



BEHEERSVERSLAG

Risicofactoren.

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een negatief effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap heeft genomen om erop te anticiperen, hun potentiële impact te beperken en ze om te buigen tot kansen. Ondernemen gaat gepaard met risico's nemen: het is niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's te elimineren noch van enig ander overblijvend risico dat door de Vennootschap en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders zou kunnen worden gedragen. Het globale economische en financiële klimaat 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 Jaarlijks Financieel Verslag en is slechts een weergave van de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd.

Risicofactoren.

We presenteren eerst de risico's verbonden aan de activiteiten, daarna de financiële risico's, de ESG-risico's en ten slotte de risico's verbonden aan de regelgeving. In elke categorie worden de risico's gerangschikt in volgorde van belang van het overblijvende risico, volgens de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen en de geschatte omvang van hun negatieve impact op de Vennootschap.

De lijst (zie tabel hiernaast voor een samenvatting) is niet exhaustief: er kunnen andere risico's zijn die onbekend, weinig waarschijnlijk of niet specifiek zijn, of waarvan het onwaarschijnlijk is dat ze een negatieve invloed hebben op de Vennootschap, haar activiteiten of haar financiële situatie.

STRATEGISCH (S)	VASTGOEDPORTEFEUILLE (P)	FINANCIIEEL (F)	ESG (E)	REGELGEVING (R)
> Het nieuwe werken (S1)	> Reële waarde van de gebouwen (P1)	> Financiële liquiditeit (F1)	> Klimaatverandering (E1)	> Niet-conformiteit van de gebouwen met de toepasselijke regelgeving (R1)
> Huurleegstand (S2)	> Ontoereikende verzekeringsdekking (P2)	> Volatiliteit en beurskoers (F2)	> Milieurisico (E2)	> GVV-statuut (R2)
> (Her)ontwikkelingsactiviteiten (S3)	> Waardevermindering en veroudering van gebouwen (P3)	> Risico verbonden aan de evolutie van kredietmarges (F3)	> Sociaalrisico (E3)	
> Segmentconcentratie (S4)	> Inflatie en deflatie (P4)	> Risico verbonden aan de evolutie van rentevoeten (F4)		
> Geografische concentratie (S5)		> Verplichtingen die financieringscontracten inhouden (F5)		
> Financieel onvermogen van huurders (S6)				

Belangrijkste risico's verbonden aan de strategie

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

S1. HET NIEUWE WERKEN

Kantoorruimte wordt alsmear flexibeler en mobieler gebruikt. Door de technologische evolutie is het gemakkelijk om van een statische sequentiële werkwijze om te schakelen naar meer dynamische bedrijfsomgevingen.

Bedrijven zijn op zoek naar aangename en flexibele werkomgevingen waardoor ze gemakkelijker talent kunnen aantrekken en collectieve intelligentie ontwikkelen.

Dit risico wordt nog vergroot door de pandemie, die de verschuiving in de werkpatronen (meer thuiswerken) heeft versneld.

Het "coworking" bedrijfsmodel is nog in volle ontwikkeling.

Op 31 december 2021 bestaat de portefeuille van Befimmo voor ongeveer 100% uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes. De inkomsten als vastgoedoperator vertegenwoordigen 92% van de huurinkomsten en die van de coworking-activiteit 8%.

S2. RISICO'S VERBONDEN AAN HUURLEEGSTAND

Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overstijgt en door een evolutie in de aard van de vraag.

De Vennootschap wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten:

- het risico op verlies en/of daling van inkomsten
- het risico op een terugval van de huurprijzen
- het gevaar voor druk op de voorwaarden voor vernieuwing en het toekennen van huurvrije periodes
- het risico op daling van de reële waarde van de gebouwen, enz.

Overall, the office property market is currently characterised by higher supply than demand, and by changing types of demand.

Op 31 december 2021 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de huidige en toekomstige huurovereenkomsten van Befimmo tot de volgende vervaldag van de vastgoedbeleggingen 8,8 jaar.

De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuring bedroeg op 31 december 2021 95,5%, tegenover 97,1% op 31 december 2020.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het Vastgoedverslag (pagina's 28-52).

MOGELIJKE IMPACT

Huurders die minder vierkante meters per werknemer huren kan leiden tot een daling van de bezettingsgraad van gebouwen. Zie S2 voor het effect van een toename van de huurleegstand.

Klassieke kantooromgevingen voldoen niet langer aan de verwachtingen, wat kan leiden tot grotere investeringen om de gebouwen aantrekkelijk te maken voor de nieuwe eisen van de gebruikers (zie S3 en P3).

Grotere investeringen om cyberaanvallen te voorkomen.

Daling van de bezettingsgraad en een lager bedrijfsresultaat van de portefeuille.

Op jaarbasis zou 31 december 2021 een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 2,0 miljoen € hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van -0,07 miljoen € op de intrinsieke waarde per aandeel en van +0,06% op de schuldratio.

Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, worden op jaarbasis geraamd op 2,8 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 2,2% van de totale huurinkomsten.

Hogere marketinguitgaven voor gebouwen beschikbaar voor verhuur.

Daling van de reële waarde van gebouwen (zie P1).

BESCHRIJVING VAN HET RISICO**MOGELIJKE IMPACT****S3. RISICO'S VERBODEN AAN (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN**

Risico verbonden aan de renovatie of de bouw van gebouwen.

Ter voorbereiding op een nieuwe levenscyclus moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden.

In deze context wordt Befimmo blootgesteld aan risico's die verbonden zijn aan:

- veranderingen in de werkmethoden en de eisen van de huurders tussen het verkrijgen van de vergunningen en de commercialisering van het gebouw
- de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten)
- mogelijke vertragingen bij het verkrijgen van vergunningen
- bouw (kosten, vertragingen, milieuschade en organisatorische problemen, naleving, enz.) momenteel geaccentueerd door de pandemie

Wij verwijzen naar het vastgoedverslag voor de raadpleging over de belangrijkste renovatie- en (her)ontwikkelingsprojecten (pagina 41).

Op 31 december 2021 vertegenwoordigt de reële waarde van de gebouwen waarop de genoemde projecten betrekking hebben 13,8% van de totale reële waarde van de portefeuille.

Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden.

Geen huurinkomsten na het voltooiën van de werken en kosten in verband met de leegstand.

Druk op de marketingvoorwaarden en voor het toekennen van huurvrije periodes.

Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.

S4. RISICO'S VAN SEGMENTCONCENTRATIE

De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).

Gevoeligheid in termen van bezettingsgraad (S2) en waardering van de portefeuille (P1) voor de evolutie van de kantoor- en coworkingvastgoedmarkt.

S5. RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE

Het Axento-gebouw in Luxemburg, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel, de WTC-Toren 3, de Quatuor en het ZIN-project in Brussel, vertegenwoordigen elk tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2021.

Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoor- en coworking-vastgoedmarkt in termen van waardering (P1) en bezetting (S2) van de portefeuille, die wordt gekenmerkt door een aanzienlijke aanwezigheid van Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.

De portefeuille is geografisch gezien niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes die voornamelijk gelegen zijn in Brussel en in zijn economisch hinterland (68,4% van de portefeuille op 31 december 2021).

S6. RISICO'S IN VERBAND MET HET IN GEBREKE BLIJVEN VAN HUURDERS

Risico's verbonden aan het financieel onvermogen van huurders, alsook het niet betalen van de huur en de huurlasten.

Verlies van huurinkomsten; een stijging in de vastgoedkosten wanneer de huurkosten niet meer kunnen worden gec recupereerd; onverwachte leegstand.

In 2021 werd 98,7% van de voor 2021 verschuldigde huur geïnd.

Wij verwijzen naar het Vastgoedverslag voor een overzicht van de belangrijkste huurders (pagina 36) en naar toelichting 34A van de financiële staten voor het kredietrisico (pagina 216).

Belangrijkste risico's voor de vastgoedportefeuille

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

P1. RISK RELATED TO THE FAIR VALUE OF PROPERTIES

Risico op een daling van de reële waarde van de portefeuille.

Risico dat vastgoedexperts de gebouwen over- of onderwaarden ten opzichte van hun werkelijke marktwaarde. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate het geval voor de gedecentraliseerde gebieden en de rand van Brussel (5,7%¹ van de portefeuille), en meer in het algemeen in de Belgische provinciesteden.

Risico in geval van een toename van de huurleegstand (S2).

Wij verwijzen naar het Vastgoedverslag voor raadpleging van de conclusies van de coördinator van de vastgoedexperts over de manier waarop de gebouwen zijn gewaardeerd (pagina 51).

P2. RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKING

Het risico op een groot verlies met betrekking tot Befimmo-gebouwen die onvoldoende verzekerd zijn, vooral met het oog op opkomende onvoorziene gebeurtenissen in verband met de klimaatverandering (bv. overstromingen, bosbranden, enz.) (E1).

Voor meer informatie over de verzekerde waarde (pagina 38) verwijzen wij naar het Vastgoedverslag.

P3. RISICO VAN WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN GEBOUWEN

Risico op slijtage en veroudering, verbonden aan de steeds strengere (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) eisen.

De strategie van rotatie activa van Befimmo heeft als doel de waarde van een gebouw te kristalliseren op een optimaal moment in de levenscyclus van het gebouw.

Wij verwijzen naar het Vastgoedverslag voor een overzicht van het bouwjaar of het jaar van de laatste renovatie per gebouw (pagina 47).

Op 31 december 2021 was 90% van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt door onderhoudscontracten of omniumcontracten⁵ met "totale waarborg".

MOGELIJKE IMPACT

Impact op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld² en de LTV³-ratio van de Vennootschap.

Impact op het vermogen van de Vennootschap om een dividend⁴ uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uit-keerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgifte-premies zouden overstijgen.

Op basis van de gegevens 31 december 2021 zou een waardedaling met 1% van het vastgoedpatrimonium een impact hebben van ongeveer -28,7 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,06 € in de intrinsieke waarde per aandeel, van nagenoeg +0,42% op de schuldratio en zowat +0,42% op de LTV-ratio.

Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen.

Daling van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw (P1), als gevolg van de verbreking van de huurovereenkomst omdat er geen voorwerp meer is, en dus onverwachte leegstand (S2).

Huurleegstand (S2).

Investerings nodig om de gebouwen in conformiteit te brengen met de regelgevende eisen (R1) en te laten beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders (S1).

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021.

2. De schuld ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

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

4. Gelleve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 103 van het Jaarlijk Financieel Verslag te raadplegen. Daarnaast verwijzen wij naar de financiële staten voor een overzicht van het eigen vermogen dat niet kan worden uitgekeerd volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (pagina 242).

5. Deze overeenkomsten dekken herstellingen en vervanging voor dezelfde of identieke functie van een aantal technische uitrustingen (HVAC, elektriciteit, liften, ...) om de installatie in goede staat te houden en ervoor te zorgen dat de prestaties gehandhaafd blijven.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO**MOGELIJKE IMPACT**

P4. INFLATIE- EN DEFLATIERISICO

Risico van deflatie op haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de Belgische "gezondheidsindex".

De impact van aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,3 miljoen € worden geraamd, op jaarbasis, per procentpunt dat de gezondheidsindex varieert.

Zoals gebruikelijk is 97,5%¹ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt tegen het effect van een eventuele negatieve indexering:

- 42,4% voorziet een plafond op de basishuurprijs
- 55,1% bevat een beding dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur vastlegt

De resterende 2,5% van de huurovereenkomsten voorziet niet in een minimumhuurprijs.

Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap moet dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.

Belangrijkste financiële risico's

BESCHRIJVING VAN HET RISICO**MOGELIJKE IMPACT**

F1. FINANCIËLE LIQUIDITEITSRISICO

Befimmo wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze geen bijkomende financieringen kan verkrijgen, terwijl ze die nodig heeft om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden indien haar financieringscontracten zouden worden opgezegd

Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs.

Verkoop van activa tegen ongunstige voorwaarden.

Op 31 december 2021 bedroeg de schuldratio door financiering bij bankinstellingen 71,3%, verdeeld over 8 banken (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (CM-CIC groep), Agricultural Bank of China, Société Générale, ABN Amro), goed voor 1,048 miljoen € aan beschikbare kredietlijnen. De rest wordt verstrekt door een aantal private plaatsingen in Europa.

Op 31 december 2021 beschikte de Vennootschap over 311,7 miljoen € aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil voortdurend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer voor haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen indekken voor minstens 12 maanden.

De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 43,1% op 31 december 2021 (de wettelijke limiet is 65%) tegenover 40,8% op 31 december 2020.

Op 31 december 2021 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de schuld 4,1 jaar.

Bij overigens gelijkblijvende perimeter heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt.

Wij verwijzen naar het Financieel verslag voor bijkomende informatie over de financiële structuur (pagina 100).

1. Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2021.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

MOGELIJKE IMPACT

F2. RISICO VERBONDEN AAN DE VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE BEURSKOERS

De Vennootschap wordt blootgesteld aan een aanzienlijk verschil tussen de aandelenkoers en de netto-inventariswaarde van de Vennootschap.

Op 31 december 2021 bedraagt het disagio van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde 44%.

Moeilijker toegang tot nieuw eigen vermogen zou de ontwikkelingscapaciteit kunnen beperken.

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.

F3. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren naargelang de risico-appetijt op de financiële markten en de regelgeving, in het bijzonder in de banksector (de zogenoemde "Bazel IV"-regels) en in de verzekeringssector (de zogenoemde "CRD IV"-richtlijn). Ze zijn ook een weergave van de perceptie op het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap.

De grafiek met de vervaldata van de financieringen is te vinden op pagina 101 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

De marges kunnen ook worden beïnvloed door een wijziging in de Standard & Poor's rating van de vennootschap.

Op 21 juni 2021 heeft het ratingbureau Standard & Poor's de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor haar kortetermijnschuld bevestigd.

Een verhoging van de financiële lasten en dus een negatief effect op de EPRA earnings, en het nettoresultaat.

In 2022 zal een bedrag van 71 miljoen € moeten worden geherfinancierd. Een stijging van de marges met 10 basispunten zal een effect hebben van 0,1 duizend €.

Een neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om nieuwe financieringen te verkrijgen. Wanneer de rating met een niveau zou verlaagd worden, van BBB naar BBB-, zou dit naar schatting een bijkomende financieringskost van 0,6 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuld-structuur en de bestaande contracten op 31 december 2021.

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap bij de investeerders.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

F4. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN

De financiële lasten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden sterk beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.

Totale schuldenlast op 31 december 2021:

- een schuldbedrag van 872,4 miljoen € (75,1% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten)
- de rest van de schuld, of 288,9 miljoen €, wordt met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan 20 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (COLLAR¹). Een saldo van 23,2% van de totale schuld is dus niet gedekt

De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn: BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Natwest Markets PLC (Groep RBS).

Op 31 december 2021 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 43,1% en de LTV-ratio 40,9%.

Een wijziging in de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een wijziging in de waarde van de financiële activa en passiva die tegen hun reële waarde geboekt worden.

Op 31 december 2021 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten -22,1 miljoen €.

Op 31 december 2021 is een deel van de schuld van Befimmo (23,2%) aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.

F5. RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN

Risico dat financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval de Vennootschap de convenanten die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake financiële ratio's.

Risico op een boete bij vervroegde opzegging van contracten.

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

MOGELIJKE IMPACT

Stijging van de financiële lasten en sterke daling van de EPRA earnings en van het nettoresultaat.

In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% vast te leggen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële lasten. Deze werkwijze kan daarnaast ook leiden tot een verstoring tussen de variabele rentevoeten gebruikt in financieringscontracten enerzijds en in indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds.

Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% naar schatting zorgen voor een verhoging van de financiële lasten met 1,5 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 31 december 2021).

Dankzij de voorziene dekkingen op 31 december 2021, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële lasten naar schatting doen verhogen met 0,1 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 31 december 2021).

Een wijziging van de rentevoeten zou ook een impact kunnen hebben, met uitgesteld effect, op de waardebepalingen van de gebouwen in portefeuille.

Als de rentecurves van de Euro met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2021 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -27,5 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 26,0 miljoen € hebben belopen.

Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap misschien andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijks hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen ongunstige voorwaarden.

1. 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).

Voornaamste milieu-, sociale en governancerisico's

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

MOGELIJKE IMPACT

E1. RISICO VERBONDEN AAN KLIMAATVERANDERING

Fysiek risico:

- Extreme weersomstandigheden (b.v. stormen, overstromingen, enz.)
- Veranderingen in neerslagpatronen en extreme variabiliteit in weerpatronen (b.v. verhoogde gemiddelde temperaturen, enz.)

Overgangsrisico:

- Hogere kosten van hulpbronnen (water, energie) en bouwmaterialen en -technieken (b.v. gebruik van geothermische energie, enz.)
- Toenemende regelgeving en verwachtingen van belanghebbenden inzake duurzaamheid (energie-efficiëntie, koolstofkosten, circulariteit, enz.)

Wij verwijzen naar pagina's 70 en 76 voor een beschrijving van de acties die de Vennootschap heeft ondernomen om de klimaatverandering tegen te gaan.

Acheteruitgang van gebouwen (P3) en mogelijke waardedaling van gebouwen (P1).

Onderbreking of vertraging van bouwwerkzaamheden (S3).

Veroudering van gebouwen (P3) en mogelijke vermindering van de waarde van gebouwen (P1).

Bijkomende investeringen en kosten die hogere kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen in lopende projecten.

Bijkomende vereisten om toegang te krijgen tot financiering (F1).

E2. MILIEURISICO

Op bouwterreinen bestaat het risico van water- en bodemverontreiniging door de aanwezigheid van koolwaterstoffen, chemicaliën, enz.

Er is ook een risico van luchtverontreiniging door stofemissies, fijne deeltjes, enz.

Herontwikkelingsprojecten kunnen gevolgen hebben voor de biodiversiteit door het verlies van vegetatie als gevolg van bodemafdekking.

Wij verwijzen naar pagina's 79 en 80 voor een beschrijving van de acties die de Vennootschap heeft ondernomen om de vervuiling en de druk op de biodiversiteit te verminderen.

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap en risico op geschillen.

Verlies van erkenningen (certificeringen, enz.).

E3. SOCIAAL RISICO

Ondanks de beleidslijnen en procedures (zoals het charter, de ethische code, de gedragscode voor leveranciers, enz.) die Befimmo heeft ingevoerd, kan ze het risico niet volledig uitsluiten dat haar tegenpartijen de ethische normen van Befimmo niet voluit naleven.

Risico gekoppeld aan de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van het team.

Wij verwijzen naar het hoofdstuk Corporate Governance (pagina 129) en naar het hoofdstuk "Zorg dragen voor het team en de gemeenschap" (pagina 85) voor bijkomende informatie.

Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.

Belangrijkste risico's verbonden aan de regelgeving

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

MOGELIJKE IMPACT

R1. RISICO'S VERBONDEN AAN NIETCONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING

De Vennootschap loopt het risico dat een of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn.

Bijkomende investeringen die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen bij lopende projecten (renovaties, enz.).

Vermindering van de reële waarde van een gebouw (P1).

De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden wegens non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand wegens het niet naleven van de veiligheidsnormen).

Een negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.

R2. RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV

Risico van niet-naleving van het GVV¹-stelsel.

Verlies van erkenning van het GVV-statuut en het niet langer in aanmerking komen voor het stelsel van fiscale transparantie dat van toepassing is op de GVV's. Adverse tax consequences of the exit of the BE-REIT status.

Risico op toekomstige ongunstige wijzigingen aan dat stelsel.

Vervroegde terugbetaling door verval van de termijnbepaling van kredieten die de Vennootschap is aangegaan.

Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden een daling van de resultaten of van de netto-inventariswaarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen (bv. Door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verlagen of een invloed uitoefenen op de manier waarop een GVV dividenden moet uitkeren aan haar aandeelhouders.

1. Dit geldt echter niet voor haar dochterondernemingen die geen institutionele GVV's zijn.