

Risicofactoren

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap neemt om erop vooruit te lopen, om hun potentiële impact te beperken of ze om te buigen tot kansen. 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 globale 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 (de dialoog met alle betrokken partijen inbegrepen) op het ogenblik van de opmaak van dit Verslag. Zodoende is de lijst van de risico's die in dit hoofdstuk opgenomen is, niet alomvattend. Andere onbekende en weinig waarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een significante ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN EXTERNE ECONOMISCHE FACTOREN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE WERKWERELD		
<p>Kantooroppervlaktes worden alsmaar flexibeler en mobieler gebruikt. De technologische vorderingen leiden tot omwentelingen in de bedrijven. Statische sequentiële werkwijzen maken plaats voor meer dynamische omgevingen.</p> <p>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>	<ul style="list-style-type: none"> De ratio van het aantal gebruikte m² per werknemer daalt en kan leiden tot een lagere bezettingsgraad van de gebouwen. De klassieke werkomgevingen beantwoorden niet meer aan de verwachtingen. Het 'bedrijfsmodel' coworking is nog in volle ontwikkeling. 	<p>De Vennootschap sluit zich aan bij deze nieuwe werkwereld, met:</p> <ul style="list-style-type: none"> een nieuwe zienswijze op de werkwereld; de werkruimtes worden georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers, acquisitie van een meerderheidsbelang in het coworkingbedrijf Silversquare, de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen¹, een mix van functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt buurtleven, projecten die zich integreren in de stad; de gebouwen worden een ecosysteem dat gemengde functies bundelt, met een open venster op hun stedelijke omgeving.
INFLATIE- EN DEFLATIERISICO		
<p>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.</p> <p>Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap zou moeten dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.</p>	<ul style="list-style-type: none"> De impact van de aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,4 miljoen € worden geraamd, op jaarbasis (zonder bescherming), per procent dat de gezondheidsindex varieert. 	<ul style="list-style-type: none"> 95,05%² van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering <ul style="list-style-type: none"> - 44,61% voorziet in een bodem op het niveau van de basishuurprijs - 50,44% 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 4,95%, voorziet niet in een bodem. Contractuele akkoorden in de relaties met de aannemers.

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

2. Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN		
<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>	<ul style="list-style-type: none"> Stijging van de financiële kosten en aantasting van de EPRA earnings¹ en van het nettoresultaat. In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% te eisen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële kosten. Deze werkwijze kan daarnaast leiden tot een vertekening tussen de variabele rentevoeten die in overweging worden genomen in de financieringscontracten enerzijds en in de indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds. Een schommeling van de rentevoeten kan eveneens een impact hebben, met uitgesteld effect, op de waardebeoordelingen van de gebouwen in portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> Invoering van een indekkingsbeleid van het risico van de stijging van de rentevoeten, dat bestaat uit de financiering tegen vaste rentevoeten van een deel van de schuld en de afsluiting van financiële instrumenten van het type IRS of CAP- en FLOOR-opties op een deel van de schuld tegen variabele rentevoeten. Totale schuldenlast op 31 december 2018: <ul style="list-style-type: none"> een schuldbedrag van 984,5 miljoen € (of 84,96% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten), het saldo van de schuld, of 174,3 miljoen €, is met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan 90,0 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR²). Een saldo van 7,28% van de totale schuld is dus niet gedekt. Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,4 miljoen € leiden (op jaarbasis). Dankzij de ingevoerde dekkingen op 31 december 2018 zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,2 miljoen € verhogen (op jaarbasis). Op 31 december 2018 bedraagt de schuldratio 45,76% en de LTV-ratio 43,62%. Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES		
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Een verhoging van de financiële kosten, wat uiteraard de EPRA earnings en het nettoresultaat aantast. 	<ul style="list-style-type: none"> 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). <p>→ "Financiële structuur en indekkingsbeleid"</p>
WISSELKOERSRISICO		
<p>Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor haar investeringen, haar inkomsten en haar financieringen. In mei 2012 deed ze echter een private obligatieplaatsing, met vervaldatum in 2019 en 2020, in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk (US Private Placement (USPP)) in US Dollar en Pond Sterling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Minder gunstige wisselkoers van de euro ten opzichte van de valuta. 	<ul style="list-style-type: none"> Volledige compensatie van de schommelingen in de wisselkoers op de terugbetalingen van rente en kapitaal door de Vennootschap door de onmiddellijke en volledige dekking van de transactie- en omrekeningswisselkoersrisico's met de verwerving van valutatermijncontracten (Cross Currency Swaps).

1. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best practices" op pagina 78 te raadplegen.

2. 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).

RISICO VERBONDEN AAN DE BREXIT

In juni 2016 stemde het Verenigd Koninkrijk voor de uittrekking uit de Europese Unie. In maart 2017 werd het proces voor de uitstap uit de Europese Unie ingezet. In toepassing van de Europese verdragen zal die uitstap effectief zijn na een periode van 2 jaar, die vastgelegd is voor de organisatie van de uittrekking en, desgevallend, de bespreking inzake een nieuwe vorm van partnerschap. Er is nog altijd onzekerheid over de wijze waarop de brexit na 29 maart 2019 zal uitgevoerd worden.

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

- Nauwe opvolging van de evolutie van deze situatie en nog meer voorzichtigheid in het beheer van de zaken.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE STRATEGIE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VAN SECTORCONCENTRATIE		
De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).	<ul style="list-style-type: none"> • Gevoeligheid voor de evolutie van de kantoorvastgoedmarkt. 	<ul style="list-style-type: none"> • De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben, - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. • De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkweld: <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe kijk op de werkweld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecoysteem dat gemengde functies omvat, met een open venster op hun omgeving. <p>→ "Strategie"</p>
RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE		
De portefeuille is geografisch niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen die gelegen zijn in België, meer bepaald in Brussel en in zijn economisch Hinterland (68,9% van de portefeuille op 31 december 2018).	<ul style="list-style-type: none"> • Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt, onder meer gekenmerkt door de grote aanwezigheid van de Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Paradijs-toren 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 31 december 2018. <p>→ "Strategie"</p>

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURLEEGSTAND		
<p>Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft en door een evolutie in de aard van de vraag.</p> <p>De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het risico van verlies en/of daling van inkomsten - het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen - het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes - het risico van de daling van de reële waarde van de gebouwen, enz. 	<ul style="list-style-type: none"> • Daling van de bezettingsgraad en een lager operationeel resultaat van de portefeuille. • Op jaarbasis op 31 december 2018 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 operationeel vastgoedresultaat, van 0,08 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,08% op de schuldratio. • Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen. • Op jaarbasis worden ze geraamd op 2,72 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 1,89% van de totale huurinkkomsten. • Hogere kosten in het kader van de commercialisering van het vastgoed beschikbaar voor verhuring. • Daling van de waarde van de gebouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> • De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. • De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkwereld: <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe kijk op de werkwereld; de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een ruimer en gepersonaliseerd aanbod van diensten om het dagelijks leven van gebruikers makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. • De Vennootschap beschikt over een professioneel commercieel team dat zich uitsluitend toelegt op het zoeken naar nieuwe gebruikers en dat de relatie met haar klanten actief beheert. • Het behoud van de cashflows hangt voornamelijk af van het veilig stellen van de huurinkkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. • Op 31 december 2018 ligt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten¹ van Befimmo tot de volgende vervaldatum op 6,96 jaar. • De spot-bezettingsgraad¹ van de beschikbare gebouwen voor verhuring komt op 31 december 2018 op 94,50%, ten opzichte van het percentage van 94,44% op 31 december 2017. • De grote projecten van de Noordwijk zijn een heuse opportuniteit voor de Vennootschap, gezien het gebrek aan Grade A -gebouwen² in Brussel.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN		
<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"> - aan de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten) - aan de keuzes in verband met de programmering - aan het bekomen van de vergunningen (problemen, vertraging, wetswijzigingen, enz.) - aan de bouw (kosten, vertraging, conformiteit, enz.) - aan de commercialisering. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden. • Geen huurinkkomsten na het einde van de werken en kosten in verband met de leegstand. • Druk op de commercialiseringsvoorwaarden en toekenning van huurvrije periodes. • Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp van innovatieve, duurzame en kwaliteitsvolle projecten (met de laatste technologieën), die aan de marktbehoefte beantwoorden. • Doorlopende analyse van de marktbehoefte: <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe kijk op de werkwereld, de werkruimtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruiker. - een ruimer en gepersonaliseerd dienstenaanbod om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. • Proactieve, herhaalde dialoog met de overheidsinstanties in het kader van de vergunningsaanvragen. • De keuze voor partners van kwaliteit. • Een professioneel commercieel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en gebruikers.

1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

2. Nieuw gebouw (nieuwbouw of zware renovatie) dat beantwoordt aan de laatste technische en milieu-normen 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.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE HUURDERS		
Risico's inzake het financieel onvermogen van haar huurders.	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorafgaand onderzoek van de financiële gezondheid van de potentiële klanten. Er worden huurwaarborgen gevraagd van de huurders³ uit de privé-sector. Toepassing van een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vorderingen. De balans op leeftijd van de handelsvorderingen is te vinden in de financiële staten van dit Verslag op pagina 183.
RISICO IN HET KADER VAN FUSIE-, OVERNAME- OF SPLITSINGSVERRICHTINGEN EN JOINT VENTURES		
Risico dat de waarde van bepaalde activa overgewaardeerd werd of dat verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen in het kader van de fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen of bij het aangaan van een joint venture.	<ul style="list-style-type: none"> De vaststelling dat herwaardering van bepaalde activa of boeking van bepaalde passiva nodig is, wat kan leiden tot een economisch verlies voor de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> De gebruikelijke voorzorgen bij dit soort transacties, onder meer door de uitvoering van volledige due diligence-audits (vastgoed, boekhoudkundig, fiscaal, enz.) van de ingebrachte panden en van de overgenomen of verworven vennootschappen die, in voorkomend geval, kunnen leiden tot het bekomen van garanties. Gelijkaardige voorzorgen wanneer een joint venture wordt gesloten.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE COWORKINGMARKT		
Risico's verbonden aan de instap in een nieuwe markt die in volle ontwikkeling is (beheersing van de kernfactoren voor succes, concurrentie, enz.).	<ul style="list-style-type: none"> Rentabiliteit verbonden aan het succes van de onderliggende activiteit. 	<ul style="list-style-type: none"> Een meerderheidsbelang in een bedrijf (Silversquare) met een grote ervaring in coworking. De impact is vrij beperkt voor Befimmo, die deze activiteit geleidelijk uitbouwt.
RISICO VERBONDEN AAN DE REPUTATIE VAN DE VENNOOTSCHAP		
<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>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Charter en Ethische code, opge maakt door de Raad van Bestuur. Ethische code die oplegt om ethische waarden na te leven in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. Naast de communicatieverplichtingen als beursgenoteerde vennootschap en als GVV, communiceert Befimmo transparant en proactief, om zo maximaal te beantwoorden aan de verwachtingen van haar stakeholders. De Vennootschap beschikt over een (intern en extern) communicatieplan en over een crisiscommunicatieplan. Ze voert reputatie-analyses uit (via gespecialiseerde agentschappen). Er is een dagelijkse opvolging van de media en er wordt bijgestuurd of verduidelijkt wanneer nodig. <p>→ "Milieurisico's"</p> <p>→ "Risico verbonden aan de rating van de Vennootschap"</p>

3. 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 (65,03% op 31 december 2018), berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018, stemmen meestal niet in met huurwaarborgen, maar vertonen een beperkter risicoprofiel.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN		
<ul style="list-style-type: none"> Risico van negatieve schommeling in de reële waarde van haar portefeuille. Risico van de over- of onderwaardering van de gebouwen door de vastgoedexperts ten opzichte van de werkelijke marktsituatie. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate nog het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (7,46%¹ van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden. 	<ul style="list-style-type: none"> Effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld²- en de LTV³-ratio van de Vennootschap. Impact op het vermogen om een dividend⁴ uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uitkeerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgiftepremies zouden overstijgen. Op basis van de gegevens per 31 december 2018 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat -26,6 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,04 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg 0,45% op de schuldratio en zowat 0,44% op de LTV-ratio. 	<ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap hanteert een strategie die gericht is op: <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen zijn, vlot bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. - goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. De Vennootschap sluit zich aan bij de nieuwe werkweld: <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe kijk op de werkweld, de werkrumtes zijn georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. - verruiming van het aanbod en van de potentiële doelgroepen met een meerderheidsbelang in het coworking-bedrijf Silversquare. - de ambitie om (samen met Silversquare) een Belux-netwerk van hybride kantoren aan te leggen. - een ruimer en gepersonaliseerd gamma van diensten om het dagelijks leven van de huurders makkelijker te maken. - een mix van de functies in de nieuwe projecten om een omgeving te garanderen die de uitbouw van een echt buurtleven bevordert. - projecten die zich in de stad inschrijven; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun omgeving, dat gemengde functies omvat. Rotatie van de onafhankelijke experts, zoals bepaald door de wet. Ze worden stelselmatig op de hoogte gebracht van de evolutie in de situatie van de gebouwen en bezoeken geregeld gebouwen.
RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING		
<p>Het risico dat een onvoldoende gedekt omvangrijk schadegeval haar gebouwen treft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen. Vermindering van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw, als gevolg van de verbreking van de huurovereenkomst omdat er geen voorwerp meer is, en dus onverwachte leegstand. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 (nieuwbouw-waarde, zonder de grondwaarde) van 2.261,6 miljoen € op 31 december 2018. Gebouwen gedekt door een verzekeringspolis tegen terrorisme.
RISICO OP WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN DE GEBOUWEN		
<p>Risico van slijtage en ook van veroudering, verbonden aan de toenemende (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) vereisten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Huurleegstand. Nodige investeringen om het gebouw in conformiteit te brengen met de reglementaire eisen en aan te passen aan de verwachtingen van de huurders. 	<ul style="list-style-type: none"> Gebouwen die in een goede staat van werking worden gehouden, in aansluiting op de goede werkwijzen met betrekking tot de technische, energieprestaties, enz., aan de hand van een inventaris van de nodige uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken en van een programma voor de uitvoering van die werken. Groot deel van de gebouwen gedekt door onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"⁵. Op 31 december 2018 is zo 86% van de geconsolideerde portefeuille gedekt door een contract "totale waarborg". Nauwe opvolging van de evolutie van de bestaande milieuwetgeving, voorbereiding op toekomstige regelgeving en analyse van de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten. Gebruik van de hulpbronnen: in elke levensfase van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en energiebronnen.

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018.

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN		
<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>	<ul style="list-style-type: none"> • Aantasting van het resultaat van de Vennootschap door het verlies van huurinkomsten en/of een stijging van de lasten. • Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Communicatieplan rond de bouwwerken, dialoog met de omwonenden, enz. • Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische en de milieu-aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. • Contracten met de aannemers die in verschillende maatregelen voorzien om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). • Op milieuvlak, specifieke maatregelen in de lastenboeken en contracten voor de opdrachtnemers. • Opvolging van de naleving van deze milieumaatregelen tijdens de werken (met name door externe milieucoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.). • Geregelde beoordeling van de belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controle van de sociale en fiscale schulden van de medecontractanten.
MILIEURISICO'S		
<p>Milieurisico's verbonden aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO₂-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>	<ul style="list-style-type: none"> • Aantasting van het milieu. • Hoge kosten voor Befimmo. • Negatieve impact op de reputatie van Befimmo bij haar betrokken partijen. • In sommige gevallen een negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Invoering van het Milieumanagementsysteem ("MMS") dat beantwoordt aan de ISO 14001-norm, wat het mogelijk maakt om maximaal vooruit te lopen op de milieurisico's, zowel op strategisch vlak (aankoop, grote renovatie, enz.), als operationeel (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.). • Analyse van de milieuprestatie en van het potentieel om de portefeuille te verbeteren, evenals van de naleving van de vereisten in verband met de bekomen certificaties. • Gebruik van de hulpbronnen: in elke levenscyclus van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en de energiebronnen. <p>→ "Vastgoedverslag"</p>
RISICO VERBONDEN AAN MEDE-EIGENDOM		
<p>Bepaalde gebouwen in de portefeuille van Befimmo worden aangehouden in mede-eigendom. Met betrekking tot het stelsel van mede-eigendom bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat de belangrijke beslissingen die buiten het dagelijks beheer van de mede-eigendom vallen, bijvoorbeeld betreffende grote werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bij bijzondere meerderheid moeten genomen worden. Bovendien mag een mede-eigenaar nooit alleen beschikken over een meerderheidsstemrecht ten opzichte van alle andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Impact op de uitvoeringstermijnen van grootschalige werken of zelfs op de haalbaarheid van bepaalde projecten, aangezien voor de belangrijke beslissingen een gekwalificeerde meerderheid vereist is. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperking van de activa waarin de Vennootschap zich in een situatie van mede-eigendom bevindt. • Het percentage van de Befimmo-portefeuille dat in mede-eigendom wordt aangehouden, komt op 5,36% (op basis van de reële waarde van de portefeuille) op 31 december 2018.
RISICO VAN ONDERBREKING IN DE ENERGIELEVERING		
<p>Risico dat gebouwen in een afschakelzone liggen en de bevoorrading (van elektriciteit) er dus onderbroken/verminderd zou kunnen worden tijdens een black-out.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Negatieve impact op het welzijn van de bewoners en gebruikers. • Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. • Negatieve impact bij de heronderhandeling van de huurovereenkomst of de afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij nieuwe investeringen gaat Befimmo na of het gebouw gelegen is in een afschakelzone (op het ogenblik van de aankoop). • Befimmo volgt ook de evolutie van de afschakelzones.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN DIE TEGEN HUN REËLE WAARDE WORDEN GEBOEKT		
<p>De schommeling van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Als de rentecurves van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2018 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -22,26 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 20,79 miljoen € hebben belopen. De schommeling in de wisselkoersen Euro-US Dollar en Euro-Pond Sterling kan ook een aanzienlijke invloed hebben op de reële waarde van de USPP-schuld in US Dollar en Pond Sterling. 	<ul style="list-style-type: none"> De variatie in de reële waarde van de USPP-schuld wordt echter ruim gecompenseerd door een variatie in omgekeerde zin van de Cross Currency Swaps (CCS), de indekkingsinstrumenten die tegelijk met de financiering werden verworven. De impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kan deels afgezwakt worden door de combinatie van indekkingsinstrumenten (options en swaps). Op 31 december 2018 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie van de reële waarde van de USPP-schuld inbegrepen, -14,94 miljoen €. Een deel van de schuld van Befimmo (54,74%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.
RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE IN DE RATING VAN DE VENNOOTSCHAP		
<p>De financieringskost van de Vennootschap wordt onder meer beïnvloed door de rating die Standard & Poor's haar geeft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 0,73 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 31 december 2018. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap bij de investeerders. 	<ul style="list-style-type: none"> Geregeld onderzoek van de criteria (ratio's) die gelden voor de bepaling van de rating van de Vennootschap en analyse van de potentiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die rating, evenals op de toekomstige evolutie van deze ratio's. Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.
RISICO VAN FINANCIËLE LIQUIDITEIT		
<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>	<ul style="list-style-type: none"> Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs. Verkoop van bepaalde activa tegen voorwaarden die niet optimaal zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 31 december 2018, door bankfinancieringen bij 8 instellingen, bedraagt 64,28%. Het saldo bestaat uit verschillende obligatie-uitgiftes (een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (USPP) en diverse private plaatsingen in Europa). Op 31 december 2018 beschikt de Vennootschap over 264,2 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil doorlopend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer verbonden aan haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken, voor minstens 12 maanden. De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 45,76% op 31 december 2018 (de wettelijke limiet is 65%) tegen 41,62% op 31 december 2017.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJEN		
<p>Bij een financiële instelling een financiering aangaan of een indekkingsinstrument afsluiten, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifiëring van de bancaire en de werkrelaties met banken die over een toereikende rating beschikken of een aantvaardbaar risicoprofiel vertonen. Op 31 december 2018 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken: <ul style="list-style-type: none"> - Op 31 december 2018 zijn aan Befimmo voor 852,9 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 0,59 miljoen € op 31 december 2018, ten opzichte van 0,25 miljoen € op 31 december 2017.
RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN		
<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>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap onderhandelt covenants met haar tegenpartijen aan een niveau dat verenigbaar is met haar geraamde vooruitzichten wat betreft de evolutie van deze indicatoren en analyseert geregeld de evolutie van deze vooruitzichten.
RISICO VERBONDEN AAN DE VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE KOERS VAN HET AANDEEL		
<p>De Vennootschap is blootgesteld aan een aanzienlijke afwijking van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde van de Vennootschap.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Moeilijker toegang tot nieuw eigen vermogen, wat de ontwikkelingscapaciteit kan beperken. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> Bepaling en invoering van een waardecreërende strategie. Publicatie van vooruitzichten en prognoses van het dividend. Geregelde, transparante en proactieve communicatie met de financiële analisten en de huidige en potentiële investeerders.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
RISICO VERBONDEN AAN DE REGELGEVING		
De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmat toenevende 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Een juridisch team met de nodige competenties ziet toe op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en loopt zoveel mogelijk vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE NIET-CONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING		
De Vennootschap heeft te maken met het risico dat een of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn.	<ul style="list-style-type: none"> Bijkomende investeringen die de kosten van de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen en van de lopende projecten (renovatie, enz.). Vermindering van de reële waarde van het gebouw. De Vennootschap stelt zich bloot aan burgerlijke, administratieve of strafrechtelijke boetes. De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden voor non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand die verbonden is aan de niet-naleving van veiligheidsnormen). Een negatieve invloed op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten. 	<ul style="list-style-type: none"> Invoering van de nodige procedures <ul style="list-style-type: none"> om vooruit te lopen op de nieuwe normen en regelgeving (juridische en reglementaire bewaking), om de conformiteit na te gaan van de nieuw aangekochte gebouwen (technische due diligences) en in de portefeuille (functie van product manager die instaat voor de conformiteit met de regelgeving, controles van de naleving van de normen en regelgeving, onder meer met betrekking tot het milieu), om het gebouw dat betrokken is bij de goedkeuring van deze nieuwe normen en regelgeving onmiddellijk in overeenstemming te brengen (project management). De huurders worden bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake, met een beding in de modelhuurovereenkomst.
RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV		
Risico van niet-naleving van het GVV-stelsel. Risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	<ul style="list-style-type: none"> Verlies van de erkenning van het GVV-statuut en van het voordeel van het fiscaal transparantiestelsel van de GVV's. Vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van kredieten die de Vennootschap aanging. Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden een vermindering van de resultaten of van de intrinsieke waarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van een GVV kunnen beïnvloeden. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
FISCAAL STELSEL		
<p>Als GW geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal stelsel. Het was de bedoeling van de wetgever dat de GW 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 GW onder meer van een lagere vennootschapsbelasting, voor zover haar "cashflows" voor minimaal 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014). De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit realisatie min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV¹ betreft.</p> <p>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.</p>		
RISICO VAN GERECHTELIJKE PROCEDURES		
<p>De Vennootschap is partij in gerechtelijke procedures en kan dat ook in de toekomst nog zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

1. Maar niet voor haar dochterondernemingen, die geen institutionele GW's (IGW's) zijn.

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
OPERATIONEEL RISICO		
Risico van verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen, systemen of externe gebeurtenissen (natuurramp, menselijke fout, enz.).	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
RISICO VERBONDEN AAN DE INTEGRITEIT VAN DE INFORMATIESYSTEMEN EN VAN DE GEGEVENS		
Storingen in de informatiesystemen en cybercriminaliteit die de voortzetting van de activiteiten in het gedrang kunnen brengen.	<ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar activiteit verstoord wordt in het geval informatiesystemen het laten afweten of in het geval van cybercriminaliteit. 	<ul style="list-style-type: none"> Een plan voor de continuïteit van de activiteit werd bepaald en omvat alle maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis en eventueel in verminderde mate, de activiteiten en de essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica. Organisatie van back-ups, naar gelang van het type gegevens, met verschillende technieken (ontdubbeling van de infrastructuren, dagelijkse online back-up en op cassette). Maatregelen voor de beveiliging van de toegang tot de gegevens van de Vennootschap. Uitbestede informatica-support door twee partners waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd aangegaan. Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.
RISICO VERBONDEN AAN FRAUDE		
Verduistering van de activa van de Vennootschap voor eigen rekening of voor derden.	<ul style="list-style-type: none"> De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van het verlies of de diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies als gevolg van fraude. 	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Charter en een Ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders. Procedures voor de controle van gevoelige gegevens. Bewustmakingscampagne voor het team over de risico's van cybercriminaliteit en fraude.
RISICO VERBONDEN AAN DE TEAMLEDEN		
Risico dat bepaalde "kernmedewerkers" weggaan.	<ul style="list-style-type: none"> Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt. 	<ul style="list-style-type: none"> Bijzondere aandacht voor het welzijn en de motivatie van de medewerkers. Marktconforme vergoedingen (benchmarking). Belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team. Belang gehecht aan dialoog binnen het team. Proces voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). Befimmo loopt zoveel mogelijk vooruit op een mogelijk vertrek en ziet er op toe dat de knowhow overgedragen wordt.