering van Paradis Express is voorzien in 2021. De meerwaarde over het kwartaal als gevolg van de verhuringen bedraagt 15,3 miljoen €.

In het Quatuor-gebouw (Noordwijk van Brussel), dat nog in aanbouw is, heeft Befimmo na afsluiting van de eerste zes maanden een huurcontract ondertekend voor 3.950 m<sup>2</sup> met een eersterangs corporate klant. Het Quatuor-gebouw is momenteel voor 49% voorverhuurd. Commerciële bezoeken mochten dan wel niet plaatsvinden tijdens de lockdown, maar ze zijn zeer snel hervat vanaf midden mei en concrete interesse voor het gebouw wordt bevestigd.

In juni 2020 is het Brederode Corner gebouw (6.700 m<sup>2</sup>, Brussel centrum) opgeleverd en is het huurcontract beginnen lopen wat een meerwaarde oplevert van ongeveer 5 miljoen € sinds het vertrek van de vorige huurder.

## ASSET ROTATION

Na de overdracht van het Pavilion-gebouw in 2019 is Befimmo van plan om in de loop van de boekjaren 2020 en 2021 een actief rotatiebeleid verder te zetten van bepaalde activa die hun maturiteit hebben bereikt, met een mooi vooruitzicht op waardekrystallisatie, en dit voor een minimumbedrag van 220 miljoen €.

Na afsluiting van de eerste zes maanden heeft Befimmo de vennootschap "Wet 52" overgenomen, bedoeld om, in de vorm van een IGVV, het hele project te huisvesten dat bestaat uit de gebouwen "Joseph 2", "Wet 52" (6.700 m<sup>2</sup>, Brussel, Leopoldwijk) en "Wet 44" (zie pagina 13 van het verslag).

## COWORKINGACTIVITEIT

De nieuwe ruimte "Bailli" (7.200 m<sup>2</sup>) heeft haar deuren geopend op 1 juni 2020 in het gebouw "The Platinum" (Brussel CBD, Louizawijk). De ruimte, die ontworpen is door twee Brusselse kunstenaars, telt vier verdiepingen in een iconisch gebouw met een binnentuin van 500 m<sup>2</sup> ter beschikking van de coworking. Hoewel de ruimte haar deuren heeft geopend in volle crisis bedraagt de bezettingsgraad van het centrum reeds 13%, een cijfer dat de verwachtingen sterk overstijgt.

Silversquare baat zodoende zeven coworkingruimtes uit in Brussel en in het Groot Hertogdom Luxemburg voor een totale oppervlakte van 26.000 m<sup>2</sup>.

Omwillen van enkele opzeggingen tijdens de lockdown, bedraagt de bezettingsgraad van de mature ruimtes 79% op 30 juni 2020. Sinds de maand juni komen de leden geleidelijk aan terug en Silversquare meent opnieuw een normale bezettingsgraad te kunnen bereiken tegen het einde van het jaar. De grotere behoefte aan flexibiliteit van de "corporates" zal de vraag op peil houden.

Over de eerste zes maanden van 2020 bedraagt de omzet van Silversquare 4,0 miljoen €.

Het inningspercentage van de maandelijkse facturen uitgegeven in het eerste halfjaar bedraagt 99%.

Befimmo en Silversquare zetten de ontwikkeling van het Belux-netwerk van verbonden werkomgevingen verder. De uitbreiding van de Europa-ruimte (van

2.800 m<sup>2</sup> naar 4.600 m<sup>2</sup>) is momenteel aan de gang. De uitbreiding van de Stéphanie-ruimte (van 2.100 m<sup>2</sup> naar 3.800 m<sup>2</sup>) is eveneens voorzien in 2020. Vóór de uitbreiding waren deze ruimtes voor 100% in gebruik. De pipeline wordt voorgesteld op pagina 16 van dit Verslag.

Dankzij de activiteit van Silversquare, die tot 2023 nog weinig geconsolideerde inkomsten zal opleveren, heeft Befimmo haar dienstenaanbod kunnen vervolledigen en zo kunnen voldoen aan de eisen van flexibiliteit en gemeenschap die onontbeerlijk zullen zijn in de werkweld van morgen. De bijdrage van Silversquare aan de geconsolideerde inkomsten zal toenemen volgens het ontwikkelingsplan.

## FINANCIËLE STRUCTUUR

Op 30 juni 2020 bedraagt de geconsolideerde intrinsieke waarde (groepsaandeel) 59,32 €. De reële waarde van de portefeuille bedraagt 2.863,0 miljoen €, ten opzichte van een waarde van 2.788,6 miljoen € op 31 december 2019. Over het geheel genomen zijn de waarden niet beïnvloed door de COVID-19-crisis. Historisch gezien, en door de aanwezigheid van de Belgische en Europese instellingen, is de Brusselse kantorenmarkt stabiel in tijden van crisis dan andere Europese steden.

De schuldratio (« LTV ») bedraagt 40,2% op 30 juni 2020. Befimmo wil het niveau van haar LTV-ratio gedurende de hele uitvoering van haar pipeline van ontwikkeling onder 50% houden. Naast waardekrystallisatie, zou de rotatie van activa het moeten mogelijk moeten maken om de lopende projecten te financieren, te zorgen voor een groeicapaciteit en zelfs om eventuele uitzonderlijke waardeverminderingen die zouden verband houden met de COVID-19 crisis op te vangen.

## FINANCIËLE RESULTATEN

De EPRA earnings van de activiteit van vastgoedoperator ligt op 1,57 € per aandeel, tegenover 1,71 € per aandeel op 30 juni 2019, voornamelijk als gevolg van de in december 2019 voltooide private plaatsing van aandelen (zie pagina 24 voor een gedetailleerde analyse van het resultaat).

De geconsolideerde EPRA earnings (groepsaandeel) bedraagt 1,53 € per aandeel.

## VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE

Naar aanleiding van de onzekerheden met betrekking tot de gevolgen van de COVID-19 pandemie, besloot de Raad van Bestuur van Befimmo in mei 2020 om de driejaarlijkse EPRA earnings vooruitzichten, zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, in te trekken. Deze onzekerheden blijven tot op de dag van vandaag bestaan.

De Raad had ook het vooruitzicht voor de EPRA earnings voor het boekjaar 2020 teruggebracht tot een bedrag van meer dan 2,70 € per aandeel. Bij gelijkblijvende perimeter en op basis van de informatie die gekend is op de datum van publicatie van dit Verslag, heeft Befimmo er alle vertrouwen in te kunnen aankondigen dat de verwachte EPRA earnings rond de 2,80 € per aandeel zal liggen.

## DIVIDENDBELEID

Befimmo zal een dividend voorstellen dat minimum 80% van de EPRA earnings van het jaar belooft. Dit kan desgevallend aangevuld worden met meerwaarden die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd in het kader van haar beleid inzake rotatie van de portefeuille. Dit wil zeggen dat het voor het boekjaar 2020 om een minimum van 2,24 € per aandeel gaat. De financiële middelen die in de Vennootschap blijven behouden, zullen bijdragen tot het verzekeren van de kapitaalbehoeften die nuttig zijn voor de ontwikkeling van haar activiteiten. Befimmo is van plan om de uitkering van het dividend in twee fasen voor te stellen (interimdividend in december en slotdividend in mei) en, desgevallend, in de vorm van een keuzedividend.

## BEURSKOERS

De huidige crisis wordt mede gekenmerkt door een gevoelige daling van de beurskoersen. De koers van het Befimmo-aandeel noteert historisch laag. Op 30 juni 2020 sloot het aandeel af op 39,85 €, hetgeen een discount van 33% ten opzichte van de intrinsieke waarde is.

Deze koersevolutie komt overeen met de gemiddelde koersevolutie van de beursgenoteerde Europese vastgoedbedrijven die actief zijn in de kantoorsector. Op 30 juni 2020 bedraagt de return op koers van het Befimmo-aandeel (-24,7%) sinds begin dit jaar wat overeenstemt met de evolutie van de EPRA-index van de kantoren (-24,3%).

## BELANGRIJKSTE<sup>2</sup> GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Niet van toepassing

<sup>2</sup> In die zin dat er geen gebeurtenissen zijn met een impact op de verkorte geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2020.



# BEFIMMO IN EEN OOGOPSLAG.

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo is een vastgoedoperator 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, legt Befimmo een Belux-netwerk aan 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 2,9 miljard €, en omvat 78 gebouwen voor een totale oppervlakte van ongeveer 1.000.000 m<sup>2</sup>.

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels. Op 30 juni 2020, bedraagt haar beurskapitalisatie 1,1 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden en een rendement dat volledig spoot met haar risicoprofiel.

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



## TRENDS

### Nieuwe manieren van werken en leven

Opkomst van nieuwe technologieën en digitale revolutie

Milieubekommernissen

Talenten aantrekken

Mobiliteit

Metropolisering

Flexibiliteit

Evenwicht tussen beroepsleven, privéleven en welzijn

Telewerk



## BEDRIJFSMODEL VAN BEFIMMO

Omgevingen aanbieden om te werken,  
elkaar te ontmoeten, te delen en te leven

### VASTGOEDOPERATOR

#### Asset management en rotatie van de portefeuille

Proactief beheer van  
werkruimtes van kwaliteit,  
gericht op het  
stadscentrum in een  
Belux-netwerk

#### Asset development

Toekomstbestendige  
ontwikkelingen om  
waarde te creëren  
in een omgeving met  
laag rendement

### COWORKING

#### Workspace as a service

Felxibe aanbod,  
gemeenschap  
en diensten

EEN DUURZAME, INNOVATIEVE EN KLANTGERICHTE  
AANPAK STAAT CENTRAAL IN ONZE STRATEGIE

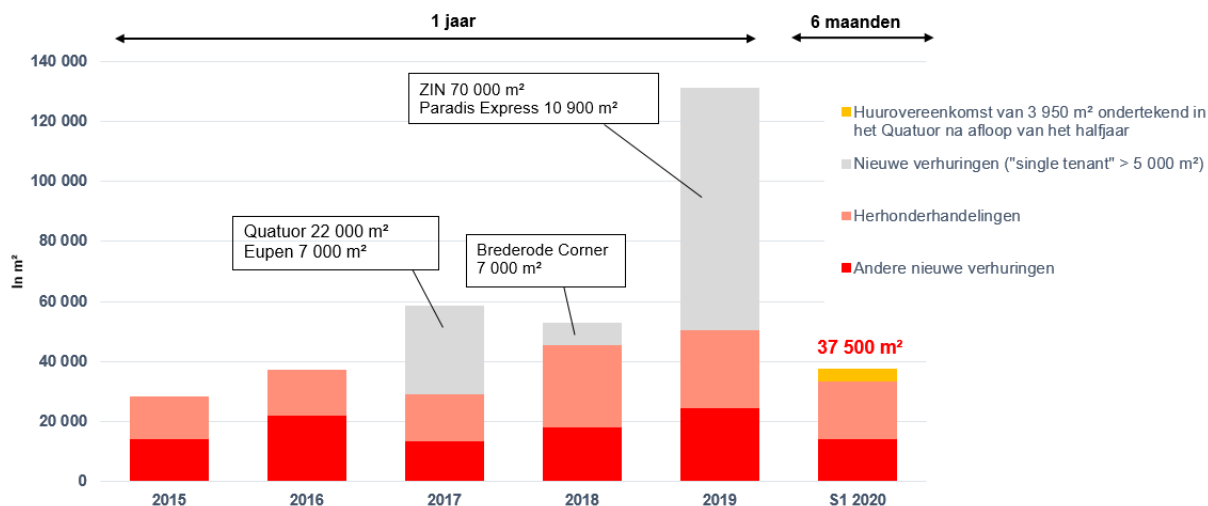
# .TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

---

# Vastgoedverslag

## ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

### HUURACTIVITEIT<sup>3</sup>



Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar heeft Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en hernieuwingen getekend voor een oppervlakte van 33.492 m<sup>2</sup>, vergeleken met 19.830 m<sup>2</sup> (exclusief de huur van het kantoorgedeelte van het ZIN-project van 70.000 m<sup>2</sup>) in dezelfde periode van het boekjaar 2019.

#### Belangrijkste transacties van het halfjaar:

- **Gebouwen beschikbaar voor verhuur:**
  - Poelaert (Brussel, centrum): overeenkomst met de Regie der Gebouwen betreffende de verlenging van de huurovereenkomst in het Poelaert-gebouw voor een periode van 9 jaar vanaf 19 december 2021. De overeenkomst voorziet ook in de vervroegde beëindiging (geheel of gedeeltelijk) van 10 huurcontracten in Fedimmo-gebouwen in de provincies (in 2020 en 2021) mits betaling van vergoedingen. Zoals voorzien in haar strategie en vooruitzichten zal Befimmo deze gebouwen overdragen. Het economische resultaat over het kwartaal op deze transactie bedraagt ongeveer 14 miljoen €. De impact van deze transactie op de EPRA earnings in 2020, 2021 en 2022 is neutraal. De IRR van het Poelaert-gebouw bedraagt 7,1% op 30 juni 2020.
  - Axento (Groothertogdom Luxemburg, Luxemburg, Kirchberg): verlenging van verschillende bestaande huurovereenkomsten (5.000 m<sup>2</sup>);
  - Blue Tower (Brussel, Louizawijk): verlenging van bestaande huurovereenkomsten (1.000 m<sup>2</sup>) en ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten (1.300 m<sup>2</sup>);
- **Ontwikkelingsprojecten:**
  - Paradis Express (Luik): voorverhuring van 3.100 m<sup>2</sup> aan de RVA en 2.540 m<sup>2</sup> aan Deloitte. Het project is dus volledig voorverhuurd, één jaar voor oplevering. De meerwaarde over het kwartaal als gevolg van deze verhuringen bedraagt 15,3 miljoen €.
  - Quatuor (Brussel, Noordwijk): na afsluiting van het halfjaar, voorverhuring van 3.950 m<sup>2</sup> aan een eersterangs corporate klant. Quatuor is momenteel voor 49% voorverhuurd.

#### Commentaar impact COVID-19 :

Omwille van de lockdown zijn nieuwe tekenen van interesse beperkt gebleven tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2020. De commerciële bezoeken zijn hervat sinds midden mei en bepaalde onderhandelingen die reeds aan de gang waren vóór de lockdown zijn tot een goed einde gebracht. De ingebruikname van oppervlaktes heeft over het algemeen geen impact ondervonden van de COVID-19 crisis gedurende het halfjaar. Kandidaat-huurders zijn

<sup>3</sup> Overeenkomstig de definities zullen de verhuringen pas weergegeven worden in de vastgoedindicatoren wanneer de huurovereenkomst ingaat.

anderzijds nog veeleisender op het vlak van kwaliteit, locatie, diensten en flexibiliteit. Gelet op de kwaliteit van hun portefeuille en de flexibiliteit van het « hybride aanbod » zijn Befimmo en Silversquare goed gepositioneerd om te voldoen aan deze behoeften.

## SPOT BEZETTINGSGRAAD EN "EPRA VACANCY RATE"

	30.06.2020	31.12.2019
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>(a)</sup>	93,6%	94,4%
EPRA Vacancy Rate <sup>(b)</sup>	3,6%	4,1%

<sup>(a)</sup> Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van dit Verslag.

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

De wijziging van de bezettingsgraad heeft voornamelijk betrekking op een "one off" element (zijnde de herindeling van de 6 Fedimmo-gebouwen in de categorie "vastgoed bestemd voor verkoop") en de beëindiging van de huurcontracten in het Central Gate gebouw. Deze oppervlakten worden momenteel gerenoveerd en 80% is al voorverhuurd. Overeenkomstig de definities wordt bij de berekening van de bezettingsgraad geen rekening gehouden met toekomstige huurovereenkomsten.

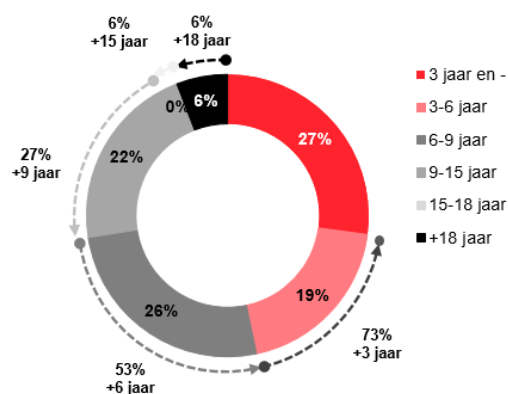
## GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

	30.06.2020	31.12.2019
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag <sup>(a)</sup>	7,2 jaar	7,1 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag <sup>(a)</sup>	7,9 jaar	7,8 jaar

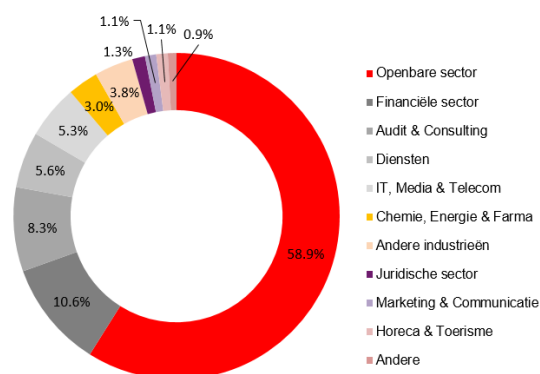
<sup>(a)</sup> Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van dit Verslag.

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

### Duur van de huurovereenkomsten<sup>4</sup>

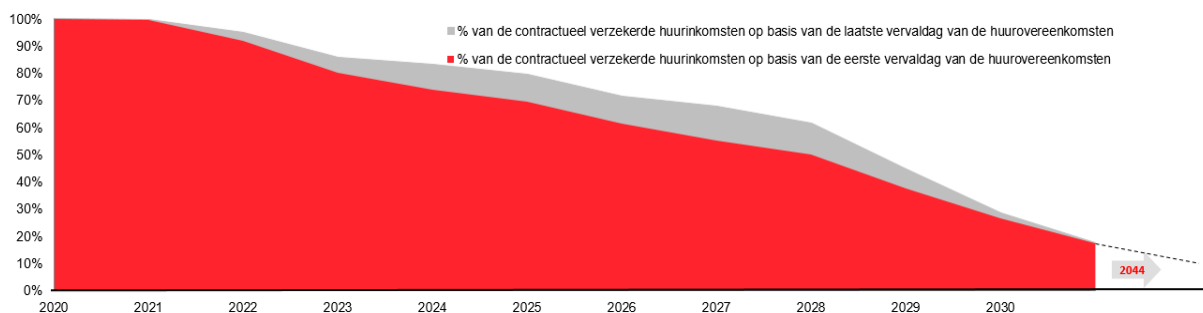


### Huurders per sector<sup>4</sup>



<sup>4</sup> De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2020.

### Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten<sup>5</sup> (op grond van de lopende contractuele huur) (in %)



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

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating
Federaal		47,8%	AA (rating S&P)
Vlaams Gewest		2,1%	AA (rating Fitch)
<b>Belgische openbare sector</b>	<b>8,8</b>	<b>49,9%</b>	
Europese Commissie		3,6%	AAA (Rating S&P)
Europees Parlement		3,9%	AAA (Rating S&P)
Vertegenwoordigingen		1,5%	-
<b>Europese openbare sector</b>	<b>4,6</b>	<b>9,0%</b>	
<b>Totaal huurders uit de openbare sector</b>	<b>8,2</b>	<b>58,9%</b>	

Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating S&P
Deloitte Services & Investments NV		5,7%	-
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		5,0%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,5%	A+
Docler Holding		2,2%	-
McKinsey & Company		1,5%	-
<b>Totaal huurders top 5 uit de privésector</b>	<b>8,4</b>	<b>16,8%</b>	

Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
±255 huurders	3,8	24,2%
<b>Totaal van de portefeuille</b>	<b>7,2</b>	<b>100%</b>

<sup>5</sup> De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op zijn volgende vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuuring gebeurde ten opzichte van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2020.

## INNING EN UITSTEL VAN HUUR

### Commentaar impact COVID-19 :

Befimmo is zich bewust van de uitdagingen waarmee sommige van haar klanten worden geconfronteerd en volgt de situatie op een verantwoorde manier geval per geval op. Voor de huurders van de "retail"-sector (die ongeveer 1% van de geconsolideerde huurinkomsten vertegenwoordigen), zijn "retail" huurverlagingen toegekend voor de duur van de lockdown. Voor een dertigtal huurders van kantoren die ernstig getroffen zijn door de crisis in verband met de COVID-19 pandemie, zijn betalingsuitstellen verleend voor het tweede kwartaal en werden de huurgelden maandelijks aflosbaar. Deze achterstallige huursommen vertegenwoordigen momenteel een bedrag van ongeveer 1,4 miljoen €.

Op 15 juli 2020 zijn 98% van de verschuldigde huursommen voor het eerste halfjaar van het boekjaar geïnd. Dit percentage komt overeen met het percentage van vorig jaar op dezelfde datum en een beperkt deel van de vertragingen heeft rechtstreeks te maken met de COVID-19 crisis.

## REËLE WAARDE<sup>6</sup> PER GEOGRAFISCHE ZONE

De reële waarde van de portefeuille bedraagt 2.863,0 miljoen € op 30 juni 2020, ten opzichte van een waarde van 2.788,6 miljoen € op 31 december 2019.

Deze evolutie van de waarde (buiten gebruiksrechten IFRS 16) omvat:

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

Bij gelijkblijvende perimeter, is de waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van investeringen) in het eerste halfjaar van het boekjaar stabiel gebleven (variatie van +0,01% of 0,2 miljoen €).

Over het geheel genomen zijn de waarden niet beïnvloed door de COVID-19-crisis. De waardeschommeling van -42,1% in de categorie "Vastgoed bestemd voor verkoop" houdt verband met de vervroegde beëindiging van de Fedimmo-huurovereenkomsten in ruil voor een vergoeding, die meer dan gecompenseerd wordt door de meerwaarde van 24 miljoen € over het kwartaal op de huurverlenging in het Poelaert-gebouw.

De vastgoedexperten beklemtonen dat de rapportering van de waarderingen per 30 juni 2020 berust op een "beduidende waarderingonzekerheid" zoals de richtlijnen van het RICS<sup>7</sup> voorschrijven.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Royal Institute For Chartered Surveyors.

Kantoren	Variatie over het kwartaal <sup>(a)</sup> (in %)	Aandeel in de portefeuille <sup>(b)</sup> (30.06.2020) (in %)	Reële waarde (30.06.2020) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2019) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig <sup>(c)</sup>	1,1%	49,1%	1 408,2	1 346,1
Brussel gedecentraliseerd	-1,3%	2,9%	82,9	83,2
Brussel rand	-0,9%	4,2%	120,6	121,1
Vlaanderen	-3,0%	15,4%	441,6	474,9
Wallonië	0,9%	8,1%	232,5	230,6
Luxemburg stad	2,1%	4,9%	141,5	138,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuuring</i>	<i>0,1%</i>	<i>84,8%</i>	<i>2 427,4</i>	<i>2 394,5</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring</i>	<i>1,2%</i>	<i>14,8%</i>	<i>424,4</i>	<i>394,1</i>
<b>Vastgoedbeleggingen<sup>(d)</sup></b>	<b>0,3%</b>	<b>99,6%</b>	<b>2 851,7</b>	<b>2 788,6</b>
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>-42,1%<sup>(e)</sup></b>	<b>0,4%</b>	<b>11,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Totaal</b>	<b>0,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 863,0</b>	<b>2 788,6</b>

(a) De variatie over het kwartaal komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2020 (buiten het bedrag van investeringen).

(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2020.

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

(d) Exclusief gebruiksrechten IFRS 16.

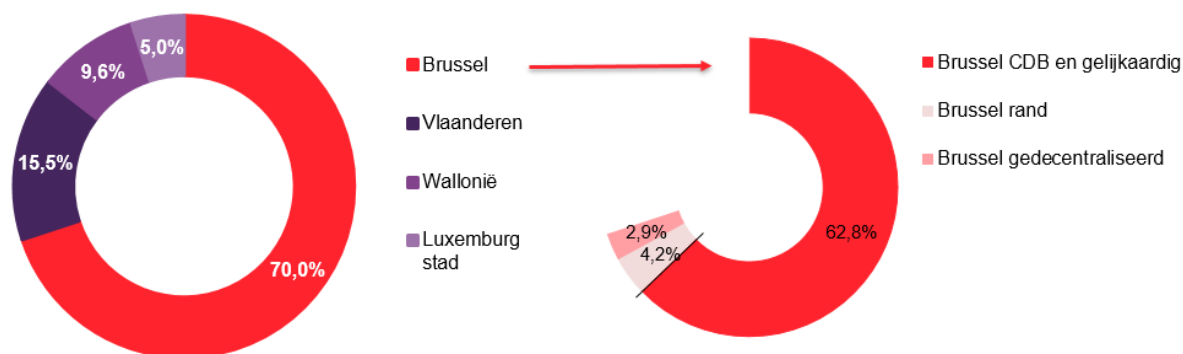
(e) De waardeschommeling van -42,1% in de categorie "Vastgoed bestemd voor verkoop" houdt verband met de vervroegde beëindiging van de Fedimmo-huurovereenkomsten mits betaling van vergoedingen, die meer dan gecompenseerd wordt door de meerwaarde van 24 miljoen € over het kwartaal op de huurverlenging in het Poelaert-gebouw.

## GLBAAL HUURRENDEMENT

	30.06.2020	31.12.2019
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuuring <sup>(a)</sup>	5,2%	5,4%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuuring <sup>(a)</sup>	5,5%	5,6%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen	4,5%	4,6%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,7%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	5,0%	5,1%

(a) Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring maar zonder IFRS 16 gebruiksrechten.

## Geografische spreiding van de portefeuille<sup>8</sup>



<sup>8</sup> De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2020.



## (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar investeerde Befimmo 74,1 miljoen € in haar portefeuille. De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten zijn opgenomen in onderstaande tabel. Alle projecten hebben een BREEAM-certificering « Excellent » of « Outstanding » in de Design fase.

Zoals aangetoond in het verleden, heeft Befimmo steeds veel belang gehecht aan het beheer van haar ontwikkelingspipeline. De marktomstandigheden worden aandachtig geanalyseerd vooraleer projecten met een bezettingsrisico worden gelanceerd. Er wordt ook aandacht besteed aan het maximaliseren van het voorverhuurpercentage alvorens de werkzaamheden beginnen. Op dit moment bedraagt het voorverhuurpercentage<sup>9</sup> voor kantoorprojecten 81%.

	Verwacht rendement op investering (inclusief grond)	Bezetting	Totale investering (exclusief grond) (in miljoen €)	% voltooiing <sup>(a)</sup>	Datum voltooiing
<b>Belangrijkste lopende projecten aangegaan</b>					
Paradis Express	> 6%	100% voorverhuurd 3 800 m <sup>2</sup> coworking	54	29%	2021
Quatuor	> 5,3%	49% voorverhuurd 7 000 m <sup>2</sup> coworking	170 <sup>(b)</sup>	51%	2021
ZIN	±4,3% (op alle functies)		411	14%	
<i>Kantoren</i>		100% voorverhuurd			2023
<i>Coworking &amp; sport</i>		5 000 m <sup>2</sup> coworking			2024
<i>Hotel</i>		Onderhandelingen aan de gang			2024
<i>Residentieel</i>		Commercialisering in 2023			2024
<b>Belangrijkste lopende projecten aan te gaan</b>					
PLXL	Beoogd rendement van ±6%	-	49	-	2023
(her)ontwikkeling Joseph 2 - Wet 44 & 52	Beoogd rendement van ±5%	-	60	-	2024
(her)ontwikkeling Pacheco	Beoogd rendement van ±5%	-	37	-	2024
WTC 4	-	Ontwikkeling in geval van voorverhuring	140	-	Implementatie van de vergunning

(a) Kosten, uitgaven/totale investering (exclusief grond).

(b) De stijging van de geraamde kosten van het Quatuor-project komt voornamelijk overeen met extra investeringen om de kwaliteit van het gebouw te verbeteren, wat zal leiden tot een betere huursituatie.

Voor bijkomende informatie over deze projecten, gelieve pagina's 57 en 58 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)) te raadplegen.

Sinds de publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag heeft Befimmo de voorbereiding van het einde van de huurcontracten<sup>10</sup> in de gebouwen Joseph 2 (12.820 m<sup>2</sup>, Brussel CBD, Leopoldwijk) en Pacheco (5.770 m<sup>2</sup>, Brussel CBD, centrum) geconcretiseerd. Op deze strategische locaties bereidt Befimmo twee nieuwe innovatieve projecten voor. In 2019 had ze het gebouw Wet 44 (6.290 m<sup>2</sup>) gekocht en onlangs heeft ze het pand Wet 52 (6.800 m<sup>2</sup>) geïntegreerd in haar portefeuille. De locatie van deze gebouwen, grenzend aan het Joseph 2 gebouw, biedt een groot potentieel aan waardecreatie. Op de site zal een nieuw geheel (± 30.000 m<sup>2</sup>) worden ontwikkeld, met als adres Wetstraat, dat zal voldoen aan de behoeften van instellingen die op zoek zijn naar nieuwe kwaliteitsvolle werkomgevingen tegen 2024.

Het herontwikkelingsproject van het Pacheco-gebouw zal multifunctioneel zijn (± 12.500 m<sup>2</sup>) op een uitzonderlijke locatie in het stadscentrum.

Deze projecten passen in de 6 strategische krachtlijnen van Befimmo, voornamelijk op vlak van mobiliteit, integratie in de stad, gebruik van middelen, enz.

<sup>9</sup> Berekend op het deel kantoren van de lopende projecten die zijn aangegaan, buiten coworking.

<sup>10</sup> Einde van het huurcontract van het Joseph 2 gebouw in 2021 en einde van het huurcontract van het Pacheco gebouw ten vroegste in 2021.

Befimmo besteedt bijzondere aandacht aan het verminderen van het gewicht van haar portefeuille in de Noordwijk van Brussel, nu er een vast huurcontract voor 18 jaar is ondertekend en de vergunningen voor het ZIN-project zijn afgeleverd. De bouw van het ZIN-project zal zeer binnenkort van start kunnen gaan.

**Commentaar impact COVID-19 :**

COVID-19 heeft een vertraagd effect op de EPRA earnings van Befimmo (horizon 2022-2024) aangezien de projecten Quatuor, ZIN en Paradis Express een vertraging in de oplevering zullen oplopen die momenteel wordt geraamd op ongeveer 6 maanden en een verhoging van de kost.

**COWORKINGACTIVITEIT****PORTEFEUILLE COWORKINGRUIMTES**

Ruimtes	Oppervlakte	Ligging
Silversquare Bailli	7 200 m <sup>2</sup>	Louizawijk, Brussel CBD
Silversquare Europe	4 100 m <sup>2</sup>	Leopoldwijk, Brussel CBD
Silversquare Louise	3 300 m <sup>2</sup>	Louizawijk, Brussel CBD
Silversquare Luxembourg	2 200 m <sup>2</sup>	Stationswijk, Luxemburg stad, Groothertogdom Luxemburg
Silversquare Stéphanie	2 100 m <sup>2</sup>	Leopoldwijk, Brussel CBD
Silversquare Triomf	4 300 m <sup>2</sup>	Universiteitswijk, Brussel gedecentraliseerd
Silversquare Zaventem	2 600 m <sup>2</sup>	Brussel rand
<b>Totaal</b>	<b>26 000 m<sup>2</sup></b>	

De nieuwe ruimte "Bailli" (7.200 m<sup>2</sup>) heeft op 1 juni 2020 haar deuren geopend in "The Platinum" (Brussel CBD, Louizawijk). De ruimte die ontworpen is door twee Brusselse kunstenaars telt vier verdiepingen in een symbolisch gebouw met een binnentuin van 500 m<sup>2</sup> beschikbaar voor coworking. Hoewel de ruimte "Bailli" haar deuren heeft geopend in volle crisis bedraagt de bezettingsgraad reeds 13%, een cijfer dat de verwachtingen sterk overstijgt.

Silversquare baat zodoende zeven coworkingruimtes uit in Brussel en in het Groot Hertogdom Luxemburg. De activiteit vertegenwoordigt ±6% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 30 juni 2020. Ook al zal de verhouding van de activiteit coworking in de geconsolideerde inkomsten vrij zwak blijven, de aantrekkelijkheid en de flexibiliteit van het "hybride aanbod" van Befimmo en Silversquare zijn van essentieel belang voor de werkweld van morgen.

**TYPE BIJDRAGE VAN EEN MATURE COWORKINGRUIMTE (2019)**

	<b>Base 100</b>
<b>Omzet</b>	<b>100</b>
Huur	-32
Belastingen/lasten	-18
Human resources	-10
Bedrijfskosten	-13
<b>EBITDA</b>	<b>27</b>
Investerings (geannualiseerd)	-10
<b>Bijdrage (voor structuurkosten)</b>	<b>17</b>

De uitvoering van het ontwikkelingsplan van Silversquare zou vanaf 2022 moeten leiden tot een positieve bijdrage aan de EPRA earnings.

**BEZETTINGSGRAAD**

	<b>Aantal ingenomen desks (A)</b>	<b>Aantal beschikbare desks (B)</b>	<b>Bezettingsgraad (A/B)</b>
"Mature" coworkingruimtes <sup>(a)</sup>	511	645	<b>79%</b>
Alle coworkingruimtes	1.443	2.848	<b>51%</b>

<sup>(a)</sup> Een ruimte wordt als "matuur" beschouwd na 3 jaar bestaan.

**Commentaar impact COVID-19 :**

Omwille van enkele opzeggingen tijdens de lockdown, is de bezettingsgraad van de afgewerkte ruimtes 79% op 30 juni 2020. De recente openingen van de ruimtes "Zaventem" en "Bailli" hebben een impact op de bezettingsgraad van alle coworkingruimtes die 51% bedraagt op 30 juni 2020. De perimeter van mature en totale ruimtes verandert van de ene periode tot de andere omdat Silversquare zich in een periode van ontwikkeling bevindt.

Sinds juni komen de leden geleidelijk aan terug en Silversquare meent opnieuw een normale bezettingsgraad te kunnen bereiken tegen het einde van het jaar. De grotere behoefte aan flexibiliteit van de "corporates" zal de vraag ondersteunen.

**INNINGSPERCENTAGE VAN DE UITSTAANDE FACTUREN**

Met het oog op het versterken van de loyaliteit van de leden zijn de lidmaatschapsbijdragen voor de "fully flex" en voor de "dedicated desks" in de "open space" van de coworking (0,4% van de geconsolideerde huurinkomsten) voor de maand april geschrapt. Bovendien worden per geval specifieke tegemoetkomingen verleend, afhankelijk van de situatie van de betrokken leden.

Het inningspercentage van de maandelijks uitstaande facturen voor het eerste halfjaar bedraagt 99%.

**INKOMSTENVERDELING**

69% van de omzet van het halfjaar wordt gegenereerd door "private offices" die worden gebruikt door kleine en middelgrote ondernemingen die een hoger weerstandsvermogen hebben dan de "flex desks".

**PIPELINE COWORKINGRUIMTES**

Befimmo en Silversquare zetten de ontwikkeling van het Belux-netwerk van verbonden werkomgevingen verder.

De coworkingruimtes die voorzien zijn in de gebouwen van de portefeuille van Befimmo, worden meestal ingericht door Befimmo (vastgoedoperator) en sleutel-op-de-deur opgeleverd aan Silversquare. Silversquare (coworkingoperator) investeert in de meubels en de ICT voor deze ruimtes. Voor de ruimtes die voorzien zijn in gebouwen van derden, investeert Silversquare zowel in de inrichting als in het meubilair en de ICT.

In de eerste helft van 2020 heeft Silversquare 3,0 miljoen € geïnvesteerd in zijn ruimtes. Befimmo (vastgoedoperator) heeft in 2020 0,3 miljoen € geïnvesteerd in de lopende projecten (Central Gate) die sleutel-op-de-deur worden opgeleverd.

De ruimte Europa wordt momenteel uitgebreid (van 2.300 m<sup>2</sup> naar 4.600 m<sup>2</sup>). De uitbreiding van de ruimte "Stéphanie" (van 2.100 m<sup>2</sup> naar 3.800 m<sup>2</sup>) is ook gepland voor 2020. Vóór de uitbreidingen waren deze ruimtes voor 100% in gebruik.

Huidige pipeline tot 2022

Ruimtes	Oppervlakte - aangegaan	Oppervlakte - aan te gaan	Totale oppervlakte
<i>Uitbreidingen 2020</i>	+ 2 000 m <sup>2</sup>		
<b>Portefeuille eind 2020</b>	<b>28 000 m<sup>2</sup></b>		<b>28 000 m<sup>2</sup></b>
<i>Nieuwe openingen 2021</i>	+ 20 000 m <sup>2(a)</sup>	+ 4 100 m <sup>2</sup>	
<b>Portefeuille eind 2021</b>	<b>48 000 m<sup>2</sup></b>	<b>4 100 m<sup>2</sup></b>	<b>52 100 m<sup>2</sup></b>
<i>Nieuwe openingen 2022</i>	+ 3 800 m <sup>2(b)</sup>	+ 10 000 m <sup>2</sup>	
<b>Portefeuille eind 2022</b>	<b>51 800 m<sup>2</sup></b>	<b>14 100 m<sup>2</sup></b>	<b>65 900 m<sup>2</sup></b>

(a) Quatuor, Central Gate en Vlaanderen.

(b) Paradis Express

# PARTNERSCHAP MET CO.STATION



In juni 2020 kondigde Befimmo haar partnerschap met Co.Station aan en werd ze haar bevoorrechte vastgoedpartner. Co.Station is een uniek platform voor innovatie en ondernemerschap. Befimmo wordt ook een van de stichtende partners van het innovatie-ecosysteem "co.building", dat Co.Station dit jaar nog op de sporen zal zetten. Dit ecosysteem zal meer dan 30 bedrijven begeleiden om samen intelligente en duurzame gebouwen te ontwerpen. Deze dialoog zal Befimmo veel opportuniteiten bieden, want het gaat om een ecosysteem van innovatie over thema's als mobiliteit, integratie in de stad, gebruik van hulpbronnen, enz., die al lang deel uitmaken van haar strategie.

[www.befimmo.be/nl/news/befimmo-gaat-zee-met-costation](http://www.befimmo.be/nl/news/befimmo-gaat-zee-met-costation)  
[www.co-station.com](http://www.co-station.com)

## COVID 19 : UITZONDERLIJKE TIJDEN VRAGEN OM UITZONDERLIJKE MAATREGELEN



# Kantoorvastgoedmarkten

Alle informatie, over Brussel en Luxemburg, is verzameld van de gegevensbanken, marktanalyses en -rapporten van Cushman & Wakefield op 30 juni 2020.



## DE BRUSSELSE 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 banen.

### TAKE-UP

De ingebruikname gedurende de eerste zes maanden van het jaar bedraagt 128.000 m<sup>2</sup>, een sterke daling in vergelijking met de 344.000 m<sup>2</sup> die werden genoteerd tijdens de eerste zes maanden van 2019. Ook wat het aantal transacties betreft scoort het jaar 2020 slechter dan vorig jaar. Tot nu toe zijn er in 2020, 136 transacties geregistreerd op de Brusselse kantoormarkt, tegenover 187 tijdens de eerste zes maanden van 2019. Ter herinnering : er was dit jaar wel een daling in de huuractiviteit voorzien ten gevolge van een opmerkelijke ingebruikname in 2019, maar de daling is versterkt door de COVID-19 pandemie en de lockdownmaatregelen die daarop volgden.

Onder de grootste transacties tot op heden:

- 30.000 m<sup>2</sup> in gebruik genomen door de Europese Commissie in *The One* (Leopoldwijk);
- 14.200 m<sup>2</sup> in gebruik genomen in *Commerce 46* (Leopoldwijk) door ING Bank;
- 5.900 m<sup>2</sup> gehuurd door ACP in het *MCE Center* (Louizawijk).

De openbare sector (Europese Unie, Belgische besturen zowel federaal als gewestelijk en lokaal) draagt dit jaar voor ongeveer 55.000 m<sup>2</sup> bij tot de ingebruikname, hetzij een daling met 50% in vergelijking met de eerste zes maanden van 2019. De Europese Unie draagt tot nu toe voor meer dan 23% bij ten gevolge van het huren van kantoorruimte in de toren *The One*, de grootste transactie van 2020. De privésector vertegenwoordigt dan weer bijna 57% van de ingebruikname, tegenover 66% in de eerste zes maanden van het jaar 2019 en 68% in 2018.

### Coworking

De ingebruikname afkomstig van coworking gaat in dalende lijn na een dynamische groei gedurende de laatste drie jaar. Er is slechts één enkele transactie geregistreerd in 2020; de huur van 2.300 m<sup>2</sup> door Frame 21 in gebouw G van Corporate Village (nabij de luchthaven). Daar waar de activiteit zich is beginnen ontwikkelen in 2017, is de sector in 2018 en 2019 sterk gegroeid in Brussel, gedeeltelijk dankzij de komst van nieuwe (nationale en internationale) dienstverleners. Meer dan 78.000 m<sup>2</sup> (17 transacties) zijn geregistreerd in 2018 en meer dan 60.000 m<sup>2</sup> (eveneens 17 transacties) in 2019 om precies te zijn. Hierbij dient te worden vermeld dat de meeste transacties die in 2018 en 2019 werden geregistreerd, gerealiseerd zijn in de vorm van voorverhuur. Dit, samen met de gevolgen van de COVID-19 pandemie, zou de vertraging van de ingebruikname dit jaar kunnen verklaren.

Met zijn vele coworkinglocaties is de IWG-groep (±58.000 m<sup>2</sup> in Brussel) de grootste operator in Brussel, gevolgd door Silversquare (±43.000 m<sup>2</sup> in Brussel). Momenteel vertegenwoordigt de coworkingmarkt in Brussel zo'n 1,3% van de stock aan kantoren, een percentage dat in lijn ligt met het Europese gemiddelde (met uitsluiting van het Verenigd Koninkrijk).

## RECENTE OPLEVERINGEN EN TOEKOMSTIGE PROJECTEN

Sinds begin dit jaar is ongeveer 94.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte opgeleverd op de Brusselse markt. Tot de recente opleveringen behoren *Manhattan Center* (45% in gebruik) in de Noordwijk, *Tour Allianz (Mobius I)* (100% in gebruik) in de Noordwijk, het *Spectrum* (±80% in gebruik) in het stadscentrum en de *Brederode Corner* (100% in gebruik) eveneens in het stadscentrum.

Ongeveer 556.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe ontwikkelingen (speculatief en voorverhuurd) zijn momenteel in aanbouw met een opleveringsdatum die is voorzien tussen 2020 en 2022. De grootste ontwikkelingen die gedeeltelijk met risico gelanceerd worden voor 2020 en 2021 zijn met name *Multi-Tower* (42.000 m<sup>2</sup> in het stadscentrum, waarvan 17.000 m<sup>2</sup> voorverhuurd), de *Gare Maritime* (45.000 m<sup>2</sup> waarvan 50% voorverhuurd in de Tour & Taxis wijk), *Copernicus* (13.000 m<sup>2</sup> in de Leopoldwijk), *Mobius II* (34.000 m<sup>2</sup> in de Noordwijk) en *Quatuor* (62.000 m<sup>2</sup> in de Noordwijk) waarin Beobank reeds 22.000 m<sup>2</sup> vooraf heeft gehuurd en Silversquare 7.000 m<sup>2</sup>.

Andere ontwikkelingen zullen deze in de komende jaren vervolledigen; *Networks NOR* (13.000 m<sup>2</sup> in de Noordwijk), *Bel 9* (7.000 m<sup>2</sup> in de Leopoldwijk), *TVR* (23.000 m<sup>2</sup> in de Noordwijk).

Al deze ontwikkelingen maken het voorwerp uit van tekenen van interesse vanwege de huurders en zouden minstens gedeeltelijk voorverhuurd moeten worden vóór hun oplevering. Dat bevestigt wel degelijk de zoektocht naar kwaliteit en toegankelijkheid van de huurders.

## EVOLUTIE VAN DE HUURLEEGSTAND

De huurleegstand zet zijn neerwaartse trend verder en daalt tot 7,6% in de eerste zes maanden van het jaar, komende van 7,98% eind 2018. De leegstand staat momenteel op één van zijn laagste niveaus ooit genoteerd. Ondanks de stabilisering tussen 2019 en 2020 zou de leegstand in de markt in de nabije toekomst een lichte stijging kunnen vertonen ten gevolge van de oplevering van nieuwe kantoorruimtes die gedeeltelijk leeg staan. De leegstand in Grade A panden (minder dan 5 jaar) bedraagt 8% en bevindt zich voornamelijk in *Manhattan Center*, *Phoenix* en de *Allianz-toren*.

## EVOLUTIE VAN DE HUURPRIJZEN

De "prime" huurprijzen zijn eind 2018 gestegen en opnieuw tijdens het tweede kwartaal van 2019, tot een historisch hoogtepunt van 320 euro/m<sup>2</sup>/jaar. Het gering aantal beschikbare kwalitatieve oppervlaktes en de zekerheid bij bepaalde eigenaars om hoge huurprijzen te kunnen vragen hebben bijgedragen tot deze aanzienlijke prijsstijging. De prime-huurgelden zijn niet getroffen door de economische vertraging (ten gevolge van COVID-19) en blijven op 320 euro/m<sup>2</sup>/jaar. De gewogen gemiddelde huurprijzen staan daarentegen op hun hoogste niveau ooit gezien (ongeveer 190 euro/m<sup>2</sup>/jaar voor de hele Brusselse markt). Dat wordt gedeeltelijk verklaard door het gebrek aan transacties en door de grote transacties in de Grade A panden (*The One* en *Commerce 46*, bijvoorbeeld). De "prime" huurprijs in de Noordwijk is dit jaar stabiel gebleven op 220 euro/m<sup>2</sup>/jaar. Het is interessant te noteren dat het verschil tussen de submarkten van CBD (exclusief de Zuidwijk) vermindert.

Ten gevolge van de gebouwen die recent op de markt zijn gebracht of die binnenkort worden opgeleverd en het tekort aan beschikbare Grade A oppervlaktes, zouden de prime huurprijzen tegen het einde van 2021 een waarde van 325 euro/m<sup>2</sup>/jaar kunnen bereiken.

## KANTOORINVESTERINGSMARKT

Voor het jaar 2020 is in Brussel tot nu toe een volume aan kantoorinvesteringen van 2,4 miljard euro geregistreerd. Dit is het hoogste investeringsvolume dat ooit is geregistreerd. Daarin is immers de historische transactie van de *Financiëntoren* (verkocht voor ongeveer 1,3 miljard euro) inbegrepen. Niettegenstaande zijn in de eerste zes maanden van 2020 45 transacties geregistreerd, het hoogste aantal transacties ooit geregistreerd in één enkel semester. Het dient gemeld dat de meeste transacties gestart zijn vóór de pandemie en zijn afgesloten tijdens de eerste zes maanden, wat nog altijd de sterke dynamiek weerspiegelt die de laatste twee jaar werd waargenomen. De

impact van de epidemie op de investeringsmarkt heeft zich voornamelijk laten voelen in de loop van het tweede kwartaal waarin 16 transacties zijn geregistreerd voor een totaal van 340 miljoen euro, waaronder de verkoop van de *Silver Tower* voor meer dan 200 miljoen euro. Het dient te worden vastgesteld dat de meerderheid (80%) van het volume aan investeringen in de Brusselse kantorenmarkt komt van buitenlandse investeerders. Dit geeft aan dat Brussel zijn belangrijke positie behoudt als stabielere beleggingskeuze voor de grote buitenlandse investeerders ten opzichte van steden als Londen, Parijs of Frankfurt. We stellen niet alleen vast dat de appetijt van de buitenlandse investeerders voor de Brusselse markt groot blijft, maar ook dat er nog steeds belangstelling is voor alle types kantoorproducten, zowel gebouwen met langlopende huurovereenkomsten als zogenaamde “value-add” producten, hoewel deze de voorkeur genieten van de lokale investeerders. Natuurlijk verschillen de investeerdersprofielen, maar de interesse blijft overal merkbaar.

Het volume investeringen in kantoorgebouwen in Brussel en in het hele gewest vertegenwoordigt meer dan 70% van het totaal aan investeringen dat in 2020 in België is geregistreerd. De sector van de rusthuizen staat op de tweede plaats, met meer dan 300 miljoen euro aan investeringen, gevolgd door het bedrijfssegment (8%) en het handelssegment (7%).

De “prime” rendementspercentages blijven krimpen onder de invloed van het beleid van lage rentevoeten van de Europese Centrale Bank en van de concurrentie onder investeerders voor de beste producten. Momenteel draaien de “prime” rendementspercentages voor gebouwen met huurcontracten van 6/9 jaar rond 4,00% als gevolg van de sterke vraag en activiteit vóór de COVID-19 pandemie. Het « prime » rendement op lange termijn heeft een lichte inkrimping gekend tot 3,50%. Er zitten nog tal van investeringstransacties in de pipeline, maar de activiteit zou kunnen vertragen want de banken zijn voorzichtiger met leningen, wat een hogere kostprijs en een daling van de “LTV” met zich zou kunnen meebrengen, aldus leidend tot een lichte verhoging van de rendementen.

## DE KANTOORMARKT IN LUXEMBURG

### INGEBRUIKNAME

Tijdens de eerste zes maanden van 2020 zijn er 117.000 m<sup>2</sup> aan ingebruiknames (88 transacties) geregistreerd, net onder het gemiddelde van 120.000 m<sup>2</sup> over 3 jaar. Het is misschien nog te vroeg om al conclusies te trekken, maar tot op heden heeft de gezondheids crisis een beperkte impact gehad op de verhuuractiviteit op de Luxemburgse kantorenmarkt.

Tot de grootste transacties van het jaar behoren:

- 16.700 m<sup>2</sup> door het Ministerie van Financiën in *Ikaros* (Luchthavenwijk);
- 10.500 m<sup>2</sup> in gebruik genomen door Intesa Sanpaolo (nieuw hoofdkwartier) in la Cloche d’Or ;
- 9.600 m<sup>2</sup> in gebruik genomen door Baloise in de *Wooden* in Leudelange;
- 8.000 m<sup>2</sup> aankoop voor eigen gebruik door Schrodgers & Associés in la Cloche d’Or;
- 8.000 m<sup>2</sup> aankoop voor eigen gebruik door Arendt Services (nieuw hoofdkwartier) in Hamm.

Ongeveer 85% van de ingebruiknames is geregistreerd door de privésector, gestimuleerd door de bank- en financiële sector (31%) en de diensten aan bedrijven (20%).

### RECENTE OPLEVERINGEN EN TOEKOMSTIGE PROJECTEN

In 2020 zijn er tot nu toe zo’n 207.000 m<sup>2</sup> opgeleverd in Luxemburg, met name dankzij de oplevering van het project KAD – Fase II (160.000 m<sup>2</sup>) in Kirchberg, de oplevering van het Luxite-park in Leudelange (12.000 m<sup>2</sup>) en de oplevering van Altitude – La Paz (8.000 m<sup>2</sup>) eveneens in Leudelange.

Voor het vervolg van 2020 en 2021 staan er meer dan 202.000 m<sup>2</sup> in aanbouw in Luxemburg. Meer dan 128.000 m<sup>2</sup> van deze projecten zijn al voorverhuurd. De speculatieve projecten zijn dus vrij beperkt aangezien ze slechts 74.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen in een bijzonder dynamische markt.



Het dient echter gemeld dat zo'n 300.000 m<sup>2</sup> (met oplevering voorzien vóór 2024) al op papier staan; zij zouden de speculatieve pipeline de komende maanden kunnen doen toenemen, voornamelijk dankzij de goede gezondheid van de Luxemburgse markt.

## EVOLUTIE VAN DE HUURLEEGSTAND

De Luxemburgse markt wordt gekenmerkt door één van de laagste leegstandpercentages op Europees niveau, ongeveer 3,2% op het einde van de eerste zes maanden van 2020. Het leegstandpercentage heeft een constante daling gekend vanaf 2010, toen het nog rond 8% bedroeg.

Vandaag bestaan er grote verschillen tussen de districten aangezien enerzijds CBD, Kirchberg, Esch-Belval en Hamm een leegstandpercentage onder de 2% registreren terwijl de gedecentraliseerde wijken rond de 7,5% draaien.

Ondanks de pandemie en de komst van nieuwe kantoorgebouwen die gedeeltelijk leeg staan, zou het leegstandpercentage over heel Luxemburg de komende maanden zeer laag moeten blijven.

## EVOLUTIE VAN DE HUURPRIJZEN

Onder de gezamenlijke invloed van een laag leegstandpercentage en een stijgende gebruikname, staan de "prime" huurprijzen logischerwijze onder druk. De huurders zijn op zoek naar de beste locaties en de beste gebouwen. Die factoren hebben de "prime" huurprijzen naar 51 euro/m<sup>2</sup>/maand (meer dan 600 euro/m<sup>2</sup>/jaar) gebracht in CBD, het hoogste niveau dat ooit is geregistreerd in Luxemburg. En in de toekomst zijn verdere stijgingen niet uit te sluiten. Kirchberg heeft eveneens een stijging van de « prime » huurprijzen gekend; van 37 naar 38 euro/m<sup>2</sup>/maand. De "prime" huurprijzen zijn stabiel gebleven op 31 euro/m<sup>2</sup>/maand in de Cloche d'Or, 28,5 euro/m<sup>2</sup>/maand in de gedecentraliseerde regio en 25,5 euro/m<sup>2</sup>/maand in de periferie.

## KANTOORINVESTERINGSMARKT

De kantoorinvesteringsmarkt heeft 350 miljoen euro geregistreerd in de eerste zes maanden van 2020, min of meer op dezelfde lijn als het gemiddelde over 5 jaar. De meeste transacties in 2020 waren reeds voorzien vóór de gezondheids crisis. Hoewel de gevolgen van de COVID-19 pandemie op de kantorenmarkt nog niet volledig meetbaar zijn, lijken die vrij gematigd en blijft de vraag naar investeringen duidelijk aanwezig.

Alle sectoren samen heeft de Luxemburgse investeringsmarkt meer dan 455 miljoen euro geregistreerd. De kantorensector is toonaangevend in de investeringsmarkt en vertegenwoordigt zo'n 77% van het investeringsvolume.

De "prime" percentages zijn stabiel gebleven op 3,75% (in CBD) na een inkrimping in de meeste submarkten in het eerste semester (die de sterke vraag en de sterke activiteit van vóór de lockdown weerspiegelden), maar zouden nog kunnen stijgen door ongunstige financieringsomstandigheden.

# Financieel verslag

	30.06.2020	31.12.2019
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 052 443	27 052 443
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode = berekeningsbasis	27 052 443	25 676 219

## GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE EN BALANS

### Evolutie van de geconsolideerde intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2019 (groepsaandeel)</b>	<b>59,29</b>	<b>1 603,9</b>	<b>27 052 443</b>
Dividendsaldo van het boekjaar 2019 (betaald in mei 2020)	-	-23,3	-
Nettoresultaat op 30 juni 2020 (groepsaandeel)	-	24,7	-
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties	-	-0,3	-
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen	-	- 0,4	-
<b>Intrinsieke waarde op 30 juni 2020 (groepsaandeel)</b>	<b>59,32</b>	<b>1 604,7</b>	<b>27 052 443</b>

	30.06.2020	31.12.2019
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	61,42	60,80
EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,33	58,54

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNNAV worden uiteengezet op pagina 80 van dit Verslag.

### Samengevatte geconsolideerde balans

(in miljoen €)	30.06.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 909,5	2 814,8
Andere activa	103,0	97,4
<b>Totaal activa</b>	<b>3 012,5</b>	<b>2 912,3</b>
Eigen vermogen	1 604,7	1 603,9
Financiële schuld	1 203,6	1 134,7
vast	908,3	637,6
vlottend <sup>(a)</sup>	295,3	497,2
Andere schuld	204,2	173,6
<b>Totaal eigen vermogen &amp; verplichtingen</b>	<b>3 012,5</b>	<b>2 912,3</b>
<b>LTV</b>	<b>40,2%</b>	<b>39,0%</b>

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

## FINANCIËLE RESULTATEN

### EVENEMENTEN DIE DE PERIMETER WIJZIGEN

Ten opzichte van het eerste halfjaar van 2019 is de perimeter voornamelijk gewijzigd als gevolg van de toekenning van de erfpacht op het gebouw Pavilion in april 2019, de private plaatsing en het keuzedividend in aandelen in december 2019, waardoor het aantal aandelen in omloop met 1.473.229 aandelen is toegenomen. Het gemiddelde aantal aandelen dat niet in het bezit is van de groep bedraagt 27.052.443 op 30 juni 2020.

### ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

#### Samengevatte resultatenrekening

(in duizend €)	30.06.2020	30.06.2019
Nettohuurresultaat	69 384	69 482
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	69 205	68 541
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	179	941
Nettovastgoedkosten <sup>(a)</sup>	-7 523	-6 689
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>61 861</b>	<b>62 793</b>
Algemene kosten	-8 473	-7 078
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 179	- 917
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>53 209</b>	<b>54 798</b>
<b>Operationele marge<sup>(a)</sup></b>	<b>76,7%</b>	<b>78,9%</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	10 317
<b>Nettovastgoedresultaat<sup>(a)</sup></b>	<b>53 209</b>	<b>65 116</b>
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) <sup>(a)</sup>	-10 177	-12 907
Belastingen	- 839	- 762
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen<sup>(a)</sup></b>	<b>42 192</b>	<b>51 446</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	73	77 430
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-16 673	-28 322
<b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>	<b>-16 601</b>	<b>49 108</b>
Nettoresultaat	25 591	100 555
EPRA earnings	42 477	43 776
<b>Nettoresultaat (in € per aandeel)</b>	<b>0,95</b>	<b>3,93</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>	<b>1,57</b>	<b>1,71</b>

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

## **Analyse van het nettoresultaat van de activiteit vastgoedoperator**

Het totale nettohuurresultaat is stabiel (-0,1%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit wordt verklaard door het gezamenlijke effect van geïnde schadevergoedingen en huurprijsstijgingen in de periode, gecompenseerd door de afwezigheid van een schadevergoeding ontvangen in 2019 en het verlies aan inkomsten gekoppeld aan de toekenning in 2019 van een erfpacht van 99 jaar op het Pavilion-gebouw. Het "like for like" nettohuurresultaat is met -2,8% gedaald ten opzichte van vorig jaar ten gevolge van heronderhandelingen en huurovereenkomsten die ten einde lopen in verschillende panden, met name in CBD. Het dient gemeld dat in de loop van de eerste zes maanden twee verdiepingen in het Central Gate gebouw zijn vrijgekomen. De renovatiewerken op deze verdiepingen zijn aan de gang en 80% van deze oppervlakte is reeds voorverhuurd.

De nettovastgoedkosten zijn met 0,8 miljoen € gestegen. Deze stijging wordt enerzijds verklaard door een stijging van de agentschapscommissies gekoppeld aan de huurovereenkomsten gerealiseerd in de loop van het halfjaar en anderzijds door de stijging van de huurlasten en taksen.

De EPRA like-for-like net rental growth bedraagt -1,2% op 30 juni 2020.

De algemene kosten komen op 8,5 miljoen € tegenover 7,1 miljoen € over dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie wordt voornamelijk verklaard door de stijging van de ICT-kosten en de versterking van de teams.

Het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille bedraagt 53,2 miljoen € ten opzichte van 54,8 miljoen € tijdens dezelfde periode vorig jaar.

Het financiële resultaat (buiten variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen) bedraagt -10,2 miljoen € tegenover -12,9 miljoen € over dezelfde periode vorig jaar. De daling van de financiële lasten is voornamelijk gekoppeld aan een waardevermindering op een herstructurering van overdracht van huurvorderingen in verband met de overdracht van het Pavilion-gebouw, geregistreerd in 2019. De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost blijft stabiel op 2,0% door de beveiliging daarvan in de tijd.

De daling van het nettoresultaat, dat 25,6 miljoen € bedraagt op 30 juni 2020 tegenover 100,6 miljoen € op 30 juni 2019 wordt voornamelijk verklaard door de stabiele reële waarde van de vastgoedbeleggingen (0,07 miljoen €), terwijl er in het eerste halfjaar van vorig jaar een positieve variatie van 77,4 miljoen € werd genoteerd.

De EPRA earnings bedraagt 42,5 miljoen € tegenover 43,8 miljoen € over dezelfde periode vorig jaar. De EPRA earnings per aandeel komt op 1,57 € tegenover 1,71 € op 30 juni 2019, voornamelijk als gevolg van het verwateringseffect van de private plaatsing van 1.266.300 aandelen in december 2019. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt dan weer 0,95 € per aandeel tegenover 3,93 € over dezelfde periode vorig jaar.

## **TOELICHTING OP DE RESULTATEN VAN DE COWORKINGACTIVITEIT**

Voor de coworkingactiviteit werd over de eerste 6 maanden van het boekjaar een omzet van 4,0 miljoen € geboekt, ten opzichte van 3,4 miljoen € tijdens dezelfde periode vorig jaar. Door de impact van COVID-19 was de omzetgroei eind juni lager dan verwacht. De bijdrage van de coworkingactiviteit aan de geconsolideerde EPRA-earnings is negatief en bedraagt -0,04 € per aandeel. Dit wordt verklaard door het feit dat de activiteit zich in een ontwikkelingsfase bevindt in een economische context die wordt bestraft door de COVID-19-crisis.

## **TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN**

Het geconsolideerd nettohuurresultaat bedraagt 72,9 miljoen €, stabiel vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Het geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) beloopt 24,7 miljoen €. De geconsolideerde EPRA earnings bedraagt 1,53 € per aandeel tegenover 1,72 € op 30 juni 2019.

## FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID

### HOOFDKENMERKEN

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.457 miljoen € (waarvan 72% bankfinancieringen), die voor 1.152 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren;
- Gebruik van het handelspapierprogramma op korte termijn voor 280 miljoen € ;
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 94 % van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,0% voor de eerste 6 maanden van het jaar, stabiel ten opzichte van 2,0% op 31 december 2019;
- Een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,8 jaar (vergeleken met 4,4 jaar op 31 december 2019);
- Een schuldratio van 43,9% (tegenover 42,7% op 31 december 2019);
- LTV-ratio van 40,2% (tegenover 39,0% op 31 december 2019);
- Indekkingratio<sup>11</sup> van 95,7% (tegenover 102,3% op 31 december 2019).

### GEREALISEERDE FINANCIERINGEN

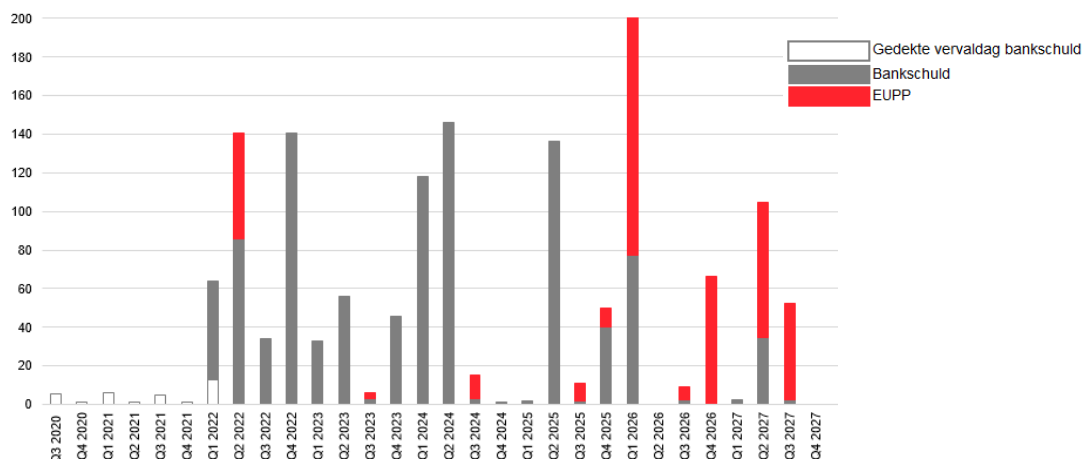
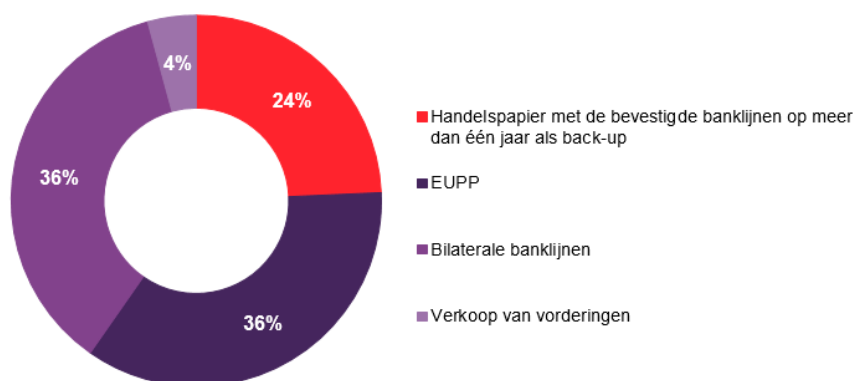
- De vernieuwing van een financiering van 75 miljoen € met een looptijd van 6 jaar;
- de verlenging van een bankfinanciering van 100 miljoen € met 1 jaar, met jaarlijkse verlengopties tot 3 bijkomende jaren;
- de verlenging van een bankfinanciering van 35 miljoen € met 6 jaar, die ingaat in juni 2021;
- de afsluiting van een nieuwe bankfinanciering van 100 miljoen €, met een looptijd van 4 jaar;
- de verhoging met 30 miljoen € van een banklijn voor het beheer van de behoeften op korte termijn, voor onbepaalde duur, maar opzegbaar met een opzegperiode van 23 maanden.

In het kader van de onzekerheden door de COVID-19 pandemie, heeft de Vennootschap verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft de Vennootschap zo haar financieringsbehoeften gedekt tot eind 2021.

#### Commentaar impact COVID-19:

De COVID-19-pandemie leidde tot spanningen op de financiële markten. De spreads op de schuldmarkten namen aanzienlijk toe. De impact van deze evolutie op Befimmo is beperkt door de duur van de bestaande financieringen. Daarnaast staat ook de markt van het handelspapier op korte termijn onder spanning, wat zich vertaalt in een vermindering van de geïnvesteerde volumes en een verhoging van de marges. Al het kortlopend handelspapier van Befimmo is gedekt door back-up banklijnen op lange termijn.

<sup>11</sup> Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld. Deze ratio houdt rekening met de optionele dekkingsinstrumenten van het CAP-type die dicht bij de vervaldatum (juli 2020) liggen en die door de daling van de rentevoeten buiten de markt zijn geraakt (d.w.z. twee CAP-posities voor een totaal nominaal bedrag van 55 miljoen € tegen een afdekkingsrente van 0,50% en 0,85%). Zonder deze instrumenten zou de dekkingsgraad op 31 december 2019 97,2% bedragen.

**Vervaldagen van de financiële verbintenissen per kwartaal (op 30.06.2020) (in miljoen €)****Schuldverdeling (op 30.06.2020)**

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 2020 voor 280 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 101,3 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 indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLAR<sup>12</sup>.

Befimmo verlengde de maximale duur van haar dekkingsbeleid tot 20 jaar.

Uitgevoerde operaties :

- invoering van twee nieuwe payer's IRS voor een totaal van 50 miljoen €, met een totale duur van 18 jaar met startdatum januari 2022

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 30 juni 2020 op 95,7%. De indekkingsratio blijft hoger dan 70% tot en met het derde kwartaal van 2022 en hoger dan 50% tot en met het vierde kwartaal van 2025.

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

## Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (op 30.06.2020)

Jaarlijks gemiddelde	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
CAP	Notioneel (in miljoen €)	47	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gemiddelde rente (in %)	0,9%	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gemiddelde rente (in %)	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	1.109	1.072	1.083	1.025	958	881	741	545	252	150	125	125	125	125	125	125	125	75	62	0
	Gemiddelde rente <sup>(a)</sup> (in %)	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,4%	0,4%	0,3%

(a) Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge.

## VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE

Naar aanleiding van de onzekerheden met betrekking tot de gevolgen van de COVID-19 pandemie, besloot de Raad van Bestuur van Befimmo in mei 2020 om de driejaarlijkse EPRA earnings vooruitzichten, zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, in te trekken. Deze onzekerheden blijven tot op de dag van vandaag bestaan.

De Raad had ook het vooruitzicht voor de EPRA earnings voor het boekjaar 2020 teruggebracht tot een bedrag van meer dan 2,70 € per aandeel. Bij gelijkblijvende perimeter en op basis van de informatie die gekend is op de datum van publicatie van dit Verslag, heeft Befimmo er alle vertrouwen in te kunnen aankondigen dat de verwachte EPRA earnings rond de 2,80 € per aandeel zal liggen.

## DIVIDENDBELEID

Befimmo zal een dividend voorstellen dat minimum 80% van de EPRA earnings van het jaar belooft. Dit kan desgevallend aangevuld worden met meerwaarden die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd in het kader van haar beleid inzake rotatie van de portefeuille. Dit wil zeggen dat het voor het boekjaar 2020 om een minimum van 2,24 € per aandeel gaat. De financiële middelen die in de Vennootschap blijven behouden, zullen bijdragen tot het verzekeren van de kapitaalbehoeften die nuttig zijn voor de ontwikkeling van haar activiteiten.

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

## Historiek van de dividenuitkering sinds 2015

(in €/aandeel)	2015	2016	2017	2018	2019
Dividend in € per aandeel	3,45	3,45	3,45	3,45	3,45
EPRA earnings in € per aandeel	3,89	3,68	3,74	3,68	3,29
<i>Dividend / EPRA earnings</i>	89%	94%	92%	94%	105%
Nettoresultaat in € per aandeel	4,41	3,82	5,32	3,24	6,95
<i>Dividend / Nettoresultaat</i>	78%	90%	65%	107%	50%

## 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-definitie <sup>(a)</sup>	Nut volgens EPRA <sup>(a)</sup>		30.06.2020	30.06.2019
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 €	42 477	43 776
			in € per aandeel	1,57	1,71
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	23,3%	19,8%
			Exclusief leegstandskosten	20,5%	17,7%
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 <sup>(b)</sup> ).	in %	-1,2%	5,8%
EPRA-indicatoren	EPRA-definitie <sup>(a)</sup>	Nut volgens EPRA <sup>(a)</sup>		30.06.2020	31.12.2019
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten <sup>(d)</sup> gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde <sup>(c)</sup> van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen).	Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille.  Deze indicator zou de investeerders moeten helpen om te oordelen in welke mate de waardering van portefeuille X te vergelijken valt met de waardering van portefeuille Y	in %	4,7%	4,9%
(ii) EPRA Topped-up NIY	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).		in %	5,0%	5,1%
EPRA Vacancy Rate	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille.	Een "zuivere" indicator van de leegstaande oppervlakte van vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.	in %	3,6%	4,1%

<sup>(a)</sup> 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.

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

<sup>(c)</sup> Conform de GVV-wetgeving worden de gebouwen van Befimmo geboekt aan de reële waarde.

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



**EPRA INDICATOREN - GECONSOLIDEERD**

EPRA- indicatoren	EPRA-definities(a)	Nut volgens EPRA(a)		30.06.2020	30.06.2019
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 €	41 498	44 107
			in € per aandeel	1,53	1,72
EPRA- indicatoren	EPRA-definities(a)	Nut volgens EPRA(a)		30.06.2020	31.12.2019
EPRA NAV	De aangepaste intrinsieke waarde om rekening te houden met de vastgoedbeleggingen en de andere investeringen aan reële waarde <sup>(b)</sup> 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 vastgoedinvesterings-vennootschap met een lange termijn strategie.	in duizend €	1 661 601	1 644 662
			in € per aandeel	61,42	60,80
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 €	1 578 062	1 583 604
			in € per aandeel	58,33	58,54

<sup>(a)</sup> Bron: EPRA Best Practices ([www.epra.com](http://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.

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

# Befimmo op de beurs

## KERNCIJFERS

	<b>30.06.2020</b> <b>(6 maanden)</b>	<b>31.12.2019</b> <b>(12 maanden)</b>
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 052 443	27 052 443
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	27 052 443	25 676 219
Hoogste koers (in €)	57,00	59,40
Laagste koers (in €)	35,40	47,35
Slotkoers (in €)	39,85	54,10
Aantal verwerkte aandelen <sup>(a)</sup>	13 344 391	17 395 988
Dagelijks gemiddeld volume <sup>(a)</sup>	105 908	67 953
Velociteit van de free float <sup>(a)</sup>	67%	87%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	80%	106% (gerealiseerd)
Brutodividend <sup>(b)</sup> (in € per aandeel)	min.2,24 (beoogd)	3,45 (gerealiseerd)
Brutorendement <sup>(c)</sup>	5,6% (beoogd)	6,4%
Return op koers <sup>(d)</sup>	-15,15%	18,7%

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

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

(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

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

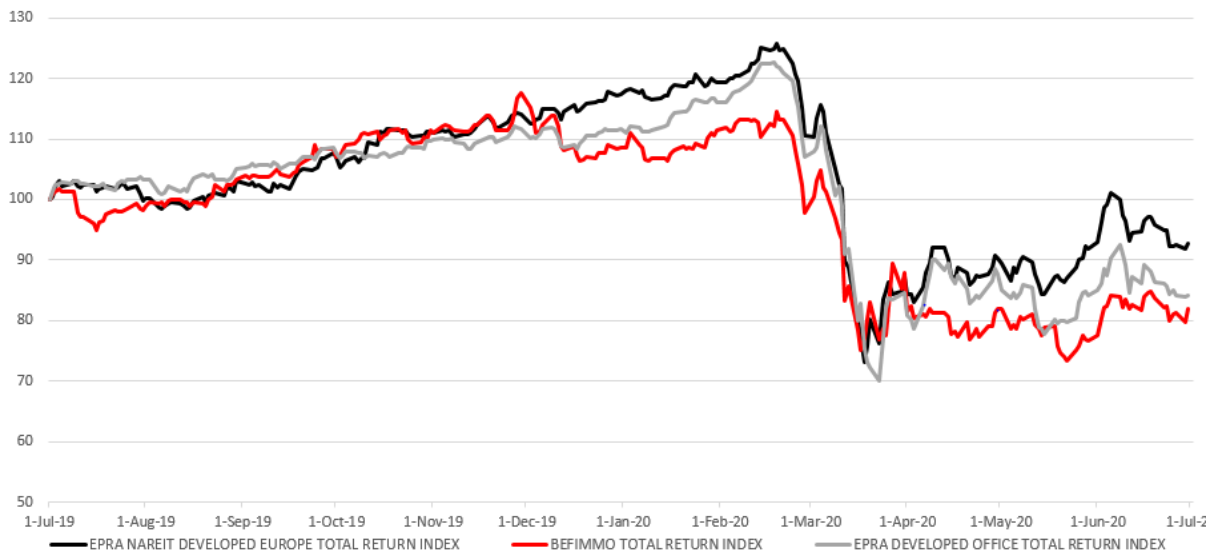
## EVOLUTIE VAN HET BEFIMMO-AANDEEL

Het Befimmo-aandeel sloot op 39,85 € op 30 juni 2020, tegen 54,10 € op 31 december 2019. De beurskapitalisatie van Befimmo komt op 30 juni 2020 op 1,1 miljard €. In het eerste halfjaar van het boekjaar ligt het dagelijks verhandelingsvolume op ongeveer 105.908 aandelen

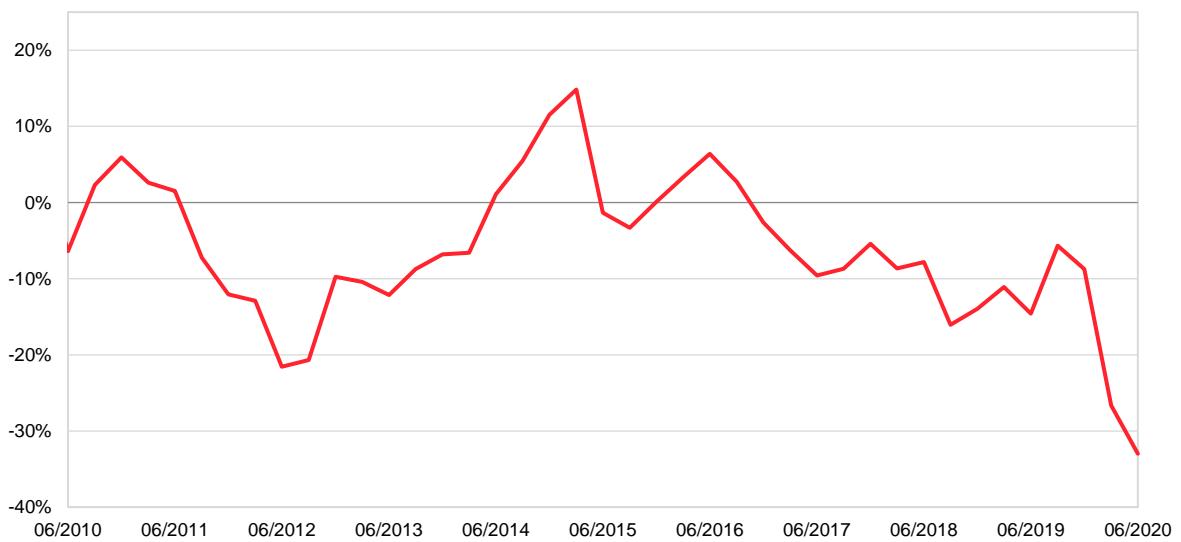
De huidige crisis wordt mede gekenmerkt door een gevoelige daling van de beurskoersen. De koers van het Befimmo-aandeel noteert historisch laag met een discount van 33% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Deze koersevolutie komt overeen met de gemiddelde koersevolutie van de beursgenoteerde Europese vastgoedbedrijven die actief zijn in de kantoorsector. Op 30 juni 2020 bedraagt de return op koers van het Befimmo-aandeel (-24,7%) sinds begin dit jaar wat overeenstemt met de evolutie van de EPRA-index van de kantoren (-24,3%).

**Evolutie van de total return index van Befimmo ten opzichte van de total return index van de EPRA NAREIT en EPRA OFFICES<sup>15</sup>**



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



<sup>13</sup> Bron: EPRA

# Informatie aan de aandeelhouders

## CORPORATE GOVERNANCE

De volgende vernieuwingen van mandaten werden voorgesteld en goedgekeurd tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2020 :

- Hernieuwing van het mandaat van Mevrouw Anne-Marie Baeyaert, als Onafhankelijk Bestuurder, voor een periode van 3 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2023 ;
- Hernieuwing van het mandaat van de Heer Wim Arousseau, als Niet-uitvoerend Bestuurder, voor een periode van 2 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2022 ;
- Hernieuwing van het mandaat van de Heer Kurt De Schepper, als Niet-uitvoerend Bestuurder, voor een periode van 4 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2024.

De Raad is als volgt samengesteld:

Mandaat in de Raad	Datum waarop het mandaat verstrijkt
<b>Alain Devos</b> Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2021
<b>Benoît De Blicq</b> Gedelegeerd Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2022
<b>Anne-Marie Baeyaert</b> niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2023
<b>Sophie Goblet</b> niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2021
<b>Sophie Malarme-Lecloux</b> niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2021
<b>Wim Arousseau</b> niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2022
<b>Kurt De Schepper</b> niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2024
<b>Etienne Dewulf</b> niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2022
<b>Benoît Godts</b> niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2021
<b>Vincent Querton</b> niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2021

## AANDEELHOUDERSAGENDA

Tussentijdse verklaring op 30 september 2020	Donderdag 28 oktober 2020 <sup>(a)</sup>
Uitkering van het voorschot <sup>(b)</sup> op dividend van het boekjaar 2020 op vertoon van coupon nr. 40	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 16 december 2020
- <i>Record date</i>	Donderdag 17 december 2020
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 18 december 2020
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2020	Donderdag 18 februari 2021 <sup>(a)</sup>
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020	Vrijdag 26 maart 2021
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020	Dinsdag 27 april 2021
Uitkering van het dividendsaldo <sup>(c)</sup> van het boekjaar 2020 op vertoon van coupon nr. 41	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 5 mei 2021
- <i>Record date</i>	Donderdag 6 mei 2021
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 7 mei 2021

<sup>(a)</sup> Publicatie na sluiting van de beurs.

<sup>(b)</sup> Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

<sup>(c)</sup> Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.

## AANDEELHOUDERSTRUCTUUR

De Vennootschap voorziet een statutaire aangiftedrempel van 3% voor de toepassing van de wettelijke regels in verband met de bekendmaking van de belangrijkste deelnemingen in de emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn voor verhandeling op een 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 %)
<b>Aangevers</b>			
AXA Belgium NV	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 641 047	30.04.2019	9,3%
Norges Bank	855 804	10.12.2019	3,0%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
<b>Eigen aandelen</b>			
Befimmo NV	1 393 528	04.12.2019	4,9%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 965 857	20.12.2019	70,2%
<b>Totaal</b>	<b>28 445 971</b>		<b>100%</b>

# .SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN

---

## GECONSOLIDEERD VERKORT OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (IN DUIZEND €)

	Nota's	30.06.2020	30.06.2019
I. (+) Huurinkomsten		73 166	72 871
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten		- 251	- 28
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>72 916</b>	<b>72 843</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten		10 727	4 457
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		22 547	21 999
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-26 983	-24 804
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		159	332
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>79 366</b>	<b>74 826</b>
IX. (-) Technische kosten		-10 644	-4 348
X. (-) Commerciële kosten		- 460	- 145
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen		-1 978	-1 434
XII. (-) Beheerkosten vastgoed		-1 558	-1 383
XIII. (-) Andere vastgoedkosten		-3 459	-3 447
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>		<b>-18 099</b>	<b>-10 758</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>61 267</b>	<b>64 068</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap		-9 732	-7 943
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten		274	- 917
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>51 809</b>	<b>55 208</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-	10 317
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		897	78 305
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>52 706</b>	<b>143 830</b>
XX. (+) Financiële inkomsten	5	414	302
XXI. (-) Netto interestkosten	5	-10 049	-9 749
XXII. (-) Andere financiële kosten	5	-1 222	-3 595
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	-16 673	-28 322
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>		<b>-27 531</b>	<b>-41 364</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>25 175</b>	<b>102 467</b>
XXV. (-) Vennootschapsbelasting		- 843	- 815
<b>(+/-) Belastingen</b>		<b>- 843</b>	<b>- 815</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>24 333</b>	<b>101 652</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		24 733	101 229
MINDERHEIDSBELANGEN		- 401	423
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)</b>		<b>0,91</b>	<b>3,96</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen		- 323	- 1 671
<b>TOTAALRESULTAAT</b>		<b>24 010</b>	<b>99 981</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		24 410	99 557
MINDERHEIDSBELANGEN		- 401	423

**GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS (IN DUIZEND €)**

<b>ACTIVA</b>	<b>Nota's</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>I. Vaste activa</b>		<b>2 949 134</b>	<b>2 861 689</b>
A. Goodwill	6	23 629	23 629
B. Immateriële vaste activa		2 247	1 729
C. Vastgoedbeleggingen	7	2 898 234	2 814 822
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare		2 853 779	2 790 778
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten		44 456	24 044
D. Andere materiële vaste activa		13 018	10 948
E. Financiële vaste activa	8	8 633	7 296
F. Vorderingen financiële leasing		3 374	3 265
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>63 365</b>	<b>50 563</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	7	11 230	-
B. Financiële vlottende activa	8	30	12 763
C. Vorderingen financiële leasing		144	142
D. Handelsvorderingen		49 606	31 535
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		16	1 060
F. Kas en kasequivalenten		575	2 878
G. Overlopende rekeningen		1 763	2 184
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>3 012 499</b>	<b>2 912 251</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>Nota's</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>1 604 653</b>	<b>1 603 872</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		<b>1 604 653</b>	<b>1 603 872</b>
A. Kapitaal		398 356	398 320
B. Uitgiftepremies		861 905	861 905
C. Reserves		319 658	231 434
D. Nettoresultaat van het boekjaar		24 733	112 213
<b>II. Participaties die geen zeggenschap geven</b>		-	-
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>1 407 846</b>	<b>1 308 379</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>984 784</b>	<b>696 157</b>
A. Voorzieningen		1 855	1 471
B. Langlopende financiële schulden	8	908 272	637 567
a. Kredietinstellingen		452 329	201 446
c. Andere		455 943	436 121
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		63 707	46 455
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		9 974	9 974
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		976	691
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>423 062</b>	<b>612 222</b>
A. Voorzieningen		2 326	3 155
B. Kortlopende financiële schulden	8	295 329	497 167
a. Kredietinstellingen		11 499	61 448
c. Andere		283 830	435 719
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		101 774	85 596
E. Andere kortlopende verplichtingen		2 470	3 872
F. Overlopende rekeningen		21 163	22 432
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>3 012 499</b>	<b>2 912 251</b>



## GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT

### (IN DUIZEND €)

	30.06.20	30.06.19
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2 878</b>	<b>591</b>
<b>Operationele activiteiten (+/-)</b>		
Nettoresultaat van periode (6 maanden)	24 333	101 652
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)	10 857	13 042
Betaalde rente (incl. Financiële lasten IFRS 16)	-12 691	-14 858
Belastingen	843	815
Betaalde belastingen	- 193	- 165
<b>Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten</b>		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	- 897	-78 305
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	16 673	28 322
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	133	- 236
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	1 057	859
Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)	- 870	- 380
<b>KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL</b>	<b>39 244</b>	<b>41 209</b>
Beweging van rubrieken in activa	-16 948	-15 991
Beweging van rubrieken in verplichtingen	21 957	-6 619
<b>WIJZIGING IN WERKKAPITAAL</b>	<b>5 009</b>	<b>-22 609</b>
<b>KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>44 253</b>	<b>18 600</b>
<b>Investeringsactiviteiten (-) / Desinvesteringen (+)</b>		
Vastgoedbeleggingen		
Investeringsactiviteiten	-79 901	-23 357
Overdrachten	-	93 937
Andere acquisities (herontwikkelingsprojecten, participaties,...)	- 534	- 305
Andere (im)materiële vaste activa	-3 668	- 852
<b>KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-84 103</b>	<b>69 424</b>
<b>Financiering (+/-)</b>		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	129 739	17 136
Terugbetaling USPP mei 2019 en mei 2020	-67 494	-82 769
Terugbetaling financiële schulden IFRS 16	- 934	- 662
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden IFRS 16	- 240	325
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	- 294	656
Dividendsaldo over het vorige boekjaar	-23y 265	-21 998
Kosten kapitaalsverhoging	36	- 87
<b>KASSTROMEN VAN FINANCIËRINGSACTIVITEITEN</b>	<b>37 548</b>	<b>-87 400</b>
<b>NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>-2 302</b>	<b>624</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (6 MAANDEN)</b>	<b>575</b>	<b>1 214</b>

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen: groeps- aandeel	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
<b>EIGEN VERMOGEN OP 31.12.18</b>	<b>357 871</b>	<b>792 641</b>	<b>276 104</b>	<b>16 597</b>	<b>1 443 214</b>	<b>-</b>	<b>1 443 214</b>
Bestemming van het resultaat			16 597	-16 597	-		-
Uitgekeerd dividend			-21 998		-21 998		-21 998
<i>Dividendsaldo van het boekjaar 2018 Befimmo</i>			-21 998		-21 998		-21 998
Kapitaalverhoging - fusie Beway SA	38 454	61 015	-99 627		- 159		- 159
Andere elementen van het globaal resultaat			-1 671		-1 671		-1 671
Waardering van de verkoopoptie in handen van deminderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			-5 405		-5 405		-5 405
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)				101 229	101 229		101 229
<b>EIGEN VERMOGEN OP 30.06.19</b>	<b>396 325</b>	<b>853 656</b>	<b>164 000</b>	<b>101 229</b>	<b>1 515 209</b>	<b>-</b>	<b>1 515 209</b>
Keuzedividend	2 915	8 249		-66 250	-55.087		-55 087
<i>Voorschot op dividend 2019 Befimmo</i>				-66 250	-66.250		-66 250
<i>Kapitaalverhoging</i>	2 915	8 249			11.163		11 163
Private plaatsing van eigen aandelen van 3 december 2019			68 982		68.982		68 982
Correctieboeking - Fusie Beway SA	- 919	1			-919		- 919
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			-1 634		-1.634		-1 634
Andere elementen van het globaal resultaat			86		86		86
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)				77 234	77 234		77 234
<b>EIGEN VERMOGEN OP 31.12.19</b>	<b>398 320</b>	<b>861 905</b>	<b>231 434</b>	<b>112 213</b>	<b>1 603 872</b>	<b>-</b>	<b>1 603 872</b>
Bestemming van het resultaat			112 213	-112 213	0		-
Uitgekeerd dividend			-23 265		-23 265		-23 265
<i>Dividendsaldo van het boekjaar 2019 Befimmo</i>			-23 265		-23 265		-23 265
Private plaatsing van eigen aandelen van 3 december 2019	36				36		36
Andere elementen van het globaal resultaat			- 323		- 323		- 323
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			- 401		- 401		- 401
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)				24 733	24 733		24 733
<b>EIGEN VERMOGEN OP 30.06.20</b>	<b>398 356</b>	<b>861 905</b>	<b>319 658</b>	<b>24 733</b>	<b>1 604 653</b>	<b>-</b>	<b>1 604 653</b>

## 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 en haar filialen 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), Vitalfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0899.063.306) en Zin in Noord SA (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0742.736.225). Befimmo heeft een deelneming van 68,16% in Silversquare Belgium NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0806.423.356). Befimmo heeft een deelneming van 12,5% in het kapitaal van Co.Station Belgium SA (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0599.786.434).

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2020 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten van dit boekjaar afgesloten op 23 juli 2020.

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 2020 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 ongeveer 60% verhuurd zijn aan openbare instellingen en voor het overige aan Belgische bedrijven en multinationals.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

### 2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

De samengevatte geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (International Financial Reporting Standards), zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie. Ze moeten samen worden gelezen met de geconsolideerde financiële staten die op 31 december 2019 werden afgesloten en opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

De voornaamste boekhoudprincipes zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 (pagina's 156 tot 163) dat te vinden is op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)), met uitzondering van de aanpassing met betrekking tot huurvrije periodes hieronder uiteengezet:

De volgende alinea wordt toegevoegd aan sectie 2. 14 "Inkomsten":  
Huurkortingen die uitzonderlijk worden toegekend in tijden van economische crisis, zoals de crisis in verband met de COVID-19 pandemie en de daarmee samenhangende lockdown, worden in overeenstemming met IFRS 9 ("impairment loss") verwerkt als een vermindering van de inkomsten.

### 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 2019 (pagina 163) dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

### 4. SECTORINFORMATIE

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

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

(in duizend €)	Vastgoedoperator							
	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Wallonië	
	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)
<b>RESULTATENREKENING</b>								
A. Huurinkomsten	35 737	38 773	3 385	3 092	4 408	4 596	5 526	5 367
B. Operationeel vastgoedresultaat	30 957	36 086	3 089	1 889	3 965	3 818	4 821	4 693
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	13 659	61 669	- 1 103	- 1 404	- 1 117	- 137	8 043	2 442
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	10 027	-	-	-	-	-	-
<b>E. RESULTAAT VAN DE SECTOR (=B+C+D)</b>	<b>44 616</b>	<b>107 782</b>	<b>1 986</b>	<b>485</b>	<b>2 847</b>	<b>3 682</b>	<b>12 864</b>	<b>7 135</b>
Percentage per sector	71,8%	70,6%	3,2%	0,3%	4,6%	2,4%	20,7%	4,7%
F. Algemene kosten van de Vennootschap								
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten								
F. Financieel resultaat								
I. Belastingen								
<b>NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)</b>								
Nettoresultaat (groepsaandeel)								
Minderheidsbelangen								
	<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>
<b>BALANS</b>								
<b>Activa</b>								
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	1 329	1 329
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 794 211	1 716 835	82 946	83 180	120 585	121 093	272 938	256 193
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	<i>63 718</i>	<i>91 648</i>	<i>869</i>	<i>- 1 474</i>	<i>610</i>	<i>7 348</i>	<i>8 702</i>	<i>11 128</i>
Overige activa	2 359	2 178	-	-	-	-	1 158	1 229
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 803 961</b>	<b>1 726 404</b>	<b>82 946</b>	<b>83 180</b>	<b>120 585</b>	<b>121 093</b>	<b>275 426</b>	<b>258 751</b>
Percentage per sector	59,9%	59,3%	2,8%	2,9%	4,0%	4,2%	9,1%	8,9%
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>								
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>								
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap								
Minderheidsbelangen								
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN</b>								

Vastgoedoperator									
Vlaanderen		Luxemburg stad		Coworking		Niet-bestede bedragen		Totaal	
30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)
18 044	15 128	2 525	2 553	4 042	3 361	- 502	-	73 166	72 871
16 811	14 048	2 219	2 258	- 588	1 275	- 6	-	61 267	64 068
- 22 352	2 352	2 943	12 508	825	874	-	-	897	78 305
0	291	-	-	-	-	-	-	-	10 317
- 5 541	16 691	5 162	14 766	237	2 150	- 6	-	62 164	152 690
-8,9%	10,9%	8,3%	9,7%	0,4%	1,4%	0,0%	-	100,0%	100%
						- 9 732	- 7 943	- 9 732	- 7 943
						274	- 917	274	- 917
						- 27 531	- 41 364	- 27 531	- 41 364
						- 843	- 815	- 843	- 815
								24 333	101 652
								24 733	101 229
								- 401	423
<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>30.06.20</b>	<b>31.12.19</b>
5 308	5 308	-	-	9 600	9 600	-	-	23 629	23 629
452 816	474 911	141 512	138 566	44 456	24 044	-	-	2 909 465	2 814 822
257	3 087	3	- 37	-	-	-	-	74 158	111 699
-	-	-	-	-	-	75 888	70 393	79 406	73 801
<b>458 124</b>	<b>480 219</b>	<b>141 512</b>	<b>138 566</b>	<b>54 056</b>	<b>33 645</b>	<b>75 888</b>	<b>70 393</b>	<b>3 012 499</b>	<b>2 912 251</b>
15,2%	16,5%	4,7%	4,8%	1,8%	1,1%	2,5%	2,4%	100%	100%
						1 407 846	1 308 379	1 407 846	1 308 379
						1 604 653	1 603 872	1 604 653	1 603 872
						1 604 653	1 603 872	1 604 653	1 603 872
						-	-	-	-
						<b>3 012 499</b>	<b>2 912 251</b>	<b>3 012 499</b>	<b>2 912 251</b>

## 5. FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -10,9 miljoen € in het eerste halfjaar van 2020, tegen -13,0 miljoen € in het eerste halfjaar van 2019.

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

De lastenvermindering van 2,3 miljoen € van de "nominale interestlasten op leningen" alsook de vermindering van de inkomsten uit indekkingsinstrumenten (rubriek "inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten") voor een gelijkwaardig bedrag, wordt voornamelijk verklaard door het vervallen, in mei 2019, van een deel van een US Private Placement (USPP), ingedekt tegen wissel- en interestrisico's door een Cross Currency Swap (CCS).

De subrubriek "Andere interestkosten" omvat de interesten op de huurcontracten, die verrekend worden volgens de IFRS 16 norm, die voor de eerste zes maanden van 2020 op -0,7 miljoen € komen en voor de eerste zes maanden van 2019 op -0,1 miljoen € komen.

De lagere "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 -16,7 miljoen €, tegen -28,3 miljoen € over de eerste zes maanden van 2019.

(in duizend €)	30.06.20 (6 maanden)	30.06.19 (6 maanden)
<b>(+) XX. Financiële inkomsten</b>	<b>414</b>	<b>302</b>
(+) Geïnde interesten en dividenden	304	244
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	109	57
<b>(+/-) XXI. Netto interestkosten</b>	<b>-10 049</b>	<b>-9 749</b>
(-) Nominale interestlasten op leningen	-5 744	-8 010
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 128	- 101
(-) Andere interestkosten	- 734	- 148
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	2 697	4 969
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	2 697	4 969
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-6 139	-6 459
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-6 139	-6 459
<b>(-) XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>-1 222</b>	<b>-3 595</b>
(-) Bankkosten en andere commissies	-1 222	-1 151
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-	0
(-) Gerealiseerde nettominderwaarden op verkoop van leasingvorderingen en gelijksoortig	-	-2 443
<b>(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-16 673</b>	<b>-28 322</b>
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	-29 394	-34 179
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-29 394	-34 179
(+/-) Andere	12 720	5 857
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-27 531</b>	<b>-41 364</b>

## 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 2019 (pagina 173).

Op 30 juni 2020 onderging de goodwill een waardeverminderingstest, overeenkomstig de methode die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 (pagina 174) beschreven wordt. Uit deze test blijkt dat geen enkele waardevermindering genoteerd moet worden.

De consolidatie van Silversquare sinds 1 januari 2019 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. De methode voor de opname van deze goodwill wordt beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 (pagina's 174 en 199).

Op 30 juni 2020 werd de goodwill van Silversquare onderworpen aan een waardeverminderingstest, in overeenstemming met de methode beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 (pagina 174). Het resultaat van deze test geeft aan dat er geen bijzondere waardevermindering moet worden geregistreerd.

## 7. VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizend €)	
<b>Boekwaarde per 31.12.2018</b>	<b>2 655 324</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 655 324</i>
- Activa bestemd voor verkoop	-
Overnames	17 289
Andere investeringen	94 410
Desinvesteringen	- 88 627
Variatie in de reële waarde	110 195
IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	24 044
<i>Erkenning van het gebruiksrecht op 1 januari 2019</i>	<i>17 265</i>
<i>Nieuwe afgesloten huurovereenkomsten sinds 1 januari 2019</i>	<i>6 548</i>
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>231</i>
IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen	2 187
<i>Erkenning van het gebruiksrecht op 1 januari 2019</i>	<i>2 500</i>
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>- 313</i>
<b>Boekwaarde per 31.12.2019</b>	<b>2 814 822</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 814 822</i>
<i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare</i>	<i>2 790 778</i>
<i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i>	<i>24 044</i>
- Activa bestemd voor verkoop	-
Overnames	84
Andere investeringen	74 075
Variatie in de reële waarde	223
IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	20 411
<i>Nieuwe afgesloten huurovereenkomsten sinds 1 januari 2020</i>	<i>19 587</i>
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>825</i>
IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen	- 150
<i>Variatie in de reële waarde</i>	<i>- 150</i>
<b>Boekwaarde per 30.06.2020</b>	<b>2 909 465</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 898 234</i>
<i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare</i>	<i>2 853 779</i>
<i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i>	<i>44 456</i>
- Activa bestemd voor verkoop	<i>11 230</i>

Befimmo verwierf eind 2019, het gebouw Wet 44 in de Leopoldwijk – CBD. In 2019 verwierf Fedimmo een perceel grond in het kader van het Paradis Express-project.

In het eerste halfjaar van 2020 investeerde Befimmo 74,1 miljoen € in haar portefeuille. De investeringen betroffen voornamelijk de projecten Quatuor (33,0 miljoen €), het ZIN-project (19,6 miljoen €), het project Paradis Express (8,7 miljoen €) en de renovatie van het Brederode Corner pand (5,0 miljoen €).

In 2019 bedraagt het in werken geïnvesteerde bedrag 94,4 miljoen €. De investeringen hebben voornamelijk betrekking op het Quatuor-project (32,1 miljoen €), het ZIN-project (23,1 miljoen €), de renovatie van het Brederode Corner pand (12,5 miljoen €), het Paradis Express project (7,7 miljoen €), de Ikaros-panden (8,9 miljoen €) en de tweede fase van de bouw van het Justitiepaleis in Eupen (3,1 miljoen €).

In de loop van 2019 heeft Befimmo een erfpachtrecht van 99 jaar toegekend op het Pavilion-complex, gelegen in Brussel CBD en heeft zij het Eagle Building pand verkocht, gelegen in Diegem in de rand. In 2019 heeft Fedimmo de verkoop gerealiseerd van drie gebouwen in Vlaanderen: Ijzerkaai 26 in Kortrijk, Grote Markt 10 in Menen, Kasteelstraat 15 in Izegem.

De IFRS 16 norm is in werking getreden op 1 januari 2019. De gebruiksrechten van de huurovereenkomsten als huurder van kantoorruimtes worden gewaardeerd aan hun reële waarde (zie voornaamste boekhoudmethodes). De subrubriek "Andere gebruiksrechten" omvat het gebruiksrecht van de terreinen.

De rubriek "Activa bestemd voor verkoop" omvat zes panden van de Fedimmo-portefeuille gelegen in Vlaanderen.



## 8. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Bij gelijke perimeter, en als alles voor het overige gelijk blijft, dekte de Vennootschap haar financieringsbehoeften tot eind 2021. Het hoofdstuk "Financiële structuur en indekkingsbeleid" op pagina 25 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 2020 bedraagt de indekkingsratio 95,7%. De tabel hierna geeft een overzicht van alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 30 juni 2020 beschikt.

€							
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
Aangekochte CAP	2	Option	20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR <sup>(a)</sup>	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	0,82%	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
Payer's IRS	2	Forward	25	0,70%	sept. 2019	juli 2039	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward	25	0,66%	jan. 2022	jan. 2040	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,05%	jan. 2022	jan. 2040	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

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

## Tegen reële waarde geboekte financiële activa en verplichtingen

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

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

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

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

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

(in duizend €)		Balansrubriek per 30.06.2020	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	-	- 313
Forward	2	7 849	-63 394
CCS	2	-	-
		<b>7 849</b>	<b>-63 707</b>

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2019	
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	-	- 359
Forward	2	7 274	-46 096
CCS	2	12 715	-
		<b>19 989</b>	<b>-46 455</b>

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

## Tegen de geautomatiseerde kostprijs geboekte financiële activa en verplichtingen

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 (pagina's 160 tot 162) 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 48,7 miljoen € op 30 juni 2020;

- de verschillende Europese private plaatsingen (EUPP) met vaste rentevoeten voor een totaalbedrag van 362,8 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 op het einde van het eerste halfjaar 2020.

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 2020. 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	385 344	362 018
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	2	52 094	48 714

**.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 2020**

### **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 2020 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 € 3.012.499 duizend en een geconsolideerde nettoresultaat voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 24.333 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.

### **Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Covid-19**

Zonder afbreuk te doen aan de door ons hierboven tot uitdrukking gebrachte beoordeling, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen in het halfjaarverslag inzake de gevolgen op de resultaten van de Vennootschap van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De continue evolutie inzake het Covid-19 virus creëert eveneens een belangrijke onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Vennootschap is uiteengezet in het halfjaarverslag en meer specifiek beschreven onder het hoofdstuk "Risicofactoren" wat betreft de risico's en onzekerheden voor de Vennootschap ten gevolge van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus.

Brussel, 23 juli 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch\*

Partner

\*Handelend in naam van een BV

.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.

**.RISICOFATTORI**

---



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. De risico's in de verschillende categorieën worden in volgorde van belangrijkheid ingedeeld volgens het 'bruto' risico (zonder rekening te houden met de risicobeperkende maatregelen of de positionering van Befimmo). Het vermelde risiconiveau (high, medium of low) houdt rekening met de positionering van Befimmo ten opzichte van het risico en de risicobeperkende maatregelen. Zodoende is de lijst van de risico's die in dit hoofdstuk opgenomen is, niet alomvattend. Andere onbekende, weinig waarschijnlijke en niet specifieke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een significante ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

## BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN COVID-19

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
<b>RISICO GEKOPPELD AAN DE CRISIS TEN GEVOLGE VAN EEN PANDEMIE – Medium (Low op korte termijn)</b>		
Het beheer van de wereldwijde Covid-19 pandemie heeft geleid en zou in de toekomst kunnen leiden tot het stopzetten van activiteiten, evenals lockdownsmaatregelen opgelegd door de regering met ongekende beperkingen. De crisis kan de evolutie van de arbeidsmarkt versnellen.	<p>Daling van de vraag naar kantoorruimtes</p> <p>Onderbreking of vertraging van de bouwwerken in het kader van de herontwikkelingsprojecten.</p> <p>Financiële problemen van de ergst getroffen huurders met een impact op de inkomsten en de cash-flow van de vennootschap</p> <p>Minder gemakkelijke toegang tot financieringen en/of stijging van de kredietmarges die door de banken en de financiële markten worden geëist met een mogelijke impact op de liquiditeit</p> <p>Liquiditeitsrisico</p> <p>Daling van de vooropgestelde EPRA earnings, evenals een vertraging in de bijdrage van de verschillende ontwikkelingsprojecten.</p> <p>Grotere volatiliteit van de aandeelkoers</p>	<p>Befimmo is er zich bewust van dat de crisis de evolutie van de arbeidsmarkt kan versnellen. Befimmo volgt al jaren de tendensen op die een impact hebben op de evolutie van de arbeidsmarkt. Samen met Silversquare (coworking-activiteit) kan ze een grotere flexibiliteit aanbieden (in termen van contractduur, gebruik van de werkruimtes en van het soort uitrustingen die vereist zijn voor de behoeften van het moment) en een "hybride" aanbod<sup>14</sup> voorstellen dat de "corporates" in staat stelt om meerdere oplossingen van ruimtes in een BeLux-netwerk te combineren.</p> <p>De Vennootschap beschikt over een stevige huurdersbasis, met 59% van de inkomsten (vastgoedoperator) afkomstig van langlopende huurovereenkomsten met Belgische en Europese openbare instellingen. De rest wordt verdeeld tussen huurders uit diverse sectoren, waaronder grote ondernemingen, en een zeer beperkt deel afkomstig uit de "retail"-sector (1% van de geconsolideerde huurinkomsten). De top 5 van de "corporate" klanten is goed voor 17% van de inkomsten (vastgoedoperator).</p>

<sup>14</sup> 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 kunnen genieten 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.

		<p>De coworking-activiteit Silversquare vertegenwoordigt van haar kant <math>\pm 6\%</math> van de geconsolideerde huurinkomsten op 30 juni 2020. 69% van de omzet van het halfjaar wordt gegenereerd door "private offices" die worden gebruikt door kleine en middelgrote ondernemingen die een hoger weerstandsvermogen hebben dan de "flex desks".</p> <p>De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten (vastgoedoperator) tot de volgende vervaldag bedraagt 7,2 jaar op 30 juni 2020 en 7,9 jaar tot de eindvervaldag.</p> <p>De bezettingsgraad (vastgoedoperator) bedraagt 93,6% op 30 juni 2020.</p> <p>81% van de aangepane pipeline van ontwikkelingsprojecten voor kantoren zijn reeds voorverhuurd.</p> <p>De financieringsbehoeften zijn momenteel gedekt tot het einde van het jaar 2021. De LTV (Loan-to-Value) bedraagt 40,2% op 30 juni 2020.</p> <p>Vorzichtigheidshalve heeft de Vennootschap de dividendprognose voor het boekjaar 2020 teruggebracht naar minstens het reglementaire niveau.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN EXTERNE ECONOMISCHE FACTOREN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
<b>RISICO VERBONDEN AAN HET NIEUWE WERKEN - Medium</b>		
<p>Kantooroppervlaktes worden alsmat 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.</p>	<p>De ratio van het aantal gebruikte m<sup>2</sup> per werknemer daalt en kan leiden tot een lagere bezettingsgraad van de gebouwen.</p> <p>De klassieke werkomgevingen beantwoorden niet meer aan de verwachtingen.</p> <p>Het 'bedrijfsmodel' coworking is nog in volle ontwikkeling.</p>	<p>De Vennootschap sluit zich aan bij deze nieuwe werkwereld, met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een nieuwe zienswijze op de werkwereld; de werkruimtes worden georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers.</li> <li>- acquisitie van een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare.</li> <li>- de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- een mix van functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt buurtleven,</li> <li>- projecten die zich integreren in de stad; de gebouwen worden een ecosysteem dat gemengde functies bundelt, met een open venster op hun stedelijke omgeving.</li> </ul>
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN - Medium</b>		
<p>De financiële kosten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden op grote schaal beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.</p>	<p>Stijging van de financiële kosten en aantasting van de EPRA earnings en van het nettoresultaat.</p> <p>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.</p> <p>Een schommeling van de rentevoeten kan eveneens een impact hebben, met uitgesteld effect, op de waardebepalingen van de gebouwen in portefeuille.</p>	<p>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.</p> <p>Totale schuldenlast op 30 juni 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een schuldbedrag van 1.082,7 miljoen € (of 94,0% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten) ;</li> <li>- het saldo van de schuld, of 69,1 miljoen €, is met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan 20 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR<sup>15</sup>). Een saldo van 4,3% van de totale schuld is dus niet gedekt.</li> </ul> <p>Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de markrentevoeten 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 2020).</p> <p>Dankzij de ingevoerde dekkingen op 30 juni 2020, zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten doen dalen met een geraamde -0,3 miljoen € (jaarlijks bedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2020).</p> <p>Op 30 juni 2020 bedraagt de schuldratio 43,9%, en de LTV-ratio 40,2%.</p>

<sup>15</sup> 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).

		Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 1 juli 2020 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES - Medium</b>		
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).
<b>INFLATIE- EN DEFLATIERISICO - Low</b>		
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.	95,7% <sup>16</sup> van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering. - 41,7% voorziet in een bodem op het niveau van de basishuurprijs. - 54% 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 4,3%, voorziet niet in een bodem.  Contractuele akkoorden in de relaties met de aannemers.

## BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE STRATEGIE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
<b>RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURLEEGSTAND - Medium</b>		
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	Daling van de bezettingsgraad en een lager operationeel resultaat van de portefeuille.  Op jaarbasis op 30 juni 2020, zou een schommeling van 1% in de spot-bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap zo een weerslag van zowat 2,1 miljoen € hebben op het	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.

<sup>16</sup> Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2020.

<p>en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het risico van verlies en/of daling van inkomsten</li> <li>- het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen</li> <li>- het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes</li> <li>- het risico van de daling van de reële waarde van de gebouwen, enz.</li> </ul>	<p>operationeel vastgoedresultaat, van -0,08 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van +0,07% op de schuldratio.</p> <p>Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen.</p> <p>Op jaarbasis worden ze geraamd op 2,8 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 2,1% van de totale huurinkomsten.</p> <p>Hogere kosten in het kader van de commercialisering van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.</p> <p>Daling van de waarde van de gebouwen.</p>	<p>De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een nieuwe kijk op de werkwereld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers.</li> <li>- verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare.</li> <li>- de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen.</li> <li>- een ruimer en gepersonaliseerd aanbod van diensten om het dagelijks leven van gebruikers makkelijker te maken.</li> <li>- een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert.</li> <li>- projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Op 30 juni 2020 ligt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten van Befimmo tot de volgende vervaldatum op 7,2 jaar.</p> <p>De spot-bezettingsgraad van de beschikbare gebouwen voor verhuring komt op 30 juni 2020 op 93,6%, ten opzichte van het percentage van 94,4% op 31 december 2019.</p> <p>De grote projecten van de Noordwijk zijn een heuse opportuniteit voor de</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Vennootschap, gezien het gebrek aan Grade A-gebouwen <sup>17</sup> in Brussel.
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE REPUTATIE VAN DE VENNOOTSCHAP - Medium</b>		
<p>Risico verbonden aan de reputatie ten opzichte van de stakeholders (de huidige en de potentiële huurders, de omwonenden, de autoriteiten, de huidige en potentiële investeerders, de financiële en andere analisten, de leveranciers, enz.).</p> <p>De reputatie wordt beïnvloed door de informatie die door de media en op de sociale netwerken verspreid wordt.</p>	<p>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.</p>	<p>Corporate Governance Charter en Ethische code, opgemaakt door de Raad van Bestuur.</p> <p>Ethische code die oplegt om ethische waarden na te leven in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders.</p> <p>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.</p> <p>De Vennootschap beschikt over een (intern en extern) communicatieplan en over een crisiscommunicatieplan. Ze voert reputatie-analyses uit (via gespecialiseerde agentschappen).</p> <p>Er is een dagelijkse opvolging van de media en er wordt bijgestuurd of verduidelijkt wanneer nodig.</p>
<b>RISICO'S VERBONDEN AAN DE (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - Medium</b>		
<p>Risico verbonden aan de renovatie of de bouw van gebouwen.</p> <p>In voorbereiding op een nieuwe levenscyclus, moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden.</p> <p>In dat kader staat Befimmo bloot aan risico's die verbonden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aan de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten)</li> <li>- aan de keuzes in verband met de programmering</li> <li>- aan het bekomen van de vergunningen (problemen, vertraging, wetswijzigingen, enz.)</li> <li>- aan de bouw (kosten, vertraging, conformiteit, enz.)</li> <li>- aan de commercialisering.</li> </ul>	<p>Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden.</p> <p>Geen huurinkomsten na het einde van de werken en kosten in verband met de leegstand.</p> <p>Druk op de commercialiseringsvoorwaarden en toekenning van huurvrije periodes.</p> <p>Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.</p>	<p>Ontwerp van innovatieve, duurzame en kwaliteitsvolle projecten (met de laatste technologieën), die aan de marktbehoeften beantwoorden.</p> <p>Doorlopende analyse van de marktbehoeften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een nieuwe kijk op de werkweld, de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruiker.</li> <li>- een ruimer en gepersonaliseerd dienstenaanbod om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken.</li> <li>- een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert.</li> <li>- projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat.</li> </ul>

<sup>17</sup> 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.

		<p>Proactieve en terugkerende dialoog met de overheidsinstanties in het kader van vergunningsaanvragen.</p> <p>Keuze van hoogwaardige partners.</p> <p>Professioneel commercieel team dat zich toelegt op de zoektocht naar nieuwe gebruikers</p>
<b>RISICO IN HET KADER VAN FUSIE-, OVERNAME- OF SPLITSINGSVERRICHTINGEN EN JOINT VENTURES - Medium</b>		
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.	<p>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.</p> <p>Gelijkaardige voorzorgen wanneer een joint venture wordt gesloten.</p>
<b>RISICO'S VAN SECTORCONCENTRATIE - Medium</b>		
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.	<p>De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben,</li> <li>- goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie.</li> </ul> <p>De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een nieuwe kijk op de werkwereld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers.</li> <li>- verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare.</li> <li>- de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen.</li> <li>- een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert.</li> <li>- projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosteem dat gemengde functies omvat, met een open venster op hun omgeving.</li> </ul>

<b>RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURDERS - Low</b>		
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 huurders <sup>18</sup> uit de privé-sector.  Toepassing van een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vorderingen.
<b>RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE - Medium</b>		
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 (70% van de portefeuille op 30 juni 2020).	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 2020.
<b>RISICO'S VERBONDEN AAN DE COWORKINGMARKT - Medium</b>		
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.

## **BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN - Medium</b>		
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- <sup>20</sup> en de LTV <sup>21</sup> - ratio van de Vennootschap.  Impact op het vermogen om een dividend <sup>22</sup> 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	De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op <ul style="list-style-type: none"> <li>- kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben.</li> <li>- goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie.</li> </ul>

<sup>18</sup> 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 (58,9% op 30 juni 2020), berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 juni 2020, stemmen meestal niet in met huurwaarborgen, maar vertonen een beperkter risicoprofiel.

<sup>20</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

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

<sup>22</sup> Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 83 van het Jaarlijks Financieel Verslag.



<p>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%<sup>19</sup> van de portefeuille), en algemener in de Belgische provinciesteden.</p>	<p>uitgiftepremies zouden overstijgen.</p> <p>Op basis van de gegevens per 30 juni 2020, zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van -28,6 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,1 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg +0,4% op de schuldratio en zowat +0,4% op de LTV-ratio.</p>	<p>De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een nieuwe kijk op de werkwereld, de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers.</li> <li>- verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare.</li> <li>- de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen.</li> <li>- een ruimer en gepersonaliseerd gamma van diensten om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken.</li> <li>- een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert.</li> <li>- projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat.</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING - Low</b></p>		
<p>Het risico dat een onvoldoende gedekt omvangrijk schadegeval haar gebouwen treft.</p>	<p>Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen.</p> <p>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.</p>	<p>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 2.155,5 miljoen € op 31 december 2019.</p> <p>Gebouwen gedekt door een verzekeringspolis tegen terrorisme.</p>
<p><b>RISICO OP WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN DE GEBOUWEN - Medium</b></p>		
<p>Risico van slijtage en ook van veroudering, verbonden aan de toenemende (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) vereisten.</p>	<p>Huurleegstand.</p> <p>Nodige investeringen om het gebouw in conformiteit te brengen met de reglementaire eisen en aan te passen aan de verwachtingen van de huurders.</p>	<p>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</p>

<sup>19</sup> Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2020.

		<p>programma voor de uitvoering van die werken.</p> <p>Groot deel van de gebouwen gedekt door onderhoudscontracten van het type "totale waarborg".</p> <p>Op 30 juni 2020 is zo 86% van de geconsolideerde portefeuille gedekt door een contract "totale waarborg".</p> <p>Nauwe opvolging van de evolutie van de bestaande milieuwetgeving, voorbereiding op toekomstige regelgeving en analyse van de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten.</p> <p>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.</p>
<b>RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN - Medium</b>		
<p>Risico's van vertraging, aantasting van het milieu, budgetoverschrijding, ongevallen, hinder, aantasting van de omgeving, en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille.</p> <p>Risico van faillissement, onvermogen en niet-naleving van de bestekken door de aannemers die instaan voor de uitvoering van de werken.</p>	<p>Aantasting van het resultaat van de Vennootschap door het verlies van huurinkomsten en/of een stijging van de lasten.</p> <p>Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.</p>	<p>Communicatieplan rond de bouwwerken, dialoog met de omwonenden, enz.</p> <p>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.</p> <p>Contracten met de aannemers die in verschillende maatregelen voorzien om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.).</p> <p>Op milieuvlak, specifieke maatregelen in de lastenboeken en contracten voor de opdrachtnemers.</p> <p>Opvolging van de naleving van deze milieumaatregelen tijdens de werken (met name door externe milieuoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.).</p> <p>Geregelde beoordeling van de belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controle van de sociale en fiscale schulden van de medecontractanten.</p>

MILIEURISICO'S - Medium		
<p>Milieurisico's verbonden aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO<sub>2</sub>-uitstoot) en ook geluidshinder.</p> <p>Risico dat de doelstellingen om haar milieuprestatie te verbeteren die ze voor zichzelf bepaalde, niet gehaald worden en dat ze de certificaties die ze verkreeg (BREEAM, ISO 14001, enz.) verliest.</p>	<p>Aantasting van het milieu.</p> <p>Hoge kosten voor Befimmo.</p> <p>Negatieve impact op de reputatie van Befimmo bij haar betrokken partijen.</p> <p>In sommige gevallen een negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.</p>	<p>Verantwoordelijke aanpak, waarmee al sinds vele jaren geleidelijk de nodige acties worden opgezet om de milieuprestatie van de activiteiten waarop de Vennootschap controle heeft en die ze rechtstreeks beïnvloedt, te beperken.</p> <p>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.).</p> <p>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.</p> <p>Gebruik van de hulpbronnen: in elke levenscyclus van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en de energiebronnen.</p>

## BELANGRIJKSTE FINANCIËLE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VAN FINANCIËLE LIQUIDITEIT - Medium		
<p>Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze de nodige bijkomende financieringen niet kan bekomen om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.</p>	<p>Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs.</p> <p>Verkoop van bepaalde activa tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.</p>	<p>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 2020, door bankfinancieringen bij 8 instellingen, bedraagt 72,0%. Het saldo bestaat uit verschillende private plaatsingen in Europa.</p> <p>Op 30 juni 2020, beschikt de Vennootschap over 306,1 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.</p>

		De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 43,9% op 30 juni 2020 wettelijke limiet is 65%) tegen 42,7% op 31 december 2019.
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE RATING VAN DE VENNOOTSCHAP - Medium</b>		
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 0,8 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op en de bestaande contracten op 30 juni 2020.  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 op 1 juli 2020 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJEN - Low</b>		
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 2020 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken: - Op 30 juni 2020 zijn aan Befimmo voor 1.049,6 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroof Petercam, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Société Générale; - De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn: BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Natwest Markets PLC (Groep RBS).  Het financieel model is op een structurele schuld gestoeld. De positie in contanten bij financiële instellingen is structureel zeer beperkt. Deze bedraagt 0,6 miljoen € op 30 juni 2020 ten opzichte van 2,9 miljoen € op 31 december 2019.
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN DIE TEGEN HUN REËLE WAARDE WORDEN GEMIDDELD - Low</b>		
De schommeling van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële	De schommeling van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen	De schommeling van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die

activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden.	hun reële waarde geboekt worden.	tegen hun reële waarde geboekt worden.
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN - Low</b>		
<p>Risico dat de financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval de Vennootschap de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenants).</p> <p>Risico van een boete bij vervroegde opzegging van de contracten.</p> <p>Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, staat ze bloot aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL - Medium</b>		
<p>De Vennootschap is blootgesteld aan een aanzienlijke afwijking van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde van de Vennootschap.</p>	<p>Moeilijker toegang tot nieuw eigen vermogen, wat de ontwikkelingscapaciteit kan beperken.</p> <p>Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.</p>	<p>Bepaling en invoering van een waarde creërende strategie.</p> <p>Publicatie van vooruitzichten en prognoses van het dividend.</p> <p>Geregelde, transparante en proactieve communicatie met de financiële analisten en de huidige en potentiële investeerders.</p>

## BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
<b>RISICO'S VERBONDEN AAN DE NIET-CONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING - Low</b>		
<p>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.</p>	<p>Bijkomende investeringen die de kosten van de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen en van de lopende projecten (renovatie, enz.).</p> <p>Vermindering van de reële waarde van het gebouw.</p> <p>De Vennootschap stelt zich bloot aan burgerlijke, administratieve of strafrechtelijke boetes.</p> <p>De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden</p>	<p>Invoering van de nodige procedures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- om vooruit te lopen op de nieuwe normen en regelgeving (juridische en reglementaire bewaking),</li> <li>- 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),</li> <li>- om het gebouw dat betrokken is bij de goedkeuring van deze nieuwe normen en regelgeving onmiddellijk</li> </ul>

	<p>voor non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand die verbonden is aan de niet-naleving van veiligheidsnormen).</p> <p>Een negatieve invloed op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.</p>	<p>in overeenstemming te brengen (project management).</p> <p>De huurders worden bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake, met een beding in de modelhuurovereenkomst.</p>
<b>RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV - Low</b>		
<p>Risico van niet-naleving van het GVV-stelsel.</p> <p>Risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.</p>	<p>Verlies van de erkenning van het GVV-statuut en van het voordeel van het fiscaal transparantiestelsel van de GVV's.</p> <p>Vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van kredieten die de Vennootschap aanging.</p> <p>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.</p>	<p>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).</p> <p>De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.</p>
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE REGELGEVING - Medium</b>		
<p>De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmear 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.</p>	<p>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.</p>	<p>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).</p> <p>De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.</p>
<b>FISCAAL REGIME - Low</b>		
<p>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</p>		

realisatie min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV<sup>23</sup> 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 - Low

De Vennootschap is partij in gerechtelijke procedures en kan dat ook in de toekomst nog zijn.	Momenteel is Befimmo verwickeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap beschikt op de datum van het huidig Verslag), geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer weinig waarschijnlijk dat de eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of het gaat om onaanzienlijke bedragen.	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
<b>OPERATIONEEL RISICO - Medium</b>		
Risico van verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen, systemen of externe gebeurtenissen (natuurrampp, 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.
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE INTEGRITEIT VAN DE INFORMATIESYSTEMEN EN VAN DE GEGEVENS - Medium</b>		
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	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

<sup>23</sup> Maar niet voor haar dochterondernemingen, die geen institutionele GVV's (IGVV's) zijn).

	afweten of in het geval van cybercriminaliteit.	<p>essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>RISICO VERBONDEN AAN DE TEAMLEDEN - Medium</b>		
Risico dat bepaalde "kernmedewerkers" weggaan.	Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt.	<p>Bijzondere aandacht voor het welzijn en de motivatie van de medewerkers.</p> <p>Marktconforme vergoedingen (benchmarking).</p> <p>Belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team.</p> <p>Belang gehecht aan dialoog binnen het team.</p> <p>Proces voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.).</p> <p>Befimmo loopt zoveel mogelijk vooruit op een mogelijk vertrek en ziet er op toe dat de knowhow overgedragen wordt.</p>
<b>RISICO VERBONDEN AAN FRAUDE - Medium</b>		
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.	<p>Corporate Governance Charter en een Ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur.</p> <p>Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders.</p> <p>Procedures voor de controle van gevoelige gegevens.</p> <p>Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.</p>



**.BIJLAGEN**

---

# Bijlage 1: Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

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

Geachte Dames,  
 Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 30 juni 2020.

## Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvenootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 30 juni 2020 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor een deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, terwijl Cushman and Wakefield werd aangesteld voor het andere deel van de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo portefeuille. Het deel geschat door Jones Lang LaSalle is voornamelijk het gehuurde deel volgens multiple korte termijn in Brussel en haar hinterland. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn. 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 2020 bedraagt de gecumuleerde Reële Waarde van het Gebruiksrecht 44.455.807 €. De Reële Waarde van het Gebruiksrecht van de terreinen bedraagt 2.036.559 €.

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.

We are obliged to inform you that as at the date of 30th of June 2020 the outbreak of the Coronavirus (COVID-19) declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020 has impacted global financial markets. A number of countries have put travel restrictions in place with confinement measures implemented in several cases at a national level. The economy has been impacted across various sectors, including sectors of the property market.

In the context of the valuation of the subject property we consider that the comparable transaction evidence adopted in our analysis took place prior to the current events of the COVID-19 crisis and therefore does not allow us to conclude our Market Value with the same certainty at the valuation date.

Indeed the impacts (social, labour, political, health, economic) linked to the COVID-19 are exceptional in modern times and result in circumstances that impact our judgement. Our valuation is therefore reported on the basis of a material uncertainty of valuation, as stipulated in the VGPA 10 of the RICS Valuation-Global Standards. As a consequence the valuation of the subject property is subject to the potential impacts on the real estate market which remain uncertain at this stage. Uncertainty clauses are therefore to be taken into consideration in reviewing the conclusions of this valuation report.

Generally in an uncertain climate the liquidity of assets can be impacted and the number of transactions more restricted which impacts market transparency. While the French commercial real estate market fundamentals remain solid we cannot exclude contagion effects on the investment and leasing markets in a short term period.

As at the valuation date it is too premature to estimate the potential impact on the valuation with too few transactions signed and as such we do not have sufficient evidence to draw reliable conclusions as to the impact if any on the real estate investment market and on yields in particular.

We therefore recommend that you review the Market Valuation assessment of the subject property on a regular basis given the valuation date of 30/06/2020 and based on new elements that may be brought to our attention as the situation evolves.

## Opinie

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

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m<sup>2</sup> geanalyseerd.

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

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

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2020

€ 2.935.569.000

(TWEË MILJARD NEGEN HONDERD VIJFENDERTIG MILJOEN VIJF HONDERD NEGENENZESTIG DUIZEND EURO)

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2020 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

€ 2.866.972.382

(TWEË MILJARD ACHT HONDERD ZESENZESTIG MILJOEN NEGEN HONDERD TWEEENZEVENTIG DUIZEND DRIE HONDERD TWEEËNTACHTIG 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 5,22%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 5,55% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 93,62%.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	(in %)
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>2427,4</i>	<i>84,8%</i>
Brussel CBD en gelijkaardig	1408,2	49,2%
Brussel gedecentraliseerd	82,9	2,9%
Brussel rand	120,6	4,2%
Wallonië	232,5	8,1%
Vlaanderen	441,6	15,4%
Luxemburg stad	141,5	4,9%
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	<i>424,4</i>	<i>14,8%</i>
<b>VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>11,2</b>	<b>0,4%</b>
<i>Totaal Gebouwen</i>	<i>2863,0</i>	<i>100,0%</i>
Totaal waarde recht op gebruik geleasede kantoren (IFRS 16)*	44,5	
Totaal waarde recht op gebruik van terrein (IFRS 16)*	2,0	
Totaal Vastgoedbeleggingen	46,5	
<b>Totaal</b>	<b>2909,5</b>	

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

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 16 juli 2020



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 vervalddag**

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

### **Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun laatste vervalddag**

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

### **Lopende contractuele brutohuur**

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

### **Potentiële huur**

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

### **Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring**

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

### **Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring**

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

### **Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen**

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

### **Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring**

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

## Bijlage 3 : Alternative Performance Measures

### ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

#### BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

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

#### RECONCILIATIE TABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

##### Nettohuurresultaat in "like-for-like"

(in duizend €)	30.06.2020	30.06.2019
Nettohuurresultaat (A)	69 384	69 482
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	4 401	2 502
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	- 65	2 933
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	3 154	394
<b>Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)</b>	<b>61 895</b>	<b>63 652</b>

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

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Nettoresultaat (A)	29 483	100 555
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	73	77 430
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	-16 673	-28 322
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)</b>	<b>46 084</b>	<b>51 446</b>

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

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Financieel resultaat (A)	-26 851	-41 229
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	-16 673	-28 322
<b>Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)</b>	<b>-10 177</b>	<b>-12 907</b>

**Nettovastgoedresultaat**

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	53 209	54 798
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	10 317
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	<b>53 209</b>	<b>65 115</b>

**Operationele marge**

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	53 209	54 798
Nettohuurresultaat (B)	69 384	69 482
<b>Operationele marge (A/B)</b>	<b>76,7%</b>	<b>78,9%</b>

**Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill waardevermindering)**

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 179	- 917
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
<b>Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)</b>	<b>- 179</b>	<b>- 917</b>

**Nettovastgoedkosten**

(in duizend €)	30.06.2020	30.06.2019
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	10 727	4 457
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 820	21 732
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	-23 136	-22 489
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	159	332
IX. Technische kosten	-10 644	-4 348
X. Commerciële kosten	-460	-142
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 978	-1 434
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 558	-1 383
XIII. Andere vastgoedkosten	-3 453	-3 413
<b>Nettovastgoedkosten</b>	<b>-7 523</b>	<b>-6 689</b>

**GECONSOLIDEERD****BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"**

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
<b>Loan-to-value (« LTV »)</b>	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.
<b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost</b>	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.
<b>Return op eigen vermogen (in € per aandeel)</b>	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.
<b>Return op eigen vermogen (in %)</b>	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 "ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES"

### Loan-to-value

(in duizend €)	30.06.2020	31.12.2019
Nominale financiële schuld (A)	1 151 838	1 090 344
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	-575	-2 878
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 851 742	2 788 591
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	11 230	-
<b>Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)</b>	<b>2 862 972</b>	<b>2 788 591</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>40,2%</b>	<b>39,0%</b>

### Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	30.06.2020	30.06.2019
Betaalde rente	11 503	11 332
Geannualiseerde betaalde rente (A)	23 005	22 665
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 125 502	1 145 196
<b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>

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

	30.06.2020	31.12.2019
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	3,66	6,47
Return op eigen vermogen (in %)	6,3%	11,6%



## Bijlage 4 : Tabellen van de EPRA-indicatoren<sup>24</sup>

### EPRA-INDICATOREN – ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

#### EPRA earnings

(in duizend €)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Nettoresultaat IFRS</b>	<b>25 591</b>	<b>100 555</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)</b>	<b>0,95</b>	<b>3,93</b>
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 73	-77 430
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-10 317
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	16 673	30 766
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	285	203
<b>EPRA earnings</b>	<b>42 477</b>	<b>43 776</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>	<b>1,57</b>	<b>1,71</b>

#### EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	30.06.2020	31.12.2019
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	4 470	5 166
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	125 465	124 846
<b>EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,1%</b>

<sup>24</sup> De definities van de EPRA-indicatoren zijn gepubliceerd op pagina's 28 en 29 van dit Verslag. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	30.06.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 862 972	2 788 591
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	-424 389	-394 130
Vastgoed bestemd voor verkoop	-11 230	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	2 427 353	2 394 461
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 250	60 089
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring (B)</b>	<b>2 488 603</b>	<b>2 454 550</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	122 740	128 033
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten <sup>(a)</sup>	-5 460	-6 915
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>117 280</b>	<b>121 118</b>
Toe te voegen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	6 349	3 383
<b>Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>123 629</b>	<b>124 501</b>
(in %)		
<b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,9%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,1%</b>

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

**EPRA cost ratio**

(in duizend €)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Administratieve en operationele netto-uitgaven (in de resultatenrekening)</b>	<b>-16 238</b>	<b>-13 770</b>
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 241	- 28
Nettovastgoedkosten	-7 523	-6 689
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-8 473	-7 078
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 179	- 917
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	179	941
<b>EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)</b>	<b>-16 238</b>	<b>-13 770</b>
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 978	1 434
<b>EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)</b>	<b>-14 260</b>	<b>-12 336</b>
I. (+) Huurinkomsten	69 626	69 509
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>69 626</b>	<b>69 509</b>
<b>EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>23,3%</b>	<b>19,8%</b>
<b>EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>20,5%</b>	<b>17,7%</b>

## EPRA like-for-like net rental growth

Sector	30.06.2020						30.06.2019						Evolutie
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwer- vingen	Overdr- achten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>(a)</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>(b)</sup>	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwer- vingen	Overdr- achten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>(a)</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>(b)</sup>	
(in duizend €)													
Brussel CBD en gelijkaardig	30 683	361			178	31 222	32 815		1 536		1 711	36 062	-6,5%
Brussel gedecentraliseerd	3 235					3 235	2 012					2 012	60,8%
Brussel rand	4 148					4 148	3 672	80				3 752	13,0%
Wallonië	5 389				- 97	5 292	5 180				-1	5 179	4,0%
Vlaanderen	13 653			- 220		13 433	13 991	- 9	772			14 755	-2,4%
Luxemburg stad	2 320					2 320	2 466					2 466	-5,9%
<b>Totaal</b>	<b>59 429</b>	<b>361</b>	<b>-</b>	<b>- 220</b>	<b>81</b>	<b>59 651</b>	<b>60 135</b>	<b>-</b>	<b>1 607</b>	<b>772</b>	<b>1 711</b>	<b>64 226</b>	<b>-1,2%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>													
<b>Nettohuurinkomsten met betrekking tot:</b>													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						-6						-4	
- Niet-recurrent element:						7 191						3 244	
<b>Andere vastgoedkosten</b>						<b>-4 975</b>						<b>-4 673</b>	
<b>Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>						<b>61 861</b>						<b>62 793</b>	

<sup>(a)</sup> Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

<sup>(b)</sup> 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 €)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	<b>24 733</b>	<b>101 229</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>0,91</b>	<b>3,96</b>
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	16 764	-57 336
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-251	-77 988
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-10 317
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	16 673	30 766
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	285	203
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	57	215
<b>EPRA earnings (groepsaandeel)</b>	<b>41 498</b>	<b>44 108</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>1,53</b>	<b>1,72</b>

**EPRA NAV & NNNAV**

(in duizend €)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Intrinsieke waarde (groepsaandeel)</b>	<b>1 604 653</b>	<b>1 603 872</b>
<b>Intrinsieke waarde (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>59,32</b>	<b>59,29</b>
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	114	115
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	55 859	39 984
V. a. Uitgestelde belasting	976	691
Toe te voegen/uit te sluiten :		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
<b>EPRA NAV (groepsaandeel)</b>	<b>1 661 601</b>	<b>1 644 662</b>
<b>EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>61,42</b>	<b>60,80</b>
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	55 859	-39 984
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet <sup>(a)</sup>	- 26 705	-20 383
III. Uitgestelde belasting	-976	-691
Toe te voegen/uit te sluiten :		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
<b>EPRA NNNAV (groepsaandeel)</b>	<b>1 578 062</b>	<b>1 583 604</b>
<b>EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>58,33</b>	<b>58,54</b>

<sup>(a)</sup> Exclusief financiële schulden met betrekking tot IFRS 16.

## AANVULLENDE INLICHTINGEN :

Befimmo NV | Waversesteenweg 1945 | 1160 Brussel  
+32 2 679 38 13 | [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)