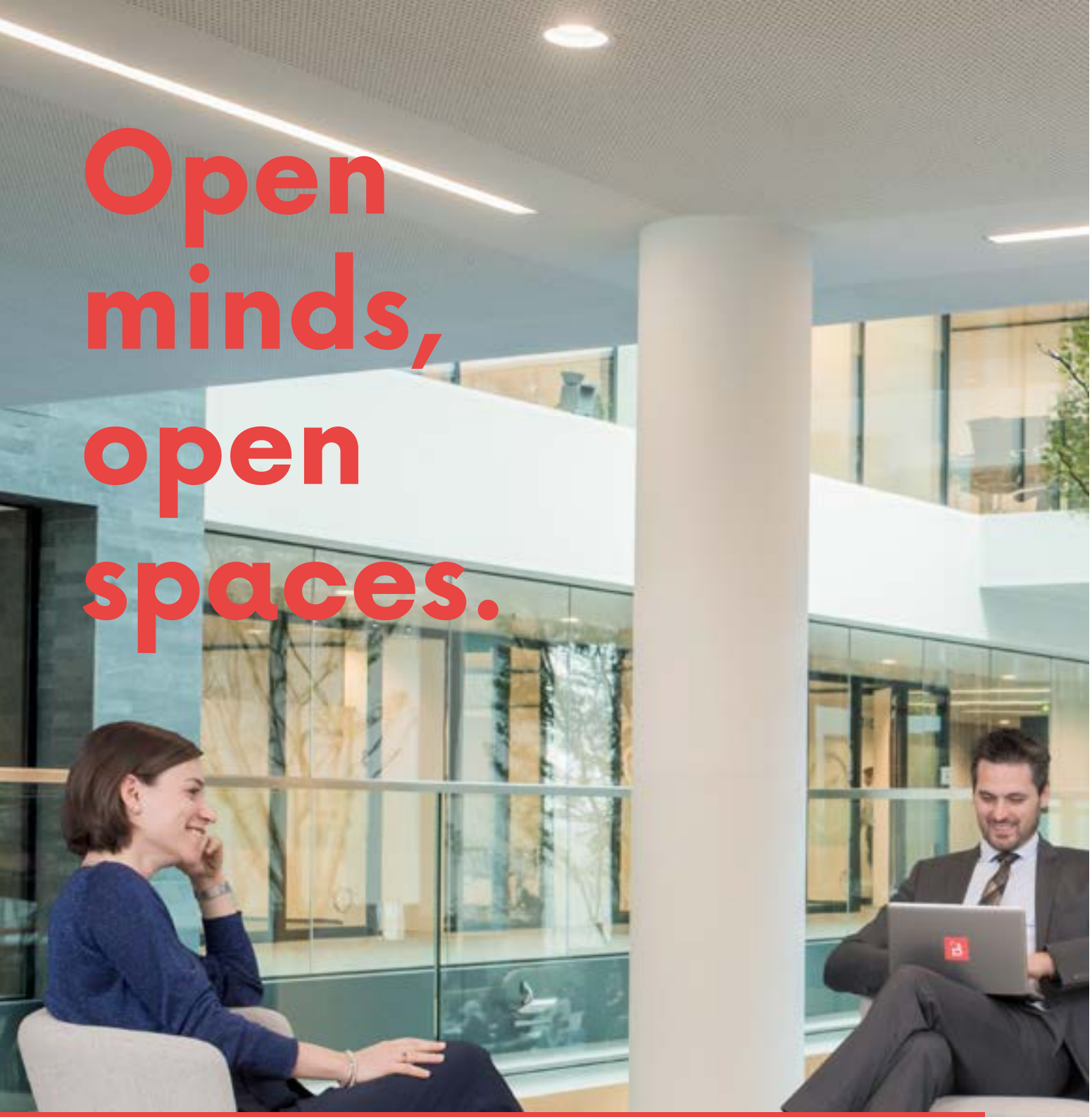
Jaarlijks Financieel Verslag 2017

Befimmo



Open minds, open spaces.

In dit Jaarlijks Financieel Verslag 2017 presenteert Befimmo met fierheid haar nieuwe identiteit! Dit nieuwe elan geeft een evolutie weer die al enkele jaren geleden werd ingezet.

Befimmo verruimt haar missie en haar visie op de werkruimtes van morgen en op de manier om ze te ontwerpen en te gebruiken. Onze huidige en toekomstige klanten zullen in Befimmo de partner vinden die hen flexibele werkruimtes, diensten en bedrijfsnetwerken aanbiedt. Kortom, veel meer dan een eenvoudige kantooroppervlakte.

Onze gebouwen, onze kantoren, onze coworking- en vergaderruimtes zijn allemaal uitgedacht en uitgewerkt met één doel voor ogen: van werken een productieve en aangename belevenis maken. Of u nu zelfstandige bent, start-up, KMO, grote onderneming of instelling, bij Befimmo vindt u de ruimtes om u volop te ontplooien. Wij noemen ze "Befimmo Omgevingen".

Befimmo. Open minds, open spaces.

JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG OVER DE MAATSCHAPPELIJKE REKENINGEN EN OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2017, VOORGELEGD AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN 24 APRIL 2018 EN VASTGELEGD DOOR DE RAAD VAN BESTUUR OP 2 MAART 2018

Dit Jaarlijks Financieel Verslag wordt opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

Elke verwijzing naar de portefeuille, het vermogen, de cijfergegevens en de activiteiten van Befimmo moet worden begrepen op geconsolideerde basis, met inbegrip van deze van haar dochterondernemingen, tenzij het tegendeel blijkt uit de context of uit een uitdrukkelijke vermelding.

Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving en deze inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid 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 en de GRI Standards[1].

Gezien er geen gestandaardiseerd referentiestelsel voor de vastgoedindicatoren bestaat, voerde Befimmo tijdens het boekjaar 2017 een kritische analyse uit van de methodes voor de berekening van haar belangrijkste indicatoren. De consultant PwC begeleidde haar in deze oefening. Befimmo zal vanaf nu haar indicatoren berekenen op basis van deze iets aangepaste definities, zoals beschreven in Bijlage II van dit Verslag. De vastgoedindicatoren op 31 december 2016 werden herwerkt op basis van de nieuwe definities. De vastgoedindicatoren worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding in dit Verslag.

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)"[2] 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 in dit Verslag. De volledige lijst van de APM, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in Bijlage III van dit Verslag en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo.

In het kader van de strategische evolutie is de informatie die verband houdt met de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo vanaf nu volledig geïntegreerd in dit Verslag en wordt dus niet meer gepubliceerd in een apart hoofdstuk. De MVO-indicatoren worden verzameld in de GRI Content Index op pagina 216.

"Verslaggeving & erkenningen"

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

Volgende verklarende icoontjes worden gebruikt in dit Verslag:

"Markt"

Dit icoon verwijst naar een hoofdstuk of een specifieke pagina in dit Verslag voor meer informatie.

Begrippenlijst

Dit icoon verwijst naar de begrippenlijst, als Bijlage bij dit Verslag, op pagina 202.

www.befimmo.be

Dit icoon verwijst naar de website van Befimmo voor meer informatie.

MVO

Dit icoon verwijst naar de MVO-fiches, gepubliceerd op de website van Vennootschap.

1. www.globalreporting.org
2. Voor meer informatie gelieve het Verslag "Final Report - ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures" te raadplegen op de website van de ESMA (www.esma.europa.eu).

Befimmo in een oogopslag

De Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kantoorgebouwen, vergadercentra en coworkingruimtes. Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg.

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

Door toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Haar portefeuille heeft een waarde van 2,5 miljard € en omvat een honderdtal gebouwen voor een totale oppervlakte van meer dan 900.000 m².

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels. Op 31 december 2017 bedraagt haar beurskapitalisatie 1,4 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden en een rendement dat volledig spoort met haar risicoprofiel.

→ "Missie en strategie, op pagina 14"
→ "Vastgoedverslag, op pagina 26"

BEFB LISTED EURONEXT

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

Axento | Luxemburg stad rand

Inhoudstafel

03 — Befimmo in een oogopslag
05 — Woord van de Voorzitter en de CEO
08 — Beheersverslag
09 — Kerncijfers 2017
12 — Historiek van Befimmo
14 — Missie, waarden en strategie
22 — Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2017
24 — Lopende projecten
26 — Vastgoedverslag
26 Geografische ligging van de Befimmo-portefeuille
28 Diensten en faciliteiten
30 Vastgoedindicatoren
35 Kantoorvastgoedmarkten
42 Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo
46 Milieu- en energieprestatie
54 Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert
56 — Financieel verslag
56 Financiële resultaten
60 Financiële structuur
63 Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)
66 — EPRA Best Practices
76 — Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting
77 — Vooruitzichten en dividendprognose
84 — Befimmo op de beurs
84 Befimmo-aandeel
86 Dividend van het boekjaar 2017
87 Aandeelhoudersstructuur
87 Agenda van het boekjaar 2018
88 — Corporate-governanceverklaring
118 — Het team
128 — Financiële staten
180 — Risicofactoren
192 — Algemene inlichtingen
201 — Bijlagen
202 — Bijlage I: Begrippenlijst
208 — Bijlage II: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren
209 — Bijlage III: Alternative Performance Measures
212 — Bijlage IV: Methodologie
216 — Bijlage V: Index van de GRI-inhoud
222 — Bijlage VI: Verslag Beperkt nazicht

Woord van de Voorzitter en de CEO

Benoît De Blieck | CEO

Alain Devos | Voorzitter van de Raad van Bestuur

Open minds, open spaces: een nieuwe identiteit, veel meer dan woorden. Deze evolutie is het uitwendig teken van een grondige evolutie in onze manier van zakendoen, die enkele jaren geleden al werd ingezet.

Op basis van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties, heeft het hele team zich toegelegd op een proactieve gezamenlijke denkoefening rond de belangrijkste maatschappelijke kwesties in ons werkgebied. Dit leidde tot de bepaling van de strategische doelstellingen ter zake: een milieuvriendelijke mobiliteit, de geslaagde integratie van de gebouwen in de stedelijke omgeving, werkruimtes die sporen met de nieuwe werkwijzen, de voortgezette dialoog met al onze betrokken partijen, een voorbeeldrol die bijdraagt tot een positieve evolutie van de samenleving en een relevant gebruik van de hulpmiddelen, door de milieuvriendelijke ontwerpprincipes en de principes van de kringloopeconomie toe te passen in elke fase van de levenscyclus van de gebouwen. Bij deze aanpak hoort een doelgericht streven naar innovatie, om zo vooruit te lopen op de behoeften en verwachtingen van onze huurders en gebruikers.

Onze huurders krijgen zelf te maken met een snelle evolutie van hun bedrijfsmodel. Wij willen luisteren naar hun verwachtingen op het vlak van flexibiliteit, toegankelijkheid, gebruiksvriendelijkheid, faciliteiten en diensten, deelname aan een gemeenschap, multifunctionaliteit, milieuzorg, allemaal thema's waar we allemaal gevoelig voor zijn.

Bewust van deze uitdagingen, kiezen gebruikers vandaag een vastgoedpartner die hen oplossingen kan bieden. Een keuze die verder gaat dan gewoon het kiezen van een gebouw. Befimmo is die partner.

Ons nieuw logo, met een venster dat wijd openstaat op de buitenwereld, geeft de wisselwerking weer tussen het team van Befimmo en de wereld waarin het optreedt. Dat is de – zeer motiverende – realiteit van ons bedrijf.

Bewust van deze uitdagingen, kiezen huurders daarom nu een vastgoedpartner die ze oplossingen kan bieden, die verder gaan dan gewoon een gebouw kiezen. Befimmo is die partner.

Het bewijs wordt geleverd door ons strategisch partnerschap met Silversquare, de grootste Belgische operator in coworkingcentra. Over de snelle ontwikkeling van het coworkingmodel kan geen twijfel bestaan. Dat geldt zowel voor de bedrijven die partij willen trekken van een netwerkdynamiek en van innovatief denken, als voor de 'self employed', de starters en de kleine ondernemingen. Zij zullen meer en meer ontdekken dat hun isolement verbreken en in gemeenschap werken ze heel wat toegevoegde waarde biedt.

Als operator in coworking, verbonden aan een specialist en voortrekker in de invoering van het model in België, positioneert Befimmo zich op deze nieuwe, en sterk groeiende markt, onderscheidt Befimmo zich van de concurrentie door de knowhow in de animatie van gemeenschappen en versnelt Befimmo haar ontwikkeling naar wat het kantoor van morgen zal zijn. Een eerste locatie van 4.000 m² opent de deuren in april 2018 in Brussel. Het is ingericht in ons Triomf-gebouw, dat uitgekozen werd voor zijn uitstekende ligging in de buurt van de Brusselse universiteiten en van het gloednieuwe Chirec-ziekenhuis. De volgende locaties zijn al in voorbereiding, om zo onze huurders en onze toekomstige klanten snel een netwerk te kunnen aanbieden.

Laten we het ook hebben over onze actie in de vereniging Up4North (www.labnorth.be), waarvan Befimmo een van de actiefste initiatiefneemsters is. Deze vereniging moet de Noordwijk een nieuwe impuls geven. Geleidelijk maar aanzienlijk evolueert deze wijk van 'klassieke multifunctionele kantoren' naar een meer bruisende en multifunctionele wijk. Er werd een ruimte geopend, met de naam Café North, waar belanghebbenden met elkaar kunnen praten en brainstormen. Een stedenbouwschool, architectenbureaus, kunstenaars, start-ups nemen hun intrek in ruimtes (Lab North) die we tijdelijk tot hun beschikking stelden in onze Toren 1 van het WTC.

De Noordwijk, die door het Noordstation bediend wordt, ligt in het verlengde van het historisch centrum van Brussel en zal zich zo geleidelijk omvormen tot een heuse stadswijk vol leven, waar het aangenaam en gezellig is. Dat is ook de insteek van ons project voor de ombouw van het blok van de WTC-Torens 1 en 2 tot multifunctioneel complex. Wij houden u geregeld op de hoogte van de vorderingen, want het aftellen naar het geplande vertrek eind 2018 van de huidige huurder, de Belgische Staat, is goed en wel begonnen.

De Administratie van de Vlaamse Gemeenschap heeft in het begin van het jaar, zoals gepland, haar gebouw 'Noord Building' verlaten. We verkregen alle vergunningen voor ons Quatuor-project dat het vervangt en dat voor een derde van de oppervlaktes voorverhuurd is. De afbraak-/heropbouwwerken zijn onlangs gestart. De oplevering van het fonkelnieuw gebouw is gepland voor midden 2020.

Voor het boekjaar 2017, legt Befimmo stevige resultaten voor, zowel inzake haar EPRA earnings (cashflow) van 3,74 € per aandeel, dat meer is dan verwacht (3,63 €), als haar nettoresultaat (5,32 € per aandeel) dat een stuk hoger ligt dankzij de gerealiseerde meerwaarde op de opportunistische overdracht van het Brederode-complex en de globale stabiele waarde van de portefeuille (fair value IAS 40).

2017 was een jaar van fraaie successen in de opname van zowel onze gebouwen in exploitatie (Central Gate, Axento, Blue Tower, Media, enz.) als in de projectfase (Quatuor). Algemener sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten of verlengde ze lopende overeenkomsten voor 58.400 m², terwijl de globale take-up op de markt 381.305 m² bedroeg.

Befimmo kijkt altijd uit naar groeikansen met een potentiële toegevoegde waarde en breidde zo haar portefeuille uit met het karaktervolle gebouw 'Arts 56' langs de Brusselse Vijfhoek, ter hoogte van het Troonplein. Dat draagt sinds begin 2018 al bij tot de cashflow.

Deze resultaten maken het ons mogelijk om de Algemene Vergadering van 24 april een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel voor te stellen. Na het voorschot van 2,59 € bruto per aandeel dat in december 2017 werd betaald, komt het dividend over het jaar zoals vooropgesteld op 3,45 € bruto per aandeel. Het rendement op de koers van het aandeel in 2017 ligt op 6,98%.

Wat de internationale context en de daaruit resulterende economische omgeving betreft, maakten we ons vorig jaar vooral zorgen over de onzekerheid die enige tijd in Europa heerste door de verkiezingen in Frankrijk, Nederland en Duitsland.

Een jaar later vorderen we in een heel wat positievere economische omgeving, met veel vertrouwen in onze nieuwe projecten in de Noordwijk, het Quatuor en de ombouw van de Torens 1 en 2 van het WTC-blok. Hun hoge kwaliteit, de geringe onmiddellijke beschikbaarheid van 'grade A'-gebouwen op de Brusselse markt en de felle maar vrij

Media | Brussel rand

Voor het boekjaar 2017, legt Befimmo stevige resultaten voor, zowel inzake haar EPRA earnings (cashflow) van 3,74 € per aandeel, dat meer is dan verwacht (3,63 €), als haar nettoresultaat (5,32 € per aandeel).

Zo rekenen wij voor het boekjaar 2018 weer op een brutodividend van 3,45 € per aandeel.

beperkte concurrentie zouden bevorderlijk moeten zijn voor een snellere verhuur aan bedrijven en instellingen die willen overschakelen naar de 'Smart Ways Of Working' en hun voordeel willen doen met de kans die wij ze bieden. Daarnaast kunnen we door onze bijzonder goed beheerste schuldgraad deze projecten in alle gemoedsrust aanpakken wat hun financiering betreft. Natuurlijk zal het nakend en bijna tegelijk einde van een eerste levenscyclus van deze twee grote gebouwen van Befimmo, bij gelijkblijvende perimeter, onvermijdelijk een negatieve, maar slechts tijdelijke, invloed hebben op de toekomstige EPRA earnings.

In dat opzicht lijkt het ons belangrijk om onze boodschappen van februari en september[1] vorig jaar te herhalen. Een vaste verbintenis is het niet, maar de grote uitkeerbare reserves waarover Befimmo beschikt, zouden de meer bescheiden EPRA earnings kunnen aanvullen tijdens de periode van de herontwikkeling van deze projecten, om zo het huidig dividendbeleid in stand te houden.

Zo rekenen wij voor het boekjaar 2018 weer op een brutodividend van 3,45 € per aandeel.

In naam van de Raad van Bestuur, van het Directiecomité en van het hele team dat ons omringt, danken wij u van harte voor het vertrouwen dat u in ons stelt. Wij drukken u op het hart dat wij bijzonder gemotiveerd en enthousiast zijn om de uitdagingen die ons wachten aan te gaan.

Brussel, 8 februari 2018.

Benoît De Blieck
CEO

Alain Devos
Voorzitter van de
Raad van Bestuur

1. Meer informatie is te vinden in het persbericht van 16 februari 2017 en van 18 september 2017 (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten).

Beheersverslag

INHOUDSTAFEL

09 — Kerncijfers 2017
12 — Historiek van Befimmo
14 — Missie, waarden en strategie
22 — Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2017
24 — Lopende projecten
26 — Vastgoedverslag
26 Geografische ligging van de Befimmo-portefeuille
28 Diensten en faciliteiten
30 Vastgoedindicatoren
35 Kantoorvastgoedmarkten
42 Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo
46 Milieu- en energieprestatie
54 Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert
56 — Financieel verslag
56 Financiële resultaten
60 Financiële structuur
63 Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)
66 — EPRA Best Practices
76 — Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting
77 — Vooruitzichten en dividendprognose
78 Vooruitzichten voor de EPRA earnings
81 EPRA-earnings prognosetabel
81 Beschrijving van de rubrieken van de EPRA-earnings prognosetabel
82 Schuld en LTV
82 Dividendprognose van het boekjaar 2018
83 Verslag van de Commissaris
84 — Befimmo op de beurs
84 Befimmo-aandeel
86 Dividend van het boekjaar 2017
87 Aandeelhoudersstructuur
87 Agenda van het boekjaar 2018
88 — Corporate-governanceverklaring
89 Principes
89 Structuur van het beheer
118 — Het team

Kerncijfers 2017

EPRA earnings
3,74€
/aandeel

Brutodividend
3,45€
/aandeel

Bezettingsgraad
94,44%

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereen-komsten tot de volgende vervaldag
7,31 jaar

LTV-ratio
39,61%

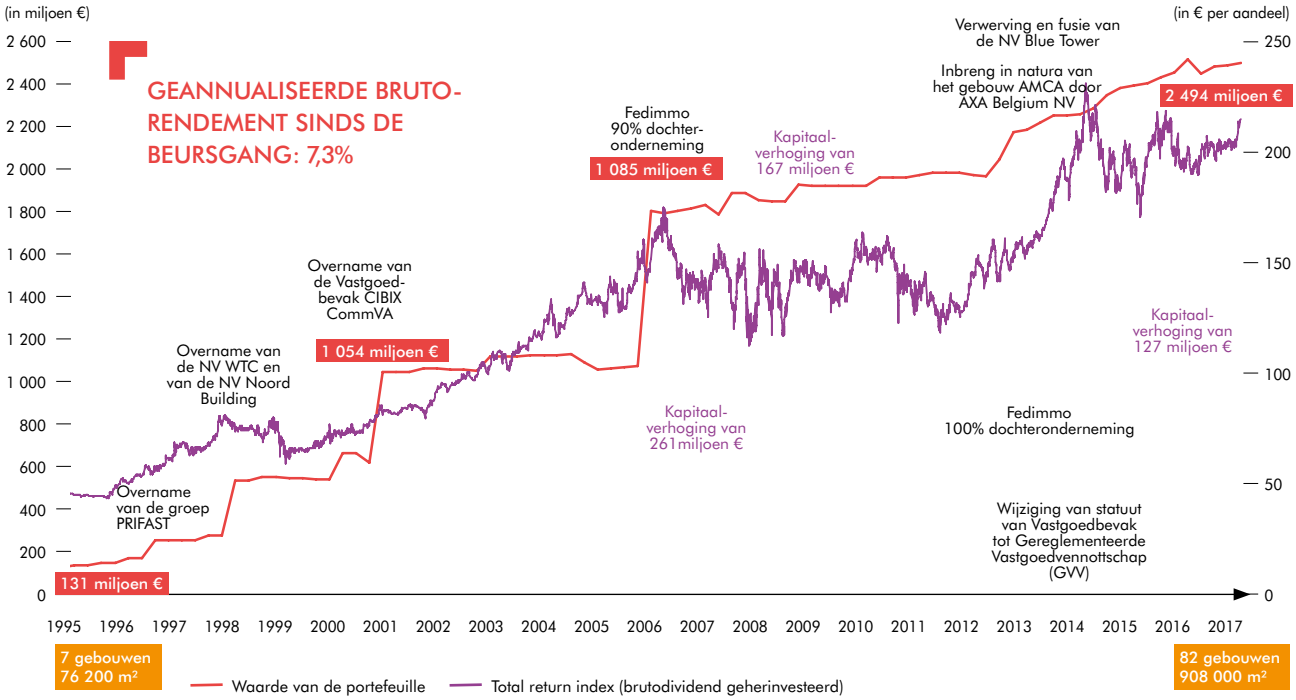
Reële waarde van de portefeuille
2 494,4mio€

CO_2e-uitstoot (2016 vs 2017)
Elektriciteit en verwarming

-10%

Motivatie van het team
94%

Evolutie van befimmo sinds 1995 - Reële waarde van de portefeuille en return van het aandeel



Erkenningen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Gold & Most Improved	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
	-	Silver	Silver	Bronze	Gold	Gold	Gold
CDP	-	-	-	83B	95C	A-[1] Leadership	B Management
	-	56%	59%	70%	83% GreenStar	82% GreenStar	86% GreenStar

« Verslaggeving en Erkenningen »

1. Nieuw ratingsysteem (van A tot D-) sinds 2016.
2. Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren die beschreven worden in Bijlage II van dit Verslag.
3. Cijfers zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.
4. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.
5. Zonder de gebouwen Noord Building en WTC 2, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 9,21 jaar bedragen op 31 december 2016 en 8,47 jaar op 31 december 2017.
6. Zonder de gebouwen Noord Building en WTC 2, zou het omslagpercentage -4,99% bedragen op 31 december 2016 en -5,90% op 31 december 2017.
7. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, degevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.
8. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
9. Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.
10. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.
11. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best practices" op pagina 66 te raadplegen.
12. Evolutie van de nettohuurinkomsten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations". Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best practices" op pagina 66 te raadplegen.
13. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% vanaf januari 2017 (komende van 27%).
14. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.
15. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, desgevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging.
16. Voor meer informatie, gelieve de Methodologie in Bijlage IV van dit Verslag te raadplegen.

Vastgoedkerncijfers	31.12.2017	31.12.2016 Herwerkt[2]	31.12.2016[3]	31.12.2015[3]
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 494,4	niet herwerkt	2 511,7	2 388,3
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)[4]	94,44	92,22	94,79	94,15
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag (in jaren)[4]	7,31[5]	8,10[5]	8,07	8,60
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag (in jaren)[4]	7,88	8,61	8,67	9,23
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)[4]	6,19	5,95	6,07	6,19
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)[4]	6,52	6,41	6,40	6,58
Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen (in %)[4]	5,85	5,79	5,89	5,90
Omslagpercentage van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)[4]	-10,78[6]	-9,53[6]	-9,50	-8,41

Financiële kerncijfers	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,63	54,78	54,96
Nettoresultaat (in € per aandeel)	5,32	3,82	4,41
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 448,50	1 401,35	1 265,29
Return op eigen vermogen[7] (in € per aandeel)	5,33	3,69	4,43
Return op eigen vermogen[7] (in %)	9,85	6,79	8,29
Schuldratio[8] (in %)	41,62	44,65	48,37
Loan-to-value[9] (in %)	39,61	42,33	45,66
Gemiddelde financieringskost[10] (in %)	2,08	2,26	2,66
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,73	3,66	3,99

EPRA-kerncijfers	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
EPRA earnings[11] (in € per aandeel)	3,74	3,68	3,89
EPRA NAV[11] (in € per aandeel)	57,03	55,49	54,91
EPRA NNNAV[11] (in € per aandeel)	56,35	54,30	54,30
EPRA Net Initial Yield (NIY)[11] (in %)	5,82	5,65	5,78
EPRA Topped-up NIY[11] (in %)	5,97	5,81	5,91
EPRA Vacancy rate (in %)	5,43	5,71	6,35
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth[12] (in %)	2,82	-0,29	1,16
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)[11] (in %)	17,36	18,45	16,62
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)[11] (in %)	15,77	15,51	12,88

Kerncijfers Befimmo-aandeel	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Slotkoers (in €)	53,55	53,36	55,00
Brutodividend[13] (in € per aandeel)	3,45	3,45	3,45
Brutorendement[14] (in %)	6,44	6,47	6,27
Return op beurskoers[15] (in %)	6,98	3,88	-2,92
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214	23 021 293
Gemiddeld aantal aandelen over de periode	25 579 214	23 692 223	22 686 945

Milieu-kerncijfers[16]	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Verwarming | Genormaliseerd direct energieverbruik (in kWh/m²)	64,48	66,64	71,68
Elektriciteit | Indirect energieverbruik			
Gemeenschappelijk verbruik (in kWh/m²)	32,50	36,72	36,13
Privatief verbruik (in kWh/m²)	43,33	44,19	44,44
Water | Verbruik (in l/m²)	254	266	266
CO_2e | Directe en indirecte energie-uitstoot (in kg CO_2e/m²)	14,21	15,83	16,62

→ "Vastgoedverslag, op op pagina 26"
→ "Financieel verslag, op pagina 56"
→ "EPRA Best Practices, op pagina 66"
→ "Befimmo op de beurs, op pagina 87"
→ "Milieu- en energieprestatie, op pagina 46"
? Begrippenlijst
? Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

Historiek van Befimmo

Triomf | Brussel gedecentraliseerd

1995

- Ontstaan van Befimmo en beursgang

1997

- Overname van de groep Prifast

1998

- Overname van de NV WTC en van de NV Noord Building

2001

- Overname van de Vastgoedbevak CIBIX CommVA

2003

- Aankoop van het Poelaert-gebouw

2006

- Verwerving van Fedimmo

2007

- Kapitaalverhoging van 261 miljoen €

2008

- Aankoop van de regionale zetels van Fortis Bank in Antwerpen (Meirfree) en in Leuven (Vitalfree)
- Laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen 2007" voor het project Empress Court

2009

- Kapitaalverhoging van 167 miljoen €
- Eerste communicatie volgens het Global Reporting Initiative (GRI)

2010

- Laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen 2009" voor het project Wetenschap-Montoyer
- Aanvang van de plaatsing van de telemonitoring voor energieverbruik in de gebouwen van de portefeuille
- Verwerving van de eerste BREEAM Design certificatie
- Implementatie van het Milieu-managementsysteem (MMS) (ISO 14001 gecertifieerd)

Blue Tower | Brussel Louizawijk

Paradis-Toren | Luik

2011

- Verwerving van de aandelen van de NV Ringcenter
- "2011 BREEAM Award Category Europe Offices" voor het Froissart-project
- Verwerving van de eerste EPB-certificatie (EnergiePrestatie en Binnenklimaat)

2013

- Integratie van de property management activiteiten
- Verwerving en fusie van de NV Blue Tower en private plaatsing van 637.371 aandelen
- Inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium NV en uitgifte van 2.037.037 aandelen
- ISO 14001 hercertificatie van het Milieumanagementsysteem (MMS)
- Opmaak van de materialiteitsmatrix van Befimmo met het oog op een voortdurende verbetering van de positionering als verantwoordelijke vennootschap en eigenaar
- Eerste communicatie volgens de nieuwe richtlijnen van de GRI-G4 (Global Reporting Initiative)

Gateway | Brussel luchthaven

2016

- Kapitaalverhoging van 127 miljoen €
- "Best Futura Project Award" voor het project Paradis Express op de MIPIM

2017

- Waardekristallisatie van het Brederode-complex
- Silversquare @Befimmo: oprichting van een joint-venture met Silversquare, de Belgische leider in coworking
- Evolutie van de strategie op basis van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties, resulterend in de definitie van de 6 strategische krachtlijnen
- Prijs van de "EPRA Gold Award Financial Reporting" en "EPRA Gold Award Sustainability Reporting" voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 (sinds 2010)

2012

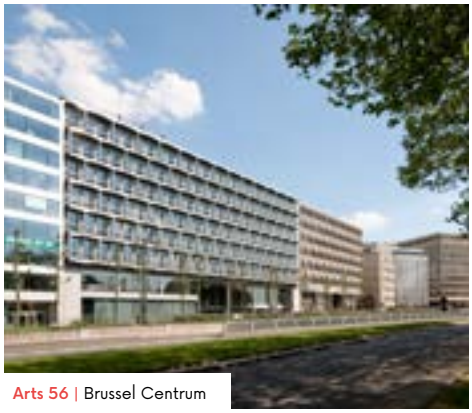
- Omvorming van de CommVA in een Naamloze Vennootschap
- Verwerving van de eerste BREEAM Post Construction en In-Use certificatie
- Laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen 2012" voor het WTC 4-project

2015

- Aankoop van het Gateway-gebouw (Brussel luchthaven), verhuurd voor 18 jaar aan Deloitte vanaf 2016

2018

- Acquisitie van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56
- Overschakeling van de GRI-G4 naar de GRI Standards



Arts 56 | Brussel Centrum

2014

- Wijziging van statuut van Vastgoedbevak in Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- Oplevering van de Paradis-Toren in Luik, aanvang van de huurovereenkomst van 27,5 jaar met de Regie der Gebouwen
- Award voor het beste Belgische duurzaamheidsrapport, uitgereikt door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR)

Missie, waarden en strategie

ONZE MISSIE

Snelheid, flexibiliteit en openstaan voor verandering, dat zijn de kernelementen voor bedrijven die hun teams inspireren en waarde creëren voor hun klanten en hun aandeelhouders.

Delen, inspireren, veranderen … zijn doorslaggevend vandaag en morgen. De gebouwen die wij kopen, renoveren, bouwen en verhuren zijn bedoeld om te blijven bestaan. Onze strategie draaide altijd al rond het vooruitlopen op de behoeften van onze klanten en het begrip van de wereld waarin we werken en leven.

Onze teams zijn gemotiveerd, geëngageerd, verantwoordelijk, ruimdenkend en vastbesloten om de toekomstige werkwereld te ontwikkelen. Dankzij ons optimisme, met vertrouwen in de mens, en onze nauwgezetheid in de uitvoering van onze taken kunnen we waarde blijven creëren.

Onze missie is het aanbieden van kantooroppervlaktes en bovendien partner te zijn van onze klanten. Onze gebouwen worden plekken om te beleven, plekken om te ontmoeten en uit te wisselen. Wij noemen ze **"Befimmo Omgevingen"**.

Wij ondergaan de verandering niet, we sturen de verandering aan. Wij veranderen de beleving van onze klanten.

Open minds, open spaces.

ONZE WAARDEN

PROFESSIONALISME

Wij behandelen elk project, ongeacht de omvang, met nodige aandacht, nauwgezetheid en met de vereiste beroepsernst om het uit te voeren volgens de regels van de kunst.

ENGAGEMENT

De verbondenheid van het team met Befimmo uit zich door een sterke betrokkenheid van iedereen bij het werk, de medewerkers, de projecten.

TEAMGEEST

Elk lid van ons team stelt zich solidair en collegiaal op en wordt evenveel gedreven door het nastreven van gemeenschappelijke doelstellingen als door eigen succes.

MENSELIJKHEID

Wij oefenen ons beroep met veel enthousiasme uit en geven daarin voorrang aan een doelgericht menselijke, welwillende, open aanpak met respect voor elk individu.

BEFIMMO: REFERENTIESPELER VOOR INSPIRERENDE WERKRUIMTES

Wij hebben innovatie centraal geplaatst in onze strategie. Wij beogen zo vooruit te lopen op de economische, maatschappelijke, technologische en milieu-evoluties op de markt. Wij bieden gepaste en concrete oplossingen voor de wereld van het werk. In deze context investeren wij in vastgoedprojecten van formaat die beantwoorden aan kwaliteitscriteria zoals ligging, architectuur, diensten en milieuzorg. Wij zien onszelf als een mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming en bieden onze gebruikers infrastructuren die efficiëntie combineren met werkcomfort. Onze gebouwen maken integraal deel uit van het stedelijk ecosysteem.

DYNAMISCH BEDRIJFSMODEL

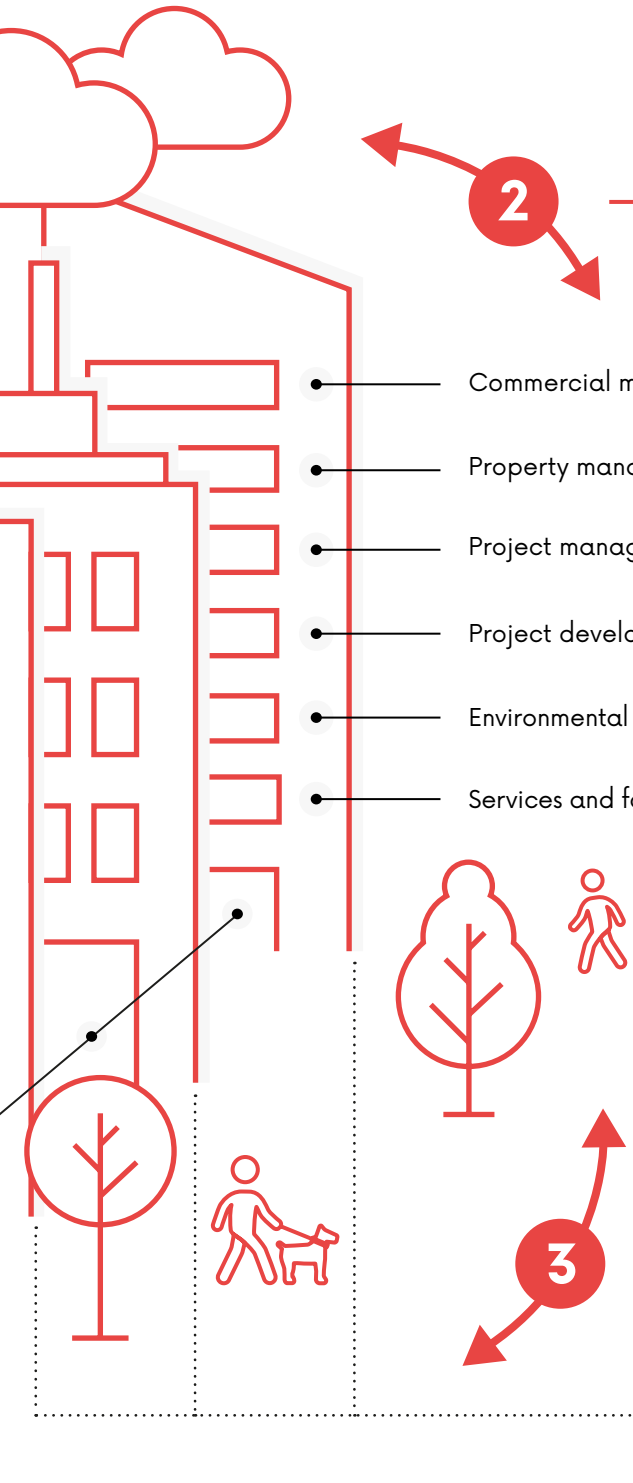
1 — OMGEVINGEN VAN HOGE KWALITEIT: KANTOREN, VERGADERZALEN, COWORKING

Verantwoordelijke investeringscriteria

- ☑ Bestemming (hoofdzakelijk) als kantoorruimte;
- ☑ Goede ligging;
- ☑ Optimale bereikbaarheid;
- ☑ Gepaste omvang;
- ☑ Kwaliteitsvolle fundamenten;
- ☑ Flexibele gebouwen;
- ☑ Een waardecreërend potentieel.

4 — FINANCIËLE STRATEGIE

- De meest geschikte financieringen om haar strategie te kunnen uitvoeren, met tegelijk oog voor het optimale evenwicht tussen kostprijs, duur en diversifiëring van haar financieringsbronnen.
- Een LTV-ratio van zowat 50%, in lijn met haar “risk-adverse” profiel, in een kantoormarkt met vrij stabiele fundamenten.
- Een indekkingsbeleid om het effect van een schommeling in de rentevoeten op het resultaat en op de EPRA earnings te verminderen.



2 — EEN PROACTIEF BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE

Geïntegreerde vastgoed-waardeketen

Commercial management	Commercialisering van de portefeuille, proactief beheer van de relatie met de huidige en potentiële huurders, een vertrouwensrelatie gebaseerd op regelmatige dialoog
Property management	Versterken van de relatie met de huurders, waarvan het comfort nog verbeterd is door alles van nabij te beheren
Project management	Gebruiksklare oplossingen om de huidige en potentiële huurders te begeleiden zowel bij het opzetten en uittekenen als bij het uitvoeren van hun project
Project development	Ontwikkeling van grote projecten (nieuwbouw- en renovatieprojecten) op een hoog kwaliteitsniveau en innovatie om aan de verwachtingen van de markt te voldoen
Environmental management	Begeleiding van de huurders in hun aanpak om minder energie te verbruiken en in het milieubeheer van de gebouwen
Services and facilities	

3 — ARBITRAGE BINNEN DE PORTEFEUILLE

Eventuele overdracht van gebouwen die buiten het kader van haar strategie vallen.

Een mogelijke overdracht van “core” gebouwen, in een optiek van waardekristallisatie.

Wij oefenen ons vak uit in de belangrijkste Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met een vastgoeddeskundigheid van meer dan 20 jaar, beheren wij de hele vastgoedwaardeketen intern. De MVO-principes behoren tot de kern van onze strategie en worden vertaald in onze dagelijkse activiteiten, zowel op economisch als op sociaal en milieuvlak.

BEFIMMO, RESOLUUT TOEKOMSTGERICHT

In 2017 hebben we een nieuw stappenplan opgemaakt. Dat deden we samen met onze interne en externe betrokken partijen. Dit verbindt Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen onlosmakelijk met de strategie van het bedrijf. Het is een jaar van evolutie, vooral gekenmerkt door een doelbewust streven om bij de meest ambitieuze instrumenten en referentiekaders in duurzame ontwikkeling aan te sluiten.

CONTEXT

In 2013 werkte Befimmo een eerste materialiteitsmatrix uit, volgens de methode die het Global Reporting Initiative (GRI) aanreikt. Deze matrix leidde toen tot de bepaling van vier pijlers van een strategie tot 2017.

In diezelfde periode stelden de Verenigde Naties een lijst van 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstelingen op (SDG's).

1

MVO-strategie van Befimmo 2013-2017

Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen – VN 2015

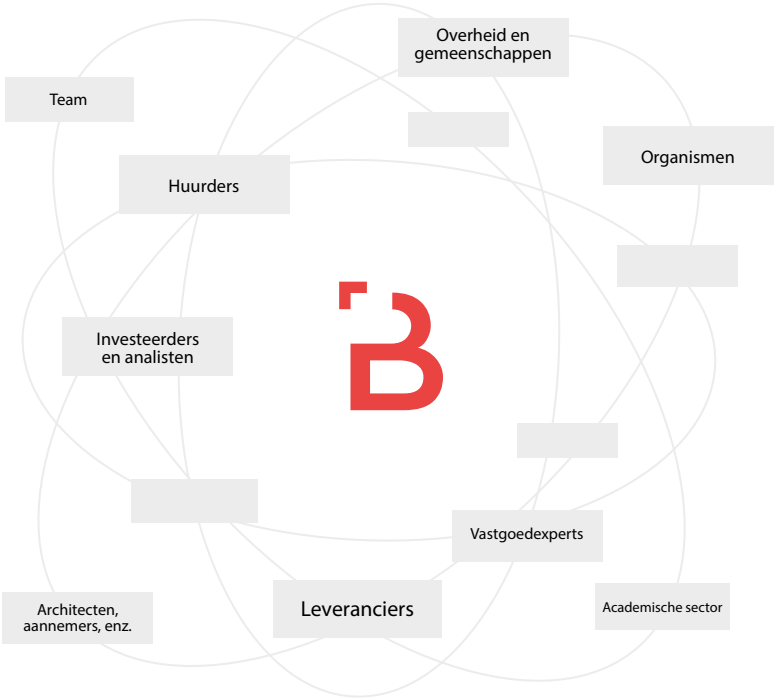
UITDAGINGEN

Wij beschouwen al deze doelstellingen ook als de onze. En dus werd een analyse uitgevoerd die duidelijk moest maken op welke uitdagingen de activiteiten van Befimmo een positieve of een negatieve invloed konden hebben. Deze analyse kaderde in het proces om haar MVO-beleid voortdurend te verbeteren. Ze maakte het mogelijk om de lijst van relevante bestaande uitdagingen uit te breiden en legt de klemtoon op 15 van de 17 doorslaggevende doelstellingen.

2

15 materiële uitdagingen

3



Betrokken partijen geïdentificeerd door Befimmo

4

6 strategische krachtlijnen

PRIORITERING

Vervolgens werden deze uitdagingen afgetoetst bij een panel van deskundigen (uit de academische wereld, de politiek, het vastgoed, enz.), externe betrokken partijen, de medewerkers, enz., ontmoet tijdens workshops of individuele gesprekken.

Er werden inspirerende reizen georganiseerd voor het vastgoedteam, om meer inzicht te krijgen in deze uitdagingen en zich open te stellen voor innovatieve realisaties.

Daarnaast zet Befimmo haar proces van geregelde dialoog met alle interne en externe betrokken partijen verder. Ze blijft streven naar het evenwicht tussen al hun specifieke verwachtingen en de uitdagingen waarmee ze geregeld wordt geconfronteerd.

"Dialoog"

KRACHTLIJNEN

Deze verschillende standpunten maakten het mogelijk om de strategie te herzien en prioriteiten te bepalen op basis van zes krachtlijnen, waaruit blijkt hoe wij ons vak vandaag en morgen zien.

Hoewel er rond elk thema al tal van initiatieven werden opgezet, is Befimmo van plan om nog meer te innoveren, met een aanpak waarbij ze haar team betrekt. Alle medewerkers werden uitgenodigd om hun mening over de kwesties te geven en de schouder te zetten onder één of meer thema's, volgens hun eigen voorkeur. Het doel is om verder na te denken en zo tot andere initiatieven en concrete projecten te komen, om elke krachtlijn verder te ontwikkelen en er doelstellingen aan te verbinden.

De strategie sluit aan op een innovatiestrategie om Maatschappelijke Verantwoordelijkheid centraal te plaatsen in haar dagelijkse activiteiten en om te zetten in duurzame ontwikkelingskansen voor iedereen.

WERKWERELD

De wereld is in beweging, beroepen evolueren: nieuwe technologieën volgen elkaar in een snel tempo op, de nieuwe generaties hebben andere leefwijzen, zorg om het milieu en gezondheid worden doorslaggevend.

De gebruikers van vandaag zoeken een eigenaar die ze veel meer biedt dan een "premium" gebouw. Ze willen in aangename ruimtes vol licht werken, ruimtes met een venster op de buitenwereld. Ze willen toegang tot diensten die ze het dagelijks leven makkelijker maken, ze willen zich vlot kunnen verplaatsen, zonder parkeerproblemen, enz.

In deze tijd is het voor bedrijven een hele uitdaging om hun medewerkers te houden en om nieuw talent en de nieuwe generaties aan te trekken.

Om op al die nieuwe gegevens in te spelen, verruimt Befimmo haar kijk op de werkruimtes van morgen en de manier om ze te ontwerpen en te gebruiken. Ze wil de digitalisering begeleiden en mensgerichte, flexibele, innovatieve en multifunctionele omgevingen aanbieden, om een plaats te geven aan de nieuwe werkwijzen en die ruimtes met elkaar te verbinden. Het worden dan plekken voor een mix van gebruikers (qua grootte, beroep, structuur, enz.) die een gemeenschap vormen, nieuwe banden smeden in een werkwereld die volop evolueert.

De gebouwen, de kantoren, de coworking- en vergaderruimtes van Befimmo worden allemaal uitgedacht en uitgewerkt met een enkele gedachte in het achterhoofd: van werken een productieve en aangename belevenis maken.

Het welzijn, de gezondheid en de veiligheid van de gebruikers blijven nog altijd doorslaande criteria in het ontwerp van die ruimtes.

Naargelang de kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, type huurovereenkomst, enz.), krijgen de gebruikers de beschikking over een restaurant, een cateringdienst, kinderopvang, een fitnesscentrum, douches, beveiligde kastjes, een fietsstalling en parkeerruimte voor wagens, met elektrische laadpalen.

"Werkwereld"

INTEGRATIE IN DE STAD

Elk gebouw maakt deel uit van een gemeenschap en behoort tot een omgeving. Befimmo wil graag zeker stellen dat ieder gebouw uit haar portefeuille harmonieus past in de wijk waar het staat, zowel qua architectuur als op het vlak van de gezamenlijke diensten die er worden aangeboden en de activiteiten die er plaatsvinden.

In deze context bevestigt Befimmo opnieuw dat ze wil ingaan op de verwachtingen van, enerzijds haar gebruikers door ze een multifunctionele omgeving te bieden, met evolutieve werkruimtes en bedrijfsnetwerken, en, anderzijds van de externe gemeenschap, door gebouwen te ontwerpen met een venster op de stad - wat meteen de veiligheid verhoogt - en de opwaardering van ruimtes die minder gebruikt worden, zoals daken, grote inkomhallen, enz.

Befimmo beseft goed dat haar hele aanpak soms op beperkingen stuit, door de stedenbouwkundige regelgeving, de ligging van bepaalde bestaande gebouwen of de specifieke beperkingen van een gebouw, enz. Daarom zet ze in op een verantwoordelijke stedelijke evolutie. Het grote doel is zo te komen tot een nieuwe visie voor haar renovatie- en/of bouwprojecten, zodat deze ingewerkt worden als elementen van een menselijk en duurzaam ecosysteem.

Een recent voorbeeld is de oprichting van de vereniging Up4North, waarvan Befimmo mede-oprichtster is. Deze heeft de opdracht om de Noordwijk nieuw leven in te blazen. Op termijn zal er een aangename, multifunctionele en bruisende nieuwe wijk ontstaan, die voor iedereen toegankelijk is. Om weer een mix van stadsfuncties te garanderen, zal verscheidenheid centraal staan in dit project. Zo wordt het contact bevorderd tussen grote bedrijven, starters, het culturele en het verenigingsleven, de bewoners en de bezoekers, en ook de lokale, nationale en internationale actoren.

"Integratie in de stad"

GEBRUIK VAN DE HULPBRONNEN

Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit, haar verankering op het grondgebied en het gebruik van hulpbronnen, blijft Befimmo doelbewust werken aan het milieuluik van haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Deze aanpak werd globaal bevestigd door de externe betrokken partijen, die veel belang hechten aan deze strategische as en van Befimmo verwachten dat ze inwerkt op de prioriteiten die aan deze as verbonden zijn:

- energie, water en klimaatverwarming;
- duurzame aankopen;
- circulariteit.

Befimmo is zich bewust van haar milieu-impact op alle niveaus van haar activiteit en van haar waardeketen. Dat wil zeggen bij de verkoop of de aankoop van gebouwen, bij het ontwerp en/of de bouw van nieuwe gebouwen, tijdens hun exploitatie of op het moment van de renovatie.

Befimmo voert een investeringsbeleid waarin stelselmatig een grensoverschrijdende milieucomponent verwerkt wordt, tot zelfs in haar dagelijkse interne werking. Dat gebeurt onder meer volgens de methode voor de beoordeling van de milieuprestatie van de gebouwen die door BREEAM[1] werd uitgewerkt.

Daarnaast worden de haalbaarheid en de rentabiliteit van de milieuprojecten die ze onderzoekt, telkens beoordeeld door de Technische Milieucel bestaande uit 4 specialisten in milieu- en energiethema's.

Deze aanpak leidt tot vernieuwing en doorlopende verbetering van de milieuprestaties van de portefeuille, om zo de doelstellingen te halen die Befimmo voor zichzelf bepaalde op het vlak van vermindering van de milieu-impact tegen 2030. Befimmo verbindt er zich toe om voor haar hele portefeuille een gemiddelde CO_2e-uitstoot per m^2 te halen van 20,3 kg CO_2e/m^2. Dat zou neerkomen op een vermindering van 33% ten opzichte van 2016. Zo zou een gecumuleerde uitstoot van 53.000 t CO_2e worden vermeden.

"Gebruik van de hulpbronnen"

1. BRE Environmental Assessment Method.

MOBILITEIT

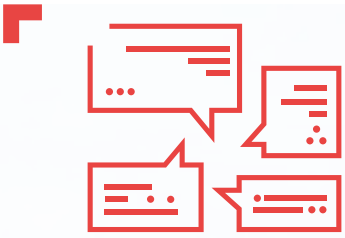
Brussel behoort tot de drukste steden ter wereld. Volgens de "Traffic Index 2016" staat Brussel achtste in de ranglijst van Europese steden met de meeste verkeersopstoppingen[2]. Het nooit aflatend autoverkeer heeft een impact op de luchtkwaliteit en op de levenskwaliteit in de stad. Twee derde van die drukte is te wijten aan het gebruik van de wagen voor woon-werkverplaatsingen[3].

Bijna het hele vastgoedpark van Befimmo ligt in de stad. Dus hebben de betrokken partijen aangegeven dat ze van Befimmo ook oplossingen verwachten voor een vlottere en tegelijk milieuvriendelijke mobiliteit om en rond haar gebouwen.

Befimmo zet haar beleid om het team te sensibiliseren verder, test nieuwe oplossingen en voert geleidelijk mobiliteitsoplossingen in haar diensten in die ze de gebruikers van gebouwen uit de portefeuille biedt. Binnen de limieten van de infrastructuren en het bestaande aanbod van openbaar vervoer, wil Befimmo de maatschappelijke effecten van het autogebruik voor het woon-werkverkeer van de gebruikers van het gebouw en van haar medewerkers verminderen.

Onlangs zette Befimmo bij haar team het project B-Switch op. De medewerkers die bereid zijn om hun parkeerplaats met een collega te delen, kunnen in ruil over elektrische vouwfietsen beschikken. Omdat het project zo aanslaat, biedt Befimmo nu ook alle huurders van het gebouw waar ze haar hoofdzetel heeft, gedeelde vouwfietsen aan om beroepsmatige trajecten af te leggen gedurende de dag.

"Mobiliteit"



DIALOOG

Befimmo brengt in de verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw tal van actoren samen:

- bij het ontwerp: architecten, ingenieurs-experts, overheidsdiensten, enz.;
- bij de bouw: aannemers, leveranciers van materialen, studiebureaus, onderaannemers, enz.;
- bij de exploitatie: huurders, beheerders van gebouwen, overheidsdiensten, maintenancebedrijven, enz.

Door een doorlopende en proactieve dialoog met al die betrokken partijen kan Befimmo blijven beantwoorden aan wat zij, en een samenleving die voortdurend verandert, van haar verwachten.

Naast de geijkte informaticakanalen blijven ook rechtstreekse contacten belangrijk, want deze versterken de band tussen mensen en maken uitwisselingen van kwaliteit mogelijk, wat verder gaat dan cijfers en enquêtes.

Dialogeren en luisteren zijn voor Befimmo de beste middelen om vooruit te gaan in een voor de maatschappij positieve richting. Deze aanpak wordt transversaal gehanteerd, om zo de verschillende strategische krachtlijnen van de Vennootschap verder uit te werken.

De dialoog geldt als grondslag voor de hele MVO-aanpak van Befimmo, kwestie van zeker te stellen dat deze juist en relevant blijft.

Befimmo heeft tot doel om de regelmatige dialoog met al haar betrokken partijen voortdurend te verbeteren. Dat betekent onder meer de communicatietools dynamiseren, met andere woorden aanpassen aan elke betrokken partij. Zo maakte ze een Helpsite aan voor de huurders en leveranciers en een Extranet waar huurders vlot alle documentatie over de gebouwen vinden en voert ze tevredenheidsenquêtes uit bij de huurders.

"Dialoog"

VOORBEELDROL

Befimmo is een vastgoedoperator, gespecialiseerd in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen. Met een vastgoedportefeuille van meer dan 900.000 m² kan Befimmo haar betrokken partijen meeloodsen in een verantwoordelijke aanpak:

- leveranciers;
- befimmo-team;
- gebruikers;
- organismen, sectorverenigingen, enz.;
- investeerders, analisten, enz.

Befimmo heeft een beslissingsmacht over de vele vastgoedprojecten die ze ontwikkelt. Zo kan ze een positieve invloed uitoefenen op de keuzes en de beslissingen van haar partners (architecten, onderaannemers, leveranciers, overheid, investeerders). Op deze manier kan ze de verwachtingen van de maatschappij inlossen en, algemener, positief bijdragen tot de Duurzame Ontwikkelingsdoelen die de Verenigde Naties vastlegden.

Een voorbeeld is de bijzondere aandacht die Befimmo schenkt aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en aan de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de financiële en niet-financiële mededelingen. Deze transparantie wordt trouwens erkend, want Befimmo krijgt al vele jaren de EPRA Gold en uitstekende scores in de rapporten die de organismen CDP[4] en GRESB[5] publiceren.

"Voorbeeldrol"

2. De "Traffic Index 2016" is gebaseerd op GPS-gegevens van gebruikers (https://www.tomtom.com/en_gb/trafficindex/).
3. 65,6% in Brussel volgens een studie van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit uit 2014 (https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/woon_werkverkeer/rapport_vorige_editie).
4. https://www.cdp.net/en
5. https://gresb.com/

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2017

QUATUOR-PROJECT (60.000 M²)

Een derde van het project al voorverhuurd (22.000 m²)

In maart 2017 ondertekende Befimmo een akkoord met Beobank voor de ingebruikname van een toren van het Quatuor-project[1] (Noordwijk, Brussel). Dit akkoord voorziet in de terbeschikkingstelling van het gebouw voor een duur van 15 jaar vast, vanaf de oplevering ervan in de loop van 2020. In dat kader zal de huidige huurovereenkomst van Beobank in het gebouw La Plaine (15.180 m² - Brussel gedecentraliseerd) tot die datum verlengd worden. Een derde van het Quatuor-project is dus al voorverhuurd, meer dan 3 jaar voor de oplevering.

"TOEKOMSTIGE EX-WTC 1 & 2": EEN NIEUWE MULTIFUNCTIONELE RUIMTE[2]

Het WTC 2 komt eind 2018 vrij. Het werd opgetrokken in de jaren '70 en het is nu dus tijd om de site anders in te richten. Ze is inderdaad monofunctioneel, met enkel kantoren, wat niet meer aansluit op de verwachtingen en de behoeften van de markt.

Het nieuwe project, betreffende de Torens 1 en 2, moet enerzijds deelnemen aan de evolutie en de heropleving van de onmiddellijke omgeving waarin het is ingeplant en anderzijds stroken met de evoluties in de verwachtingen van de gebruikers. Er zijn geïntegreerde functies gepland, die elkaar aanvullen. De kantooroppervlakte zou tot ongeveer twee derde van de huidige oppervlakte worden teruggebracht. Het saldo zou worden verdeeld over een aantal andere bestemmingen, onder meer woongelegenheid.

In november 2017 werden de architectenteams 51N4E en l'AUC gekozen, die zullen samenwerken met Jaspers Eyers Architects. Zo werd de oproep tot kandidaten afgesloten die in september in overleg met de Brusselse Bouwmeester werd opgezet. Het ontwerpteam wordt aangevuld met erkende deskundigen in engineering, duurzaamheid, kringloopeconomie en welzijn.

De all-in kostprijs voor het project wordt momenteel op 300 miljoen € geraamd.

Een eerste kalender werd opgemaakt om het ritme van de toekomstige vervaldagen aan te geven. De vergunningen zouden moeten aangevraagd worden in de loop van het tweede kwartaal van het boekjaar 2018 en de werken zouden lopen van 2020 tot 2023.

"Integratie in de stad"

Vereniging Up4North

UP4NORTH

Befimmo is een referentiespeler in de Brusselse Noordwijk: ze bezit er het Quatuor-project en de Torens van het WTC. Als maatschappijgerichte onderneming is Befimmo medeoprichtster van de vereniging Up4North, die acht vastgoedeigenaars van de Noordwijk groepeert.

Up4North heeft de opdracht om de wijk nieuw leven in te blazen. Op termijn zal hier een nieuwe aangename, multifunctionele, bedrijvige stadsbuurt ontstaan die voor iedereen toegankelijk is.

Het project van Up4North wil weer gemengde functies aanbieden in de wijk. Dat wil zeggen dat hier zowel grote bedrijven als starters, cultuur als verenigingsleven, bewoners als bezoekers, lokale, nationale en internationale actoren een plaats zullen krijgen. Om een aanzet te geven tot die dynamiek, stelde Befimmo enkele verdiepingen van het gebouw WTC 1 tijdelijk ter beschikking, waar intussen tal van spelers samenwerken (architecten, aannemers, kunstenaars, studenten, enz.). Zij zetten de schouder onder een zelfde doel, namelijk bijdragen, elk volgens hun eigen competenties, aan het project voor de herboetsering van de wijk. Een aantal andere concrete projecten liggen momenteel nog op de studietafel en zouden in de komende maanden vorm moeten krijgen. Het gaat onder andere om de aanleg van een stadsmoestuin, een "living archive", tentoonstellingen, de opening van een fablab en ruimtes voor evenementen, enz.

http://www.labnorth.be/nl

ARTS 56 GEBOUW IN BRUSSEL

In januari 2018 heeft Befimmo van de aankoop van AXA Belgium van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56 afgerond, voor een bedrag van ongeveer 116 miljoen €[3].

Het gebouw Arts 56 past volledig binnen de strategie van Befimmo. Het heeft een uitstekende ligging aan de kleine Brusselse Ring en biedt een breed gamma diensten en faciliteiten. Het gebouw is gelegen in de Europese wijk van Brussel, dicht bij de De Meeûssquare en het Luxemburgplein, en wordt bovendien zeer goed bediend door het openbaar vervoer.

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

WAARDEKRISTALLISATIE VAN HET BREDERODE-COMPLEX[4]

Eind maart 2017 heeft Befimmo een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex[5] aan CBRE Global Investors (voor rekening van één van zijn SMA-klanten[6]) toegekend, voor een bedrag van 122 miljoen € aan een rendement van 3,69%.

Deze operatie kadert zich in een doelstelling om punctueel waarde te kristalliseren in een Brusselse kantoorvastgoedmarkt waar de zoektocht naar rendement, in een context van lage rentevoeten, opportuniteiten creëert voor goed gelegen en kwaliteitsvolle gebouwen die op lange termijn in gebruik genomen zijn.

SILVERSQUARE @BEFIMMO: EEN INNOVATIEVE COMBINATIE[7]

In september 2017 heeft Befimmo een strategisch partnerschap gesloten met de firma Silversquare, de Belgische leider in coworking.

Het partnership Silversquare @Befimmo beantwoordt aan een streven om zich volop in te schrijven in de wereld van morgen en om rekening te houden met de huidige en toekomstige behoeften van de kantoorgebruikers. Het partnerschap leidt tot een ware uitwisseling van competenties en knowhow.

Silversquare @Befimmo is van plan om 4 tot 5 ruimtes te ontwikkelen in de komende twee jaar. De eerste 4.000 m² coworking worden ingericht in het Triomf-gebouw, dat omwille van zijn uitstekende ligging uitgekozen werd. De opening van deze eerste Silversquare @Befimmo is gepland in april 2018. Op termijn zouden alle gebouwen die verhuurd worden aan meerdere huurders, evenals de projecten, in aanmerking kunnen komen voor een Silversquare @Befimmo ruimte. Naast de inkomsten uit de activiteit zelf zal Befimmo ook kunnen genieten van een toegevoegde waarde, door haar huurders en coworkers een dergelijk concept van netwerken en uitwisselingen aan te bieden.

Coworking Silversquare

1. Voor meer informatie, gelieve pagina 24 van dit Verslag te raadplegen.
2. Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 18 september 2017 (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten) en pagina 24 van dit Verslag te raadplegen.
3. In lijn met de reële waarde vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert.
4. Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 13 maart 2017 te raadplegen (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten).
5. Het gaat om de gebouwen Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) en Namur 48 (1.517 m²). Voor meer informatie gelieve de pagina's 36, 37 en 65 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 te raadplegen.
6. "Seperate Managed Accounts".
7. Voor meer informatie, gelieve de persberichten van 18 en 19 september 2017 te raadplegen (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten).

Lopende projecten

In de loop van het boekjaar 2017 investeerde Befimmo 43,3 miljoen € in haar portefeuille.

OVERZICHT VAN DE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR 2017

	Huur-opper-vlakte	Ligging	Aanvang van de werken	Voltooiing	Type	BREEAM-certificatie	Gereali-seerde in-vesteringen in 2017 (in miljoen €)	Gereali-seerd totaal investering tot 31 december 2017	Totale investering (in miljoen €)
Lopende projecten									**Aangegaan**
Brederode Corner	6 500 m²	Brussel CBD, Centrum	Q1 2018	Q1 2020	Renovatie	Excellent	0,6	1,0	20
Guimard	5 500 m²	Brussel CBD, Leopold	Q1 2016	Q3 2017	Renovatie	Excellent	8,9	13,0	13
Eupen - Rathausplatz	7 200 m²	Eupen, Wallonië	Fase 1: Q1 2017 Fase 2: Q4 2018	Fase 1: Q3 2018 Fase 2: Q4 2019	Renovatie en bouw	-	7,0	7,0	14[1]
Quatuor	60 000 m²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Afbraak Noord Building en bouw Quatuor	Excellent/ Outstanding	5,9	7,6	150
Lopende projecten									**Aan te gaan**
Paradis Express	35 000 m²	Luik, Wallonië	2018	2020	Bouw	Excellent	2,6	3,5	82[2]
"Toekomstig ex-WTC 1 & 2"	110 000 m²	Brussel CBD, Noord	2020	2023	Afbraak en bouw	Outstanding	3,5	4,0	300
WTC 4	53 500 m²	Brussel CBD, Noord	Implemen-tatie van de vergunning	In functie van de commerci-alisering	Bouw	Outstanding	1,4	18,1	140
							30,0		
Andere werken (inclusief coworking)							**13,3**		
Totaal							43,3		

Brederode Corner | Brussel Centrum

1. De 18 miljoen € die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 staat, omvat de aankoopwaarde van het Eupen-project (gezien de aankoop plaatsvond in het eerste kwartaal van het boekjaar 2017).
2. De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere functies dan kantoren).
3. Zie ook pagina 22 van dit Verslag.
4. De stedenbouwkundige lasten vereisen dat de aanvrager van een steden-bouwkundige vergunning voldoet aan bepaalde verplichtingen of een vergoe-ding betaalt om de kosten/behoeften inzake infrastructuur die door zijn project ontstaan, te financieren.
5. Op het deel kantoren.

SAMENVATTING VAN DE LOPENDE PROJECTEN[3]

Brederode Corner

Het gebouw Brederode Corner geniet van een mooie zichtbaarheid op de hoek van de Brederodestraat en de Naamsestraat. Het zal volledig gerenoveerd worden in 2018/2019. Verwacht wordt dat de vergunning in het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 wordt afgeleverd. De structuur van het gebouw wordt opengewerkt om zo panoramische uitzichten op het Brusselse stadscentrum en op het Koninklijk Paleis te creëren. Het nieuwe gebouw zal allerlei faciliteiten en diensten aanbieden en met de laatste technieken uitgerust zijn. Op basis van meerdere huurders met zogenoemd "klassieke 9 jaar" huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 5,5% bedragen.

Eupen

Befimmo haalde de promotie-opdracht voor werken binnen die de Regie der Gebouwen opzette met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis in Eupen. In uitvoering van deze opdracht kocht Befimmo begin 2017 het terrein en de bestaande constructies en startte de werkzaamheden, waarvan de uitvoering per fase over een periode van 30 maanden gespreid zal worden. Het project betreft (i) de afbraak van een bestaand gebouw en de heropbouw van een nieuw complex van 5.300 m² en (ii) de zware renovatie van een tweede bestaand gebouw van 1.900 m². De huurovereenkomst, voor een basishuur van zowat 900.000 € per jaar en met een duur van 25 jaar, zal ingaan op het einde van elke fase van de werken.

Quatuor

Verkrijgen van vergunning en begin van de werken

Befimmo heeft de nodige stedenbouwkundige en milieuvergunningen gekregen voor de bouw van het Quatuor-complex. De werken van het nieuwe geheel zijn gestart en zullen zowat 36 maanden duren. Het project, gericht op een mix van functies, spoort met de nieuwe trends. Befimmo mikt op een BREEAM-certificatie 'Excellent/Outstanding' in de fase Design. De "all-in" kostprijs voor dit project wordt geraamd op 150 miljoen €. Op basis van meerdere huurders met zogenoemd "klassieke 9 jaar" huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 5,30% bedragen.

Stedenbouwkundige lasten[4] Quatuor: renovatie van het Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette

Op voorstel van Befimmo zal een groot deel van de stedenbouwkundige lasten van het Quatuor-project besteed worden aan grote renovatiewerken om meer comfort en veiligheid te bieden en het energieverbruik te drukken van het gebouw van de VZW Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette. De VZW werd opgericht in 1863 en onthaalt en helpt kinderen tussen 0 en 14 uit gezinnen die met allerlei grote problemen kampen. Het gebouw waarin de vereniging gehuisvest is, werd in 1976 opgetrokken en beantwoordt niet meer aan de huidige normen.

Paradis Express

Het project is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het HST-station in Luik en betreft de bouw van een ecowijk met een functiemix van kantoren, woonruimte en buurtwinkels. De unieke vergunning werd aangevraagd in het eerste kwartaal van het boekjaar 2017 en wordt verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2018. Op basis van meerdere huurders met zogenoemd "klassieke 9 jaar" huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 6,0%[5] bedragen.

Paradis Express | Luik

MILIEU-IMPACT VAN DE BOUWWERVEN

In het kader van de renovatie-, bouw- of herontwikkelingsprojecten organiseert het milieuteam van Befimmo stelselmatig campagnes voor de ontmanteling van bouwmaterialen die in aanmerking komen voor hergebruik op andere bouwwerven.

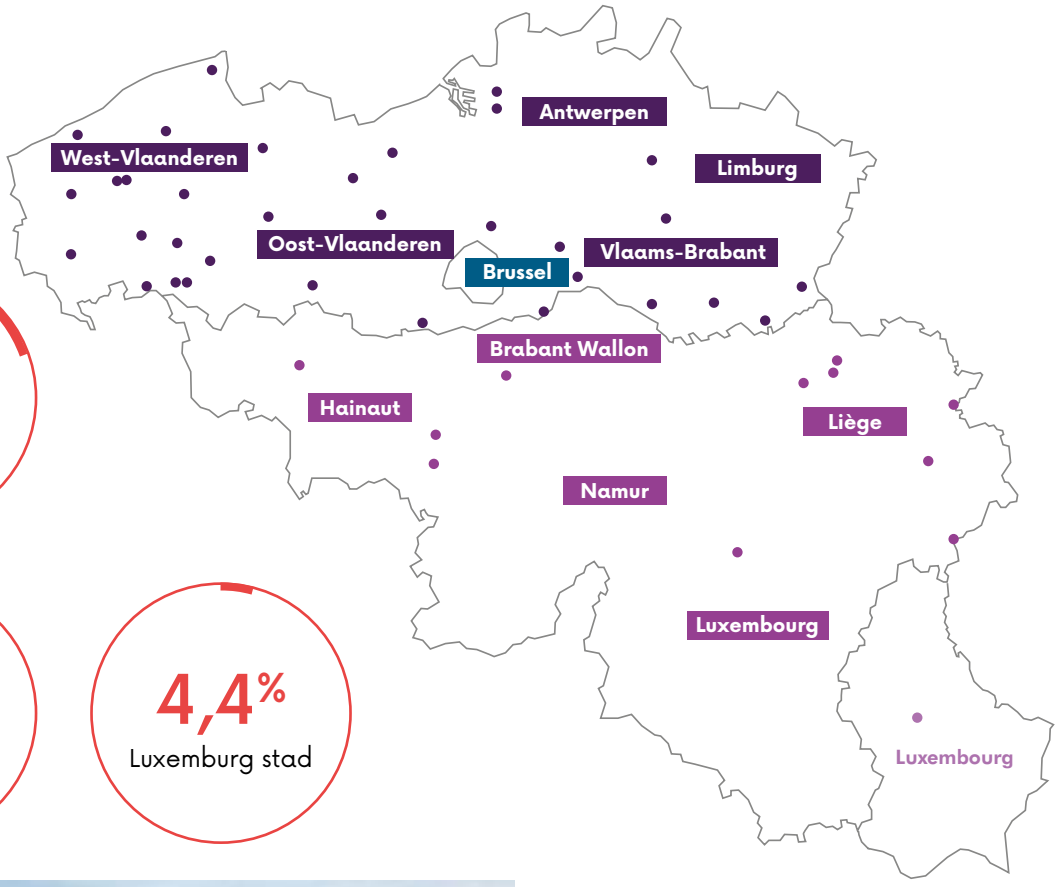
Het maakte ook aannemingscontracten op en mikt op BREEAM-certificaties die van de aannemers een zeer strikt beheer en de traceerbaarheid van het bouwafval vereisen. Alle partijen die bij het project betrokken zijn, worden gesensibiliseerd voor het sorteren van afval. Gespecialiseerde bureaus stellen afvalbeheerplannen op, terwijl er naast de BREEAM-coördinator ook milieucoördinatoren aangesteld worden om er op toe te zien dat het hele afvalkanaal nauwgezet wordt gevolgd.

→ "Milieu- en energieprestatie, op pagina 46"
"Gebruik van de hulpbronnen: circulariteit"

Vastgoedverslag

Geografische ligging van de Befimmo-portefeuille

België & Luxemburg



19,6%
Vlaanderen

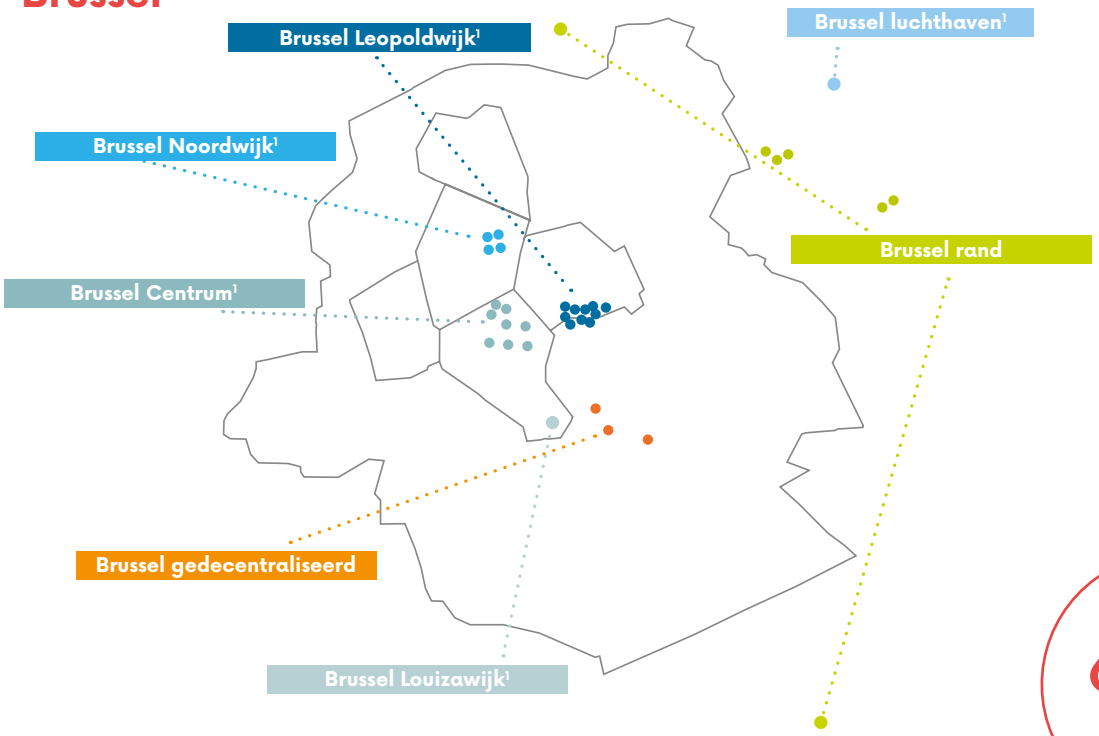
8,6%
Wallonië

4,4%
Luxemburg stad

Paradis-Toren | Luik

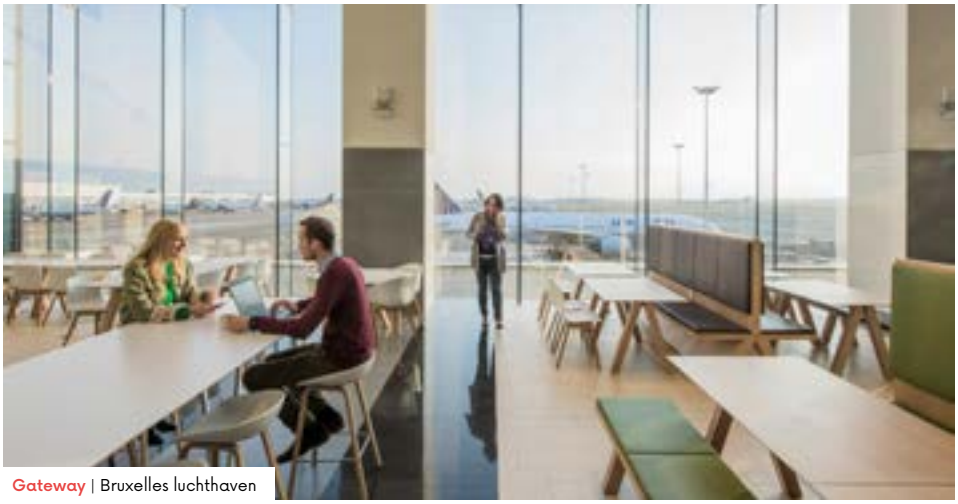
Axento | Luxemburg stad

Brussel



www.befimmo.be/nl/werkomgevingen

De percentages zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017.



Gateway | Bruxelles luchthaven

1. Brussel CBD en gelijkaardig.

Diensten en faciliteiten

Vandaag zoeken gebruikers van kantoren een eigenaar die ze veel meer te bieden heeft dan een "premium" gebouw. De gebouwen, de kantoren, de coworking- en vergaderruimtes van Befimmo zijn allemaal uitgedacht en uitgewerkt met één doel voor ogen: van werken een productieve en aangename belevenis maken. De gebruikers krijgen een ruim aanbod van diensten en faciliteiten, om ze het dagelijks leven makkelijker te maken.

UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

Naargelang de kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, type huurovereenkomst, enz.), krijgen de huurders de beschikking over een wifinet, een restaurant, een cateringdienst, kinderopvang, een fitnesscentrum, douches, beveiligde kastjes, een fietsstalling en parkeerruimte voor wagen, met elektrische laadpalen.

PROPERTY MANAGEMENT

Het team van property managers beheert de gebouwen en verhoogt tegelijk de tevredenheid en het comfort van de huurders. Het bouwt een regelmatige en transparante relatie op met de huurders, om zo hun verwachtingen maximaal in te lossen. In dit kader zijn een helpdesk (telefoonlijn beschikbaar 24/7) en allerlei managementtools ter beschikking van de gebruiker:

- **Helpsite** : dit instrument dient voor de planning, de uitvoering en de opvolging van alle vragen en wensen van de huurder. Deze online en collaboratieve tool biedt de huurders (en leveranciers) een externe beveiligde toegang.
- **Extranet** : via dit online platform heeft de huurder, altijd en overal, een beveiligde toegang tot alle nuttige documenten betreffende zijn huurovereenkomst en zijn gebouw (bijvoorbeeld documenten in verband met zijn milieu-impact en het technisch beheer van het gebouw).

SPACE PLANNING & PROJECT MANAGEMENT

Het team biedt 'gebruiksklare' oplossingen aan, door de huidige en potentiële huurders te begeleiden bij de uitbouw en uitvoering van hun vastgoedproject.

MILIEU-ONDERSTEUNING

Het milieuteam maakt dat de milieuprestaties van de gebouwen dag na dag worden opgevolgd. Het staat ook paraat voor huurders om deze te begeleiden wanneer ze maatregelen nemen om hun energieverbruik en hun afvalbeheer te optimaliseren.

BUILDING FACILITY MANAGEMENT

Het building facility management begeleidt de huurders in het kader van de aangeboden diensten. Het organiseert tevredenheidsenquêtes bij de gebruikers en voert, zoveel mogelijk, nieuwe online diensten in die aansluiten op hun verwachtingen. Het organiseert ook networkingevenementen in de gebouwen met meerdere huurders, om het creëren van bedrijfsnetwerken te bevorderen.

"Werkwereld"
→ "Strategische krachtlijnen, op pagina 20"
http://www.befimmo.be/nl/onze-activiteiten/diensten-en-faciliteiten

Central Gate | Brussel Centrum

MOBILITEIT

Befimmo wil bijdragen tot een betere mobiliteit in de stad en tot de verbetering van haar impact op het milieu. Dat doet ze door haar gebouwen uit te rusten met fietsinfrastructuren en met systemen om elektrische voertuigen op te laden.

In 2017 stelde Befimmo de huurders van het Goemaere-gebouw drie elektrische vouwfietsen ter beschikking om vlotter korte verplaatsingen te doen.

"Mobiliteit"

Systemen om elektrische voertuigen op te laden

GEZONDHEID EN VEILIGHEID

De gezondheid en de veiligheid van de gebruikers blijven prioritair. Befimmo doet er alles aan om de gebouwen gezond en perfect veilig te houden. Ze ziet er doorlopend op toe dat alle wettelijk verplichte keuringen gebeuren en dat eventuele opmerkingen en/of inbreuken die blijken uit de rapporten die gekwalificeerd personeel over haar portefeuille opmaakten, worden aangepakt. Een property manager oefent deeltijds de rol van risk coordinator uit. Hij is onder meer verantwoordelijk voor de herhaalde opvolging van de kwaliteit en van de risico's die verbonden zijn aan het operationeel, het technisch en het administratief beheer van de gebouwen en ook aan de renovatie- en verbeteringsprojecten. Op 31 december 2017, en op basis van rapporten gekregen op die datum, was 54,8%[1] van de gebouwen met meerdere huurders[2] gecontroleerd, op basis van vier relevante thema's: brandgevaar, liften, elektriciteit en verwarming.

In 2017 behandelde het team van Property Managers twee kleine voorvallen waar mensen bij betrokken waren. Tijdens datzelfde boekjaar werd er geen enkel groot incident en ook geen enkele boete of strafmaatregel genoteerd.

GEMEENSCHAP

Befimmo wil dat elk gebouw van haar portefeuille harmonieus wordt geïntegreerd in de wijk waar het staat. Duurzame integratie in de stad is een recent thema, waarvoor tot nu toe geen enkele doelstelling werd bepaald. Wel werd dit jaar voor het eerst een indicator berekend. Het gaat om de "Community Engagement" die de EPRA publiceerde. Het doel is om het percentage gebouwen te meten waar acties lopen om de dialoog met de lokale gemeenschappen te bevorderen.

Befimmo baseert deze berekening op de projecten (m^2) die ze ondersteunt en zelf opzet in de Noordwijk, afficheringen, enquêtes of openbare raadplegingen die ze organiseert bij de aanvraag van stedenbouwkundige of milieuvergunningen.

In het boekjaar 2017 werd zo 41%[1] van de geconsolideerde portefeuille gedekt. Het is de bedoeling om dit resultaat jaar na jaar te verbeteren. De teams werken aan deze stedelijke evolutie.

1. Dit percentage werd berekend volgens de methodologie van de sBPR van de EPRA, zie pagina 75 van dit Verslag.
2. Te noteren: voor de gebouwen die aan één enkele huurder zijn verhuurd, zijn de huurders zelf verantwoordelijk en laten de wettelijke controles uitvoeren in hun gebouw.

Vastgoedindicatoren

VARIATIES VAN DE REËLE WAARDEN[1] VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.494,4 miljoen € op 31 december 2017, ten opzichte van een waarde van 2.511,7 miljoen € op 31 december 2016.

Deze evolutie van de waarde van -17,3 miljoen € omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de gerealiseerde aankopen;
- de gerealiseerde desinvesteringen:
  - het toegekende erfpachtrecht van 99 jaar op het Brederode-complex; en
  - de overdracht van de gebouwen Luik-Digneffe en Ninove;
- de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

De waarde van de portefeuille (buiten aankopen, investeringen en desinvesteringen) is stabiel gebleven in de loop van het boekjaar (variatie van de reële waarde (IAS 40) van +0,54%, +13,4 miljoen €).

Ter informatie, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-Toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en Toren 3 van het WTC vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2017. Al deze gebouwen vertegenwoordigen samen 27,6% van de portefeuille. Voor meer informatie, gelieve de tabel "Gebouwen uit de consolideerde portefeuille van Befimmo" te raadplegen, op pagina's 42 tot 44 van dit Verslag.

Rotatie van de vastgoedexperts[2]

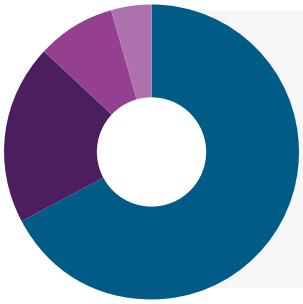
Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, werden vanaf 1 januari 2018 nieuwe mandaten toegekend aan dhr. Rod P. Scrivener (National Directior - JLL), dhr. Rob Vaes (National Director - JLL) en dhr. Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield, vennootschap naar Nederlands recht, handelend via haar Belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV) voor een duur van 3 jaar. Dhr. Rod P. Scrivener heeft de missie deze expertises te coördineren. Deze experts zullen hun eerste expertise opstellen op 31 maart 2018.

Reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, per geografische zone

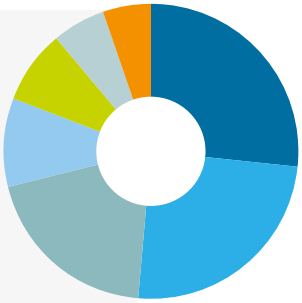
Kantoren	Variatie 2017[3] (in %)	Aandeel in de portefeuille[4] (31.12.2017 in %)	Reële waarde (31.12.2017 in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2016 in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig[5]	0,43%	53,2%	1 327,7	1 423,0
Brussel gedecentraliseerd	-5,48%	3,5%	87,0	88,4
Brussel rand	-8,81%	5,5%	137,8	147,0
Vlaanderen	-0,77%	19,6%	487,7	493,4
Wallonië	1,32%	7,8%	195,8	194,2
Luxemburg stad	10,78%	4,4%	109,9	99,3
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	*-0,13%*	*94,0%*	*2 345,9*	*2 445,3*
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	*10,70%*	*6,0%*	*148,5*	*66,3*
Vastgoedbeleggingen	**0,54%**	**100,0%**	**2 494,4**	**2 511,7**
Vastgoed bestemd voor verkoop	**-0,35%**	**0,0%**	**-**	**-**
Totaal	0,54%	100,0%	2 494,4	2 511,7

1. 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 experten 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.
2. De situatie is veranderd ten opzichte van de mandaten gepubliceerd in februari 2018 in het persbericht over de jaarresultaten 2017 van Befimmo.
3. De variatie over het boekjaar 2017 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2017 en 31 december 2017 (buiten het bedrag van de aankopen, investeringen en desinvesteringen).
4. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2017.
5. Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

Geografische spreiding[6]

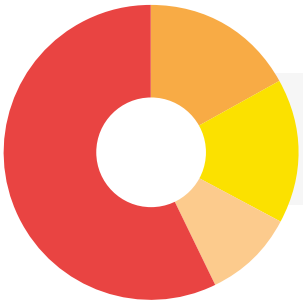


67,4% Brussel
19,6% Vlaanderen
8,6% Wallonië
4,4% Luxemburg stad



18,0% Brussel Leopoldwijk
16,7% Brussel Noordwijk
13,3% Brussel Centrum
6,5% Brussel luchthaven
5,5% Brussel rand
3,9% Brussel Louizawijk
3,5% Brussel gedecentraliseerd

Onderverdeling van de portefeuille volgens ouderdomsklasse[6,7]



17% 0-5 jaar
10% 11-15 jaar
16% 6-10 jaar
57% >15 jaar

Deze grafiek toont de verdeling per ouderdomsklasse van de portefeuille van Befimmo (vastgoedbeleggingen buiten grond). De gebouwen zijn ingedeeld op basis van hun bouwjaar, of in voorkomend geval van het jaar waarin zij hun laatste zware renovatie ondergingen, die wordt gedefinieerd als ingrijpende werkzaamheden aan de bouwmantel, de structuur en/of de primaire installaties van het gebouw. Na zware renovatie wordt aangenomen dat het gebouw weer aan een nieuwe levenscyclus begonnen is.

Renovatieplanning van de portefeuille[8]

29% 0-5 jaar
24% 11-15 jaar
12% 6-10 jaar
35% >15 jaar

Deze grafiek toont de verdeling van de portefeuille van Befimmo, op basis van de geraamde renovatieplanning van de gebouwen. Deze planning wordt weergegeven op basis van de geraamde periode, rekening houdend met de ouderdom van de gebouwen en hun huursituatie, waarin een zware renovatie zal plaatsvinden. Na deze renovatie wordt aangenomen dat het gebouw weer aan een nieuwe levenscyclus begonnen is. De hierna gepubliceerde vooruitzichten voor de EPRA earnings houden rekening met een renovatieplanning.

→ "Vooruitzichten en dividendprognose, op pagina 77"

6. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017.
7. Publicatie krachtens bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
8. Onderverdeling op basis van de m^2 van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017.

NIEUWE VERHURINGEN EN VERNIEUWINGEN VAN HUUROVEREENKOMSTEN

Tijdens het boekjaar 2017 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten af en vernieuwde ze huurovereenkomsten voor een totale oppervlakte van 58.393 m², waarvan 54.432 m² kantoren en 3.961 m² voor handelszaken en polyvalente ruimtes. Deze oppervlakte is groter vergeleken met de 37.200 m² die in 2016 werden getekend. Voor 73%[1] van de contracten ging het om nieuwe huurovereenkomsten (28 transacties), terwijl het saldo de heronderhandeling van lopende huurovereenkomsten betrof (24 transacties).

Opvallende transacties van het boekjaar 2017

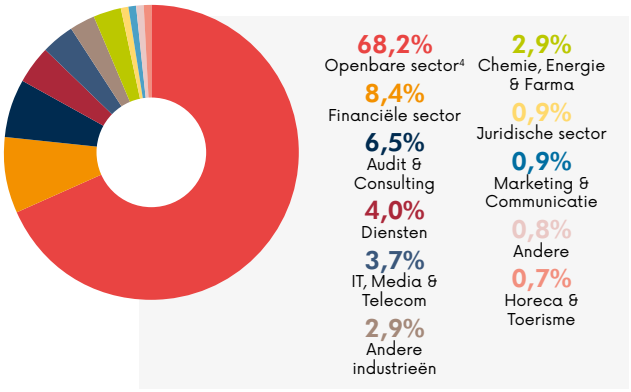
- **Quatuor (Brussel Noordwijk):** akkoord getekend met Beobank voor de opname van een toren van 22.000 m² met een vaste duur van 15 jaar, vanaf de oplevering in de loop van 2020;
- **Eupen (Wallonië):** toekenning van de openbare promotie-opdracht voor werken, georganiseerd door de Regie der Gebouwen, om een nieuw Justitiepaleis ter beschikking te stellen (ongeveer 7.200 m²);
- **Media (Brussel rand):** verlenging van de huurovereenkomst met Oracle Belgium (4.200 m²) voor een looptijd van 9 jaar;
- **Central Gate (Brussel Centrum):** ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met de Vlaamse Gemeenschap voor de opname van 1.500 m²;
- **Axento (Groothertogdom Luxemburg):** verlenging van de huurovereenkomst met KPMG.

➔ "Kantoorvastgoedmarkten, op pagina 35"

BEZETTINGSGRAAD

De spot bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring neemt lichtjes toe en bedraagt 94,44% op 31 december 2017 (tegenover 92,22%[2] op 31 december 2016).

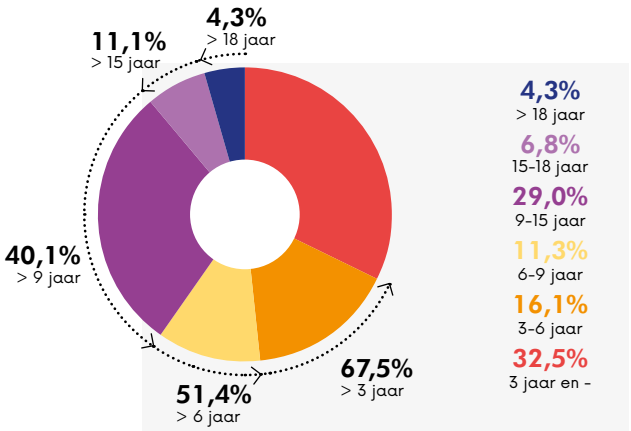
Huurders[3]



GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN[5]

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag bedraagt 7,31 jaar[6] op 31 december 2017, tegen 8,10 jaar[2] op 31 december 2016. De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun laatste vervaldag ligt op 7,88 jaar op 31 december 2017.

Duur van de huurovereenkomsten[6]

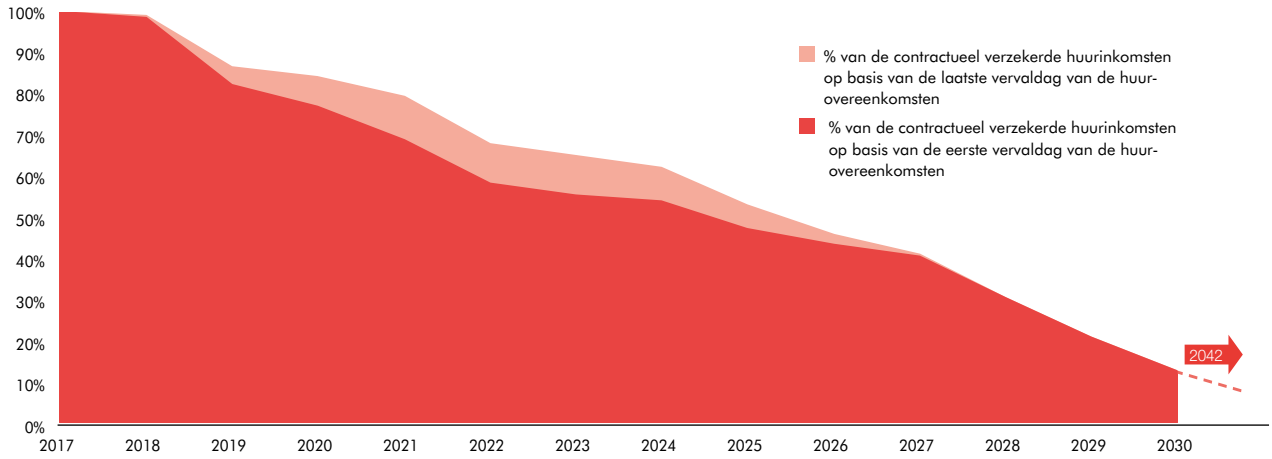


1. Op basis van het getekend aantal m².
2. Herwerkt op basis van de nieuwe definities.
3. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017.
4. Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal) en Europese instellingen.
5. De gewogen gemiddelde duur van de l opende huurovereenkomsten wordt enkel berekend op de gebouwen beschikbaar voor verhuring; de huurovereenkomsten van de gebouwen in de projectfase die pas zullen ingaan na de werken, zoals onder meer het geval is voor de projecten Quatuor met de Beobank-huurovereenkomst (duur van 15 jaar) en Eupen met de huurovereenkomst van de Regie der Gebouwen (duur van 25 jaar) zijn dus niet inbegrepen in de berekening van deze ratio.
6. Zonder de gebouwen Noord Building en WTC 2, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 9,21 jaar bedragen op 31 december 2016 en 8,47 jaar op 31 december 2017.
7. De huurinkomsten van de toekomstige jaren, berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het gegeven dat elke huurder op de eerste vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de contractuele lopende brutohuur op 31 december 2017.
8. Cijfer zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.
9. Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

Huurders

	Gewogen gemiddelde duur (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
Openbare sector		
Federaal en regionaal		52,19%
Vlaams Gewest		6,28%
Belgische openbare sector	***7,93***	***58,47%***
Europese Commissie		6,01%
Europees Parlement		3,25%
Vertegenwoordigingen		0,51%
Europese openbare sector	***7,37***	***9,78%***
Totaal huurders uit de openbare sector	**7,85**	**68,25%**
Privésector - top 5		
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		5,10%
Deloitte Services & Investments NV		4,83%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,05%
Docler Holding		1,26%
KPMG Luxembourg		0,94%
Totaal top 5 huurders uit de privésector	**9,26**	**14,18%**
Andere huurders		
+/- 230 huurders	3,65	17,57%
Totaal van de portefeuille	**7,31**	**100%**

Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille[7]



GLOBAAL HUURRENDEMENT

	Lopend bruto-rendement (31.12.2017)	Lopend bruto-rendement (31.12.2016 herwerkt)[2]	Lopend bruto-rendement (31.12.2016)[8]	Potentieel bruto-rendement (31.12.2017)	Potentieel bruto-rendement (31.12.2016 herwerkt)[2]	Potentieel bruto-rendement (31.12.2016)[8]
Brussel Centrum (CBD) en gelijkaardig	6,44%	6,26%	6,34%	6,72%	6,56%	6,56%
Brussel gedecentraliseerd	6,93%	5,87%	6,35%	8,28%	7,99%	7,96%
Brussel rand	6,92%	6,29%	6,34%	8,68%	8,11%	8,12%
Wallonië	4,93%	4,88%	4,88%	4,93%	4,98%	4,98%
Vlaanderen	6,00%	5,84%	5,84%	6,06%	5,94%	5,94%
Luxemburg stad	4,81%	3,68%	5,01%	4,90%	5,36%	5,38%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	*6,19%*	*5,95%*	*6,07%*	*6,52%*	*6,41%*	*6,40%*
Totaal vastgoedbeleggingen[9]	**5,85%**	**5,79%**	**5,89%**			

OMSLAGPERCENTAGE

Omslagpercentage van de huur (op 31.12.2017)

	Lopende contractuele brutohuur[1] (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten (in %)	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereen-komsten tot de volgende vervaldag (in jaren)	Omslag (in %)
Brussel Centrum (CBD) en gelijkaardig	87 627	58,8%	6,59	-15,10%
Brussel gedecentraliseerd	6 178	4,1%	4,79	-4,82%
Brussel rand	9 771	6,6%	2,63	1,93%
Wallonië	9 908	6,7%	18,03	-11,48%
Vlaanderen	30 047	20,2%	8,81	-7,21%
Luxemburg stad	5 420	3,6%	2,14	-1,99%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	148 951	100,0%	7,31	-10,78%

Het omslagpercentage geeft een aanwijzing van de impact op de lopende huur van een onmiddellijk einde van de huurovereenkomsten van de portefeuille en tegelijk een nieuwe verhuring ervan aan de markthuurprijs. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele geplande toekomstige investeringen en met de daarbij horende huurprijzen. Hij is gebaseerd op de geraamde contractuele brutohuurwaarde van de gebouwen in hun huidige staat en is dus niet representatief voor het potentieel aan waardecreatie in de portefeuille van Befimmo.

Op 31 december 2017 bedraagt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuring -10,78%[2] (ten opzichte van -9,53% op 31 december 2016[3]). Deze omslag moet in perspectief geplaatst worden ten opzichte van de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag van 7,31 jaar. Noteer dat, zonder de gebouwen Noord Building en WTC 2, de omslag -5,90% zou bedragen.

De impact op de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2017 (149,0 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag (-10,78%) van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 7,5 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

De vooropgestelde EPRA earnings[4] voor de volgende drie boekjaren die hierna beschreven worden (pagina 81) houden rekening met een omslag van de huur wanneer de lopende huurovereenkomsten aflopen.

AANSCHAFFINGSWAARDE EN VERZEKERDE WAARDE

Aanschaffingswaarde en verzekerde waarde van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo (in miljoen €)

Kantoren	Aanschaffings-waarde	Verzekerde waarde[5] (31.12.2017)	Reële waarde (31.12.2017)
Brussel CBD en gelijkaardig	1 154,7	1 108,6	1 327,7
Brussel gedecentraliseerd	78,3	109,0	87,0
Brussel rand	142,4	217,0	137,8
Vlaanderen	454,8	556,6	487,7
Wallonië	141,4	162,7	195,8
Luxemburg stad	-[6]	44,9	109,9
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	*1 971,6[7]*	*2 198,8[8]*	*2 345,9*
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	*130,8*	*30,6*	*148,5*
Vastgoedbeleggingen	**2 102,4[7]**	**2 229,4**	**2 494,4**
Vastgoed bestemd voor verkoop	**-**	**-**	**-**
Totaal	2 102,4[7]	2 229,4	2 494,4

1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.
2. Zonder de gebouwen Noord Building en WTC 2, zou het omslagpercentage -4,99% bedragen op 31 december 2016 en -5,90% op 31 december 2017.
3. Cijfer zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.
4. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best Practices" te raadplegen op pagina 66.
5. De verzekerde waarde is de herbouwwaarde (zonder de grond).
6. Krachtens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 kan de openbare GVV ervoor opteren om de aanschaffingswaarde niet te vermelden, indien een segment slechts één onroerend goed bevat.
7. Uitgezonderd Luxemburg stad.
8. Dit bedrag omvat de verzekeringen van het type Alle Brandrisico's. Befimmo is eveneens gedekt door verzekeringen van het type Alle Bouwrisico's.

Kantoorvastgoedmarkten

Alle informatie hierna, die België en Luxemburg betreft, komt uit de gegevensbanken, analyses en marktrapporten van Cushman & Wakefield.

DE BRUSSELSE KANTOORMARKT

De 'Brusselse kantoormarkt' slaat op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in bestuurlijke zin en ook op een deel van Vlaams-Brabant en van Waals-Brabant, het economisch hinterland van Brussel. Dit gebied telt zowat 1.850.000 inwoners en meer dan een miljoen arbeidsplaatsen.

Overzichtstabel van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt

	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m²)	13 496 075	13 474 982
Take-up (m²)	381 305	454 819
Leegstaande oppervlaktes (m²)	1 216 228	1 228 846
Leegstandspercentage (%)	9,01%	9,12%
Prime huur (€/m²/jaar)	305	275
Gemiddelde huur (€/m²/jaar)	165	163
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	1 441	1 481
Prime rendement (%)	4,40%	4,50%
Prime rendement lange termijn (%)	3,65%	3,65%

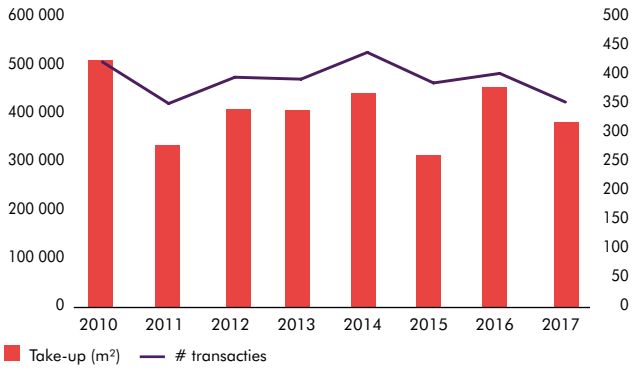
Take-up

In 2017 werd op de Brusselse kantoorvastgoedmarkt een take-up van 381.305 m² genoteerd. Dat is 18% minder dan in 2016 en iets onder het gemiddelde van de voorbije vijf jaar (400.000 m²). Het is in dat opzicht interessant te vermelden dat 2016 een zeer goed jaar was. Dat was vooral te danken aan de grote transacties met de openbare sector (take-up van meer dan 172.000 m² door de Belgische en Europese administraties). Het gebrek aan transacties van formaat leidt bij tot een lager niveau dan vorig jaar, met slechts vier transacties die over de lat van 10.000 m² gaan:

- 30.000 m² take-up door het RIZIV in het Galilee-gebouw (district Centrum);
- 22.000 m² in Blue Star (gedecentraliseerd noord-oost) voor de huisvesting van de toekomstige school voor veiligheidsberoepen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 22.000 m² verhuurd aan Beobank in het toekomstige Quatuor van Befimmo (Noordwijk);
- 11.000 m² take-up door de MIVB in Cantersteen (district Centrum).

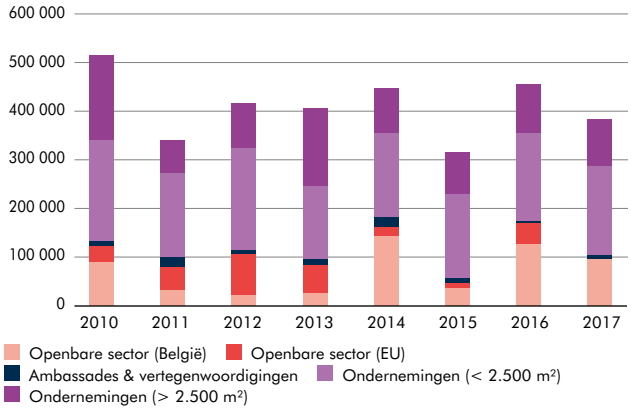
Er werd in 2017 niet alleen minder oppervlakte opgenomen, er waren ook minder transacties. Het gaat in totaal om 350 transacties, een daling van zowat 14% ten opzichte van 2016 en het laagste aantal sinds 2011.

Take-up en aantal transacties



De openbare sector (Europese Unie, zowel lokale als regionale en federale Belgische administraties) draagt voor 95.000 m² bij tot deze take-up. Dat is een stuk onder het cijfer van 2016, toen een take-up van meer dan 170.000 m² werd genoteerd (waarvan 35.000 m² voorverhuurd aan de Stad Brussel in het Centre 58 en 30.500 m² voorverhuurd aan de Politie van Brussel in het gebouw De Ligne). De privésector boekt dan weer voor het vierde jaar op rij licht vooruitgang.

Jaarlijkse take-up per type huurder (in m²)



Coworkingruimtes zitten in de lift en zijn doorslaggevend in 2017, met de opening van drie gedeelde ruimtes die door Tribes in gebruik werden genomen, de verhuring van nieuwe kantoren aan Spaces, de aankondiging van het partnerschap Silversquare @Befimmo. Over het hele jaar werd niet minder dan 25.000 m² opgenomen, of 6,5% van de totale take-up. Intussen meldden nog andere operatoren dat ze deelwerkplekken willen inrichten in Brussel, zoals Fosbury & Sons, die zich aan de Terhulpsesteenweg vestigt in de gedecentraliseerde zuidzone. Vergeleken met steden zoals Londen of Amsterdam, blijft de coworkingmarkt in Brussel echter nog beperkt. Hij vertegenwoordigt momenteel minder dan 1% van de kantoorvoorraad, tegen 3% voor de Londense markt en 6% in Amsterdam.

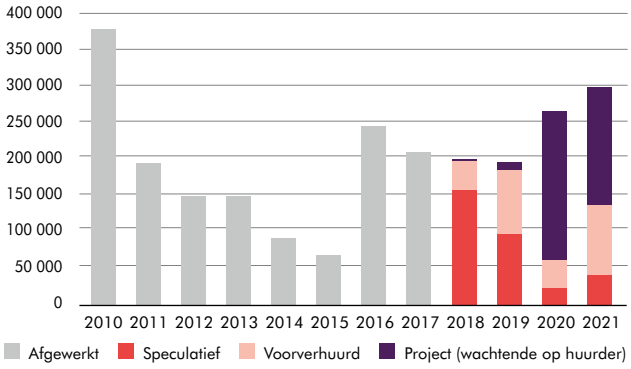
Recente opleveringen en toekomstige projecten

Over heel 2017 werd 207.000 m² kantoorruimte opgeleverd op de Brusselse markt. De belangrijkste ontwikkelingen zijn gebouwen die op maat werden ontwikkeld voor hun gebruikers. Het gaat om de 120.000 m² van de nieuwe hoofdzetel van de NAVO aan de Leopold III-laan, de 50.000 m² van het Herman Teirlinckgebouw voor de Vlaamse Gemeenschap op Tour & Taxis en de 33.000 m² van de nieuwe zetel van AXA aan het Troonplein. Slechts 8.500 m² werd speculatief opgeleverd, namelijk M25 aan de Montoyerstraat en Guimard 9 van Befimmo.

Voor de periode 2018-2020 is voor 438.000 m² aan nieuwe ontwikkelingen gepland (afbraak/heropbouw, zware renovatie of nieuwe constructies). Daarvan zou 196.000 m² in 2018 moeten opgeleverd worden. Zowat 275.000 m² werd speculatief opgestart voor 2018 – 2020. De belangrijkste zijn The One (30.000 m², Atenor, aan de Wetstraat, dat nog altijd op zijn eerste huurders wacht), het Spectrum (13.000 m², Ghelamco, Centrum), Belliard 40 (18.000 m², Cofinimmo, Belliardstraat, dat succes boekt want er is al meer dan 12.000 m² voorverhuurd), het Manhattan Center (herontwikkeling van 40.000 m² aan het Rogierplein, waarvan de eerste gebruikers al gekend zijn). Maar daarnaast komt ook het eerste speculatieve project sinds jaren op de markt in de gedecentraliseerde zone, namelijk het HD-54 (8.800 m², AXA, aan Herrmann-Debroux).

Er zullen er in de komende jaren nog meer volgen, zoals het Tweed (AG Real Estate, Centrum), de Multi-Tower (Whitewood, Brouckèreplein), de TVR-toren (Luresa, 23.000 m², Noordwijk), het Quatuor waarin Beobank in het begin van het jaar ongeveer 22.000 m² opnam, enz. Al deze ontwikkelingen wekken al belangstelling bij gebruikers. Ze zouden, minstens gedeeltelijk toch, nog vóór hun oplevering voorverhuurd moeten zijn. Dit bevestigt dat gebruikers wel degelijk op zoek zijn naar kwaliteit en een goede bereikbaarheid.

Ontwikkelingsprojecten (in m²)



381 305 m²
Take-up in Brussel

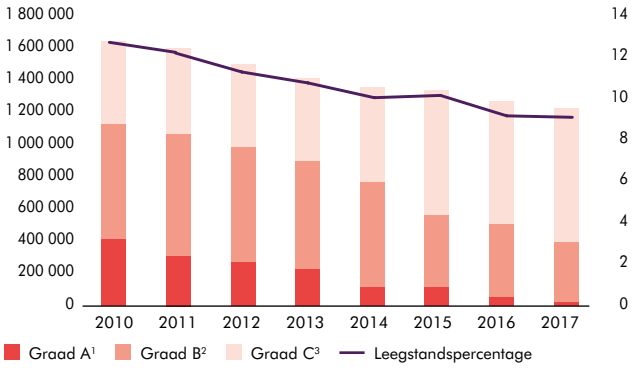
25 000 m²
Coworking take-up

Een belangrijk aandachtspunt betreft de Noordwijk. De voorbije maanden ontbrak het niet aan initiatieven voor de herontwikkeling van de wijk. Zo beslisten Allianz en Beobank al om zich in de Noordwijk te vestigen. Die trend zal zeker aanhouden in 2018. De oplevering van het Manhattan Center, de werken aan de Victoria Regina Tower en Phoenix, de projecten voor de herontwikkeling van WTC 1 & 2, de recente aankoop van Polaris (North Plaza B) en de waarschijnlijke herontwikkeling van het CCN zullen deze wijk blijven hertekenen en gebruikers blijven aantrekken, zowel uit de openbare sector (de Vlaamse administratie zal haar vestigingen rationaliseren in een gebouw van meer 60.000 m² dat in de Noordwijk wordt opgetrokken), als uit de privésector. De eerste wooneenheden zouden aangekondigd kunnen worden, samen met handelsruimte en faciliteiten.

Evolutie van de huurleegstand

De leegstand blijft langzaam afnemen, tot 9,01% eind 2017, het laagste niveau sinds 2007. Er zijn wel grote verschillen per wijk: in het CBD (submarkten Leopold, Centrum, Noord, Zuid en Louiza) staat slechts 6,1% leeg, terwijl de percentages in de gedecentraliseerde en in de randzone respectievelijk rond 13,7% en 15,6% draaien. Nog een opvallend element is dat nog maar minder dan 50.000 m² vrij is in de recentste gebouwen (jonger dan vijf jaar). Hieruit blijkt dat gebruikers bij hun beslissingen sterk rekening houden met de bereikbaarheid en de kwaliteit van de gebouwen.

Huurleegstand per categorie van gebouwen (in m²) en leegstandspercentage (in %)

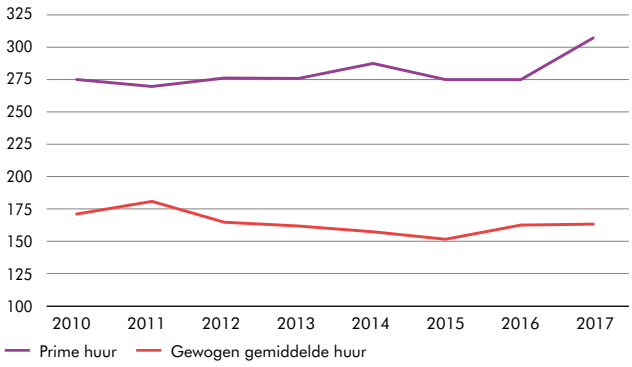


De komst van een aantal speculatieve ontwikkelingen op de markt in 2018 zou de leegstand weer wat kunnen vergroten. Verhuizingen gaan immers steeds vaker gepaard met een vermindering van de oppervlakte en van het aantal werkposten. Bovendien zal het moeilijker en moeilijker worden om nieuwe gebruikers te vinden na een vertrek en neemt de ombouw van kantoren tot andere functies af, omdat de gemakkelijkst te verbouwen ruimtes al een nieuwe bestemming kregen.

Evolutie van de huurprijzen

Het is zonder twijfel het topgegeven van 2017, de prime huurprijzen stegen voor het eerst sinds vele jaren. Eind 2016 lagen ze nog op 275 €, om 30 € te winnen over 2017 en tot een historische hoogtepunt van 305 €/m²/jaar te klimmen. Het gering aantal beschikbare kwalitatieve oppervlaktes en de zekerheid bij bepaalde eigenaars om hoge huurprijzen te kunnen halen, hebben bijgedragen tot deze forse prijsstijging. De Europese wijk, het stadscentrum en de Noordwijk halen dit jaar respectievelijk huurprijzen van 305 €, 260 € en 200 €/m²/jaar. De gemiddelde huurprijzen zijn dan weer veel stabieler, met
165 €/m²/jaar voor de hele Brusselse markt. Ook hier zijn er weer grote verschillen te merken tussen de districten.

Prime en gemiddelde huur (in €/m²/jaar)



Hoewel de prime rents al met 30 € stegen in 2017, zouden ze in 2018 nog hoger moeten gaan, dankzij de gebouwen die onlangs op de markt kwamen of binnenkort worden opgeleverd en het tekort aan beschikbare Grade A oppervlaktes. De prime rents zouden zo 325 €/m²/jaar kunnen halen tegen eind 2018.

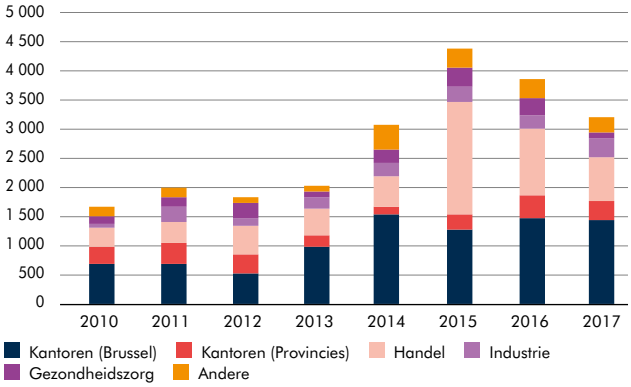
1. Nieuw gebouw (nieuwbouw of zware renovatie) dat beantwoordt aan de laatste technische en milieunormen en de normen op het vlak van ruimtelijke inrichting (zoals de efficiëntie van de plateaus). Meestal een nieuw gebouw of een gebouw van minder dan vijf jaar oud.
2. Gebouw met goede technische en milieukenmerken, dat efficiënte oppervlaktes biedt. Algemeen een gebouw van 5 tot 15 jaar oud.
3. Rest van de kantoorvoorraad, van geringere kwaliteit. Algemeen een gebouw van meer dan 15 jaar oud.

Kantoorinvesteringsmarkt

Voor 2017 werd in Brussel een investeringsvolume in kantoren van 1,4 miljard € genoteerd. Dat cijfer behoort tot de hoogste van de voorbije jaren, onder meer omdat de Brusselse markt erg in trek is bij Aziatische investeerders (Engie Towers, Brederode, Meeus 8-16). Ruimer gezien is echter belangstelling te merken voor alle types kantoorproducten, zowel gebouwen met langlopende huurovereenkomsten als zogenoemde meerwaardeproducten, hoewel deze moeilijker te verkopen zijn. Natuurlijk verschillen de investeerdersprofielen, maar de interesse is overal te merken. Enkele buitenlandse investeerders, onder meer Australiërs en Canadezen, maakten dit jaar hun opwachting op de Belgische en de Brusselse markt.

De investeringsvolumes in kantoren in Brussel vertegenwoordigen bijna 50% van de totale investeringen die in 2017 in België werden opgetekend. De handelssector komt op de tweede plaats, met meer dan 770 miljoen € aan investeringen.

Investeringsvolume op de Belgische markt (in miljoen €)

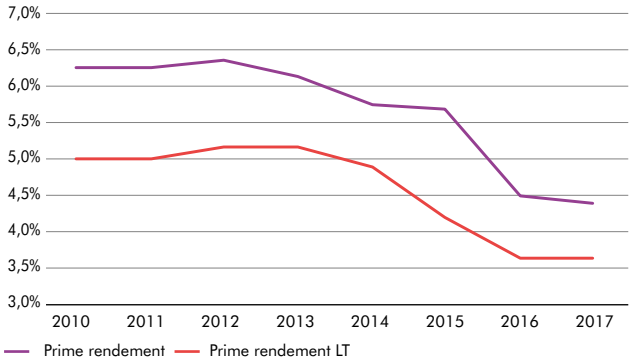


Ook in 2018 worden mooie prestaties verwacht, dankzij enkele mooie transacties. Één daarvan is de waarschijnlijke verkoop van het Egmont van Cofinimmo, maar ook de aankoop van Arts 56 door Befimmo. Het totale investeringsvolume in kantoren zou in 2018 boven 1,5 miljard € moeten gaan.

Met als kanttekening dat Brussel op Europese schaal maar een alternatief blijft. Het biedt wel veel troeven, maar voor grote Aziatische investeerders blijft het nog altijd gewoon een alternatief ten opzichte van steden als Londen, Parijs of Frankfurt. In tegenstelling tot voor die steden, wordt een investeringstransactie hier pas afgerond als echt alle vakjes kunnen aangevinkt worden. Dat geldt vooral als er hoge bedragen mee gemoeid zijn (meer dan 300 miljoen € bijvoorbeeld). Om te besluiten wat de investeringsmarkt betreft, blijft de cyclus goed lopen en Brussel trekt er partij van, maar de transacties nemen tijd en investeerders zijn pas gerustgesteld als ze alle nodige garanties krijgen, vooral in een markt waar de transacties van een aanzienlijk volume momenteel nog altijd de uitzondering zijn.

De prime rendementen blijven krimpen. Dat is het gevolg van het beleid van lage rentevoeten dat de Europese Centrale Bank voert en van de concurrentie tussen investeerders voor de beste producten. De prime rendementen voor gebouwen met 6/9-huurovereenkomsten draaien rond 4,4%, terwijl deze met langer lopende huurovereenkomsten op 3,65% liggen.

Prime rendementen (in %)



Ook al wordt verwacht dat de Europese Centrale Bank tegen eind 2018 de rentevoeten wat zal optrekken, toch zullen investeerders die naar rendement streven, actief blijven op de kantoorinvesteringsmarkt in Brussel. Dat zou gepaard kunnen gaan met alweer een lichte daling van de prime rendementen, die onder de 4,25% kunnen gaan (6/9) en onder de lat van 3,6% voor gebouwen met langlopende huurovereenkomsten.

KANTOORMARKTEN IN ANTWERPEN EN LUIK

Overzichtstabel van de Antwerpse kantoorvastgoedmarkt

	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m²)	2 211 285	2 177 638
Take-up (m²)	198 270	104 800
Leegstaande oppervlaktes (m²)	219 253	189 967
Leegstandspercentage (%)	9,92%	8,72%
Prime huur (€/m²/jaar)	155	150
Gemiddelde huur (€/m²/jaar)	119	107
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	75	161
Prime rendement (%)	6,25%	6,75%

Overzichtstabel van de Luikse kantoorvastgoedmarkt

	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m²)	427 735	427 506
Take-up (m²)	23 961	26 867
Leegstaande oppervlaktes (m²)	27 594	37 391
Leegstandspercentage (%)	6,45%	8,75%
Prime huur (€/m²/jaar)	150	140
Gemiddelde huur (€/m²/jaar)	128	133
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	1,3	23
Prime rendement (%)	6,75%	6,75%

KANTOORMARKT IN LUXEMBURG

Overzichtstabel van de Luxemburgse kantoorvastgoedmarkt

	31.12.2017	31.12.2016
Stock (m²)	3 850 000	3 790 000
Take-up (m²)	209 380	215 700
Leegstaande oppervlaktes (m²)	151 000	185 000
Leegstandspercentage (%)	3,90%	4,90%
Prime huur (€/m²/maand)	50	46
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	920	897
Prime rendement (%)	4,30%	4,50%

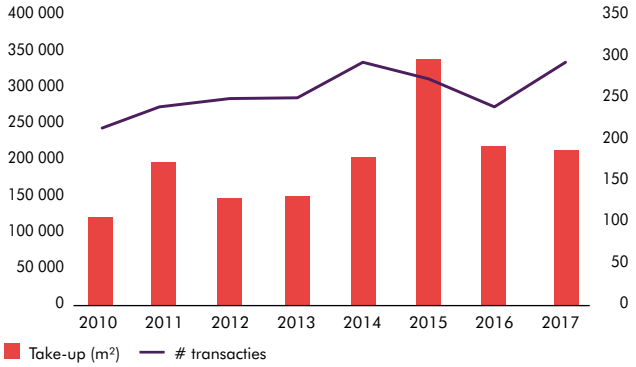
Take-up

In 2017 werd op de Luxemburgse kantoormarkt een take-up van 209.000 m² geregistreerd. Dat is vergelijkbaar met de vorige jaren (behalve dan voor 2015, een uitzonderlijk jaar toen de Universiteit grote oppervlaktes op de site van Esch-Belval opnam) en ligt hoger dan het gemiddelde van de vijf vorige jaren. Luxemburg blijft goed presteren. Onder de belangrijkste transacties van het jaar:

- 18.000 m² take-up door Post Luxembourg in het Mercier-gebouw, in het stationsdistrict;
- 14.800 m² verhuurd aan Amazon op de Kirchberg;
- 13.600 m² take-up door de BEI in het Lighthouse One op de Kirchberg;
- 12.600 m² take-up door ING in de Galeries Kons in de stationswijk.

Er werden zowat 290 transacties afgerond, het hoogste aantal sinds 2010. Deze stijging van het aantal transacties bevestigt dat de kantoormarkt in Luxemburg de voorbije jaren goed in vorm is. Daar zijn de stevige economische prestaties en de groeiende belangstelling bij gebruikers, onder meer door de Brexit, zeker niet vreemd aan.

Take-up en aantal transacties



De privésector, en dan vooral de financiële en de banksector en ook de diensten voor bedrijven, domineert al jaren de take-up. In 2017 waren de Europese instellingen niet te bespeuren op de markt, met uitzondering van de Europese Investeringsbank. Dat zou in de komende maanden moeten veranderen, onder meer door de lopende ontwikkelingen op de Kirchberg.

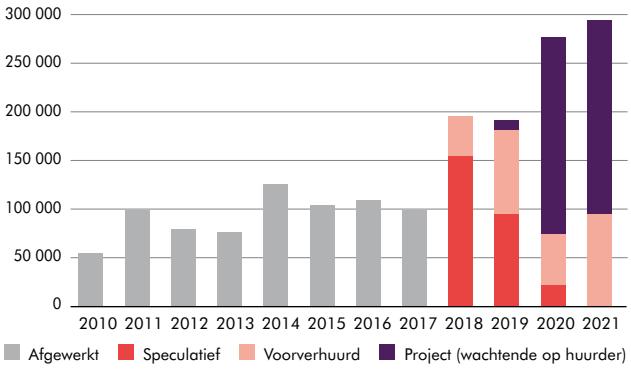
Recente opleveringen en toekomstige projecten

In 2017 werd nagenoeg 98.000 m² opgeleverd in Luxemburg. Het ging om de opleveringen van het Dyapason, het Lighthouse One, de Galeries Kons of de verschillende gebouwen voor de Post.

Tussen 2018 en 2020 is meer dan 260.000 m² in aanbouw in Luxemburg. Over de 225.000 m² van deze projecten is al voorverhuurd, waarvan in hoofdzaak 120.000 m² van het KAD-project waar het Europees Parlement in 2018 en 2019 zal intrekken.

De speculatieve projecten zijn dus vrij beperkt, gezien er nog maar 42.000 m² beschikbaar is in de 27 projecten die momenteel in aanbouw zijn. Wel is nog eens 300.000 m² al geschetst, wat de speculatieve pijplijn in de volgende maanden zou kunnen doen aanzwellen, zeker nu de Luxemburgse markt in goede gezondheid verkeert.

Ontwikkelingsprojecten (in m²)



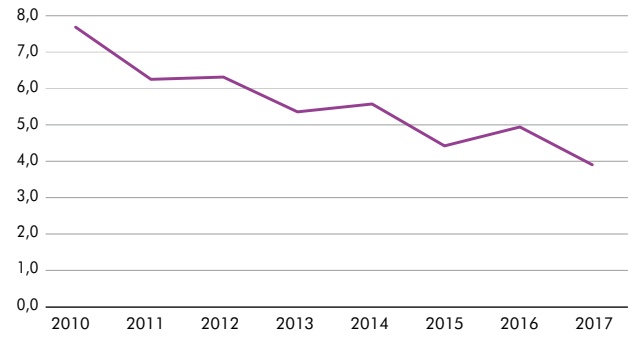
Evolutie van de huurleegstand

De Luxemburgse markt wordt gekenmerkt door een van de laagste leegstandspercentages op Europese schaal, namelijk amper 4% eind 2017. De leegstand slonk voortdurend sinds 2010, toen het percentage nog in de buurt van 8% lag.

Vandaag bestaan er grote verschillen tussen de districten. Aan de ene kant leggen het CBD en de Kirchberg een leegstand onder 2% voor, terwijl dat cijfer klimt naar 8% in de gedecentraliseerde districten.

De leegstand zou in de komende maanden vrij gering moeten blijven, omdat maar weinig ontwikkelingen speculatief zijn en de bezettingsmarkt prima presteert.

Leegstandspercentage (in %)

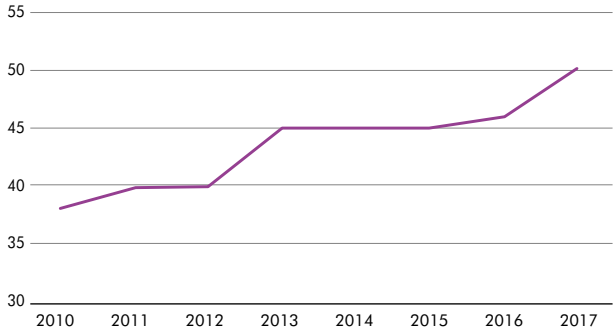


Evolutie van de huurprijzen

Het logische gevolg van een gecombineerd effect van een lage leegstand en een toenemende take-up is druk op de prime huurprijzen. Huurders willen de beste ligging en de beste gebouwen. Deze factoren trokken de prime rent in het CBD op naar 50 €/m²/maand (600 €/m²/jaar), de hoogste ooit in Luxemburg. En nog verdere stijgingen in de toekomst zijn niet uit te sluiten.

De hoogste huurprijzen bleven stabiel in het stationsdistrict (36 €/m²/maand) en op de Kirchberg (35 €/m²/maand). De laagste prime huurprijzen, 21 €/m²/maand, zijn te vinden in de rand.

Prime huur (in €/m²/maand)

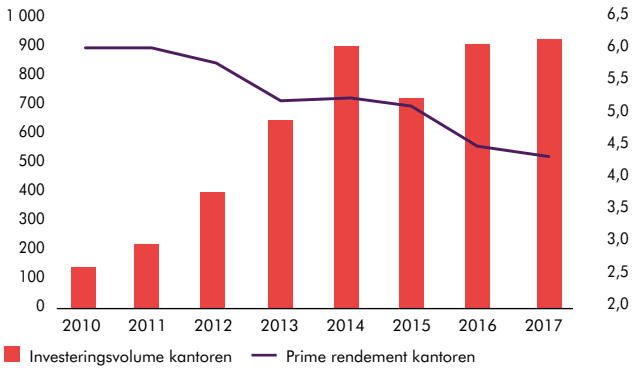


Kantoorinvesteringsmarkt

Door de goede economische prestaties van het land, de goede gezondheid van de bezettingsmarkt en het monetair beleid van de Europese Centrale Bank, blijft de kantoorinvesteringsmarkt sterke prestaties neerzetten. Zo werd in 2017 bijna 1 miljard € geïnvesteerd op de kantoormarkt, of 20 miljoen € meer dan in 2016.

Alle sectoren bij elkaar gaat de Luxemburgse investeringsmarkt voor het vierde jaar op rij boven het miljard €. De belangstelling van de investeerders voor dit land neemt dus duidelijk toe. De kantoorsector overheerst ruim op de investeringsmarkt, met meer dan 80% van de totale volumes.

Investeringsvolume (in miljoen €) en prime rendement (in %)



De prime rendementen blijven krimpen als gevolg van het beleid van lange rentevoeten dat de Europese Centrale Bank hanteert en van de concurrentie tussen investeerders voor de beste producten. Eind 2017 lag het toprendement in Luxemburg op 4,3%, tegen 4,5% eind 2016. Ook in 2018 zouden de prime rendementen nog wat naar beneden kunnen gaan en zakken tot 4,2%.

Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo[1]

	Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie[2]	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Aandeel in de portefeuille[3] (in %)	Opgevraagde huur tijdens het boekjaar[4] (in duizend €)	Bezettingsgraad (in %)[5]
Brussel Centrum					
Central Gate - Ravensteinstraat 50-70 en Kantersteen 39-55 te 1000 Brussel	2012	29 036	3,0%	4 354	84,1%
Keizer - Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1963	5 700	0,7%	1 081	100,0%
Koolstraat - Koolstraat 35 te 1000 Brussel	1993	5 114	0,8%	1 189	100,0%
Lambermont - Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	2000	1 788	0,3%	375	100,0%
Montesquieu - Quatre Brasstraat 13 te 1000 Brussel	2009	16 931	3,2%	4 828	100,0%
Pacheco - Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 770	0,5%	763	100,0%
Poelaert - Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	12 557	2,5%	3 635	100,0%
Voorlopig Bewind - Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	2005	2 954	0,4%	646	100,0%
		79 850	**11,5%**	**16 871**	**94,8%**
Brussel Leopoldwijk					
Froissart - Froissartstraat 95 te 1000 Brussel	2010	3 107	0,5%	805	98,5%
Guimard - Guimardstraat 9 en Handelstraat 87-91 te 1040 Brussel	2017	5 514	0,0%	0	0,0%
Jozef II - Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 820	3,0%	4 433	100,0%
Kunst - Kunstlaan 28-30 en Handelstraat 96-112 te 1000 Brussel	2005/-	16 793	2,9%	4 305	100,0%
Pavilion - Wetstraat 70-72-74 te 1000 Brussel	2005	18 091	3,0%	4 439	100,0%
Schuman 3 - Schumanplein 2-4a en Froissartstraat 141a-143 te 1040 Brussel	2001	5 275	0,8%	757	85,5%
Schuman 11 - Schumanplein 11 te 1040 Brussel	2004	5 255	0,9%	1 252	87,6%
View Building - Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 075	1,4%	1 876	99,7%
Wetenschap-Montoyer - Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel	2011	5 180	0,9%	1 260	100,0%
Wiertz - Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel	1996	10 108	2,4%	3 538	100,0%
		93 218	**15,7%**	**22 665**	**91,9%**
Brussel Louizawijk					
Blue Tower - Louizalaan 326 te 1000 Brussel	1976	24 339	3,5%	4 231	82,2%
		24 339	**3,5%**	**4 231**	**82,2%**
Brussel Noordwijk					
Noord Building - Boudewijnlaan 30 te 1000 Brussel	1989	36 811	4,7%	7 012	100,0%
World Trade Center - Toren 1 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1973	48 238	10,1%	12 952	100,0%
World Trade Center - Toren 3 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1983	76 810	8,4%	12 313	100,0%
		161 859	**23,2%**	**32 277**	**100,0%**
Brussel luchthaven					
Gateway - Brussel Luchthaven - 1930 Zaventem	2017	34 493	4,7%	6 960	100,0%
		34 493	**4,7%**	**6 960**	**100,0%**
Brussel gedecentraliseerd					
Goemaere - Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel	1997	6 950	0,7%	684	88,4%
La Plaine - Generaal Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	1995	15 180	2,0%	3 044	100,0%
Triomf - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	2014	17 189	1,4%	646	67,6%
		39 319	**4,1%**	**4 374**	**82,8%**

1. De reële waarde van elke subportefeuille is gepubliceerd op pagina 30 van dit Verslag.
2. Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie: het jaar van de laatste renovatie werd hernomen wanneer het om een zware renovatie gaat (investeringen in werken aan de bouwmantel, de structuur en de primaire installaties van het gebouw).
3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2017.
4. Het gaat om de ontvangen huurgelden krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
5. Geraamde huurwarde (ERV) van de verhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.
6. Ikaros Business Park - Fase II (gebouwen 8A, 7B en 12B).

	Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie[2]	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Aandeel in de portefeuille[3] (in %)	Opgevraagde huur tijdens het boekjaar[4] (in duizend €)	Bezettingsgraad (in %)[5]
Brussel rand					
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem	2000	7 382	0,5%	739	78,6%
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 te 1930 Zaventem	2012	17 756	1,1%	1 495	77,5%
Ikaros Business Park (fasen I tot V) - Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990/2017[6]	45 902	2,6%	3 313	73,7%
Media - Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde	1999	14 069	1,4%	2 108	97,2%
Ocean house - Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem	2012	4 623	0,3%	454	97,0%
Planet II - Leuvensesteenweg 542 te 1930 Zaventem	1988	10 277	0,4%	615	69,9%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	1 980	0,2%	282	83,7%
		101 989	**6,5%**	**9 006**	**80,1%**
Wallonië					
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,4%	592	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%	268	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,2%	302	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,6%	901	100,0%
Liège - Rue Fragnée - Paradis-Toren	2014	37 195	4,2%	6 163	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,2%	347	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,4%	543	100,0%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 156	0,3%	381	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,2%	242	100,0%
		63 889	**6,6%**	**9 739**	**100,0%**
Vlaanderen					
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	5,0%	7 434	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19de eeuw/ 1985	17 763	2,4%	3 537	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676	0,1%	202	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,1%	210	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251	0,3%	402	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,6%	926	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,3%	419	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	0,2%	300	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,3%	415	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,2%	295	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	0,8%	1 121	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 686	0,2%	252	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,3%	461	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,4%	652	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831	0,1%	95	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979	0,3%	447	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,1%	1 629	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,4%	2 070	99,1%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	0,2%	281	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	0,0%	65	12,7%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,3%	396	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,3%	514	100,0%

	Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie[1]	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Aandeel in de portefeuille[2] (in %)	Opgevraagde huur tijdens het boekjaar[3] (in duizend €)	Bezettingsgraad (in %)[4]
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,6%	815	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,6%	932	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,3%	456	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	0,9%	1 347	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,4%	520	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	0,6%	877	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	0,8%	1 193	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,1%	207	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%	163	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,6%	916	100,0%
		231 174	20,1%	29 549	99,1%
Groothertogdom Luxemburg					
Axento - Luxemburg stad, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	3,6%	4 323	98,2%
		12 247	3,6%	4323	98,2%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring		**842 378**	**99,5%**	**139 995**	**94,4%**
Brederode Corner - Brederodestraat en Naamsestraat te 1000 Brussel	Lopende renovatie	6 500	-	1 087	-
Binche - Rue de la Régence 31	Lopende renovatie	2 480	-	-	-
Eupen - Rathausplatz	Renovatie en bouw	(7 200)	-	-	-
Kortrijk - Ijzerkaai 26	In studie	1 963	-	-	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 te 4000 Liège	In voorbereiding	(35 000)	-	-	-
World Trade Center Toren 1 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	In studie	54 715	-	-	-
World Trade Center Toren 4 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	(53 500)	-	-	-
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met et oog op verhuring		**65 658**	**-**	**1 087**	**-**
TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN		**908 036**	**100,0%**	**141 082**	**94,5%**
TOTAAL		908 036	100,0%	141 082	94,5%

1. Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie: het jaar van de laatste renovatie werd hernomen wanneer het om een zware renovatie gaat (investeringen in werken aan de bouwmantel, de structuur en de primaire installaties van het gebouw).
2. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2017.
3. Het gaat om de ontvangen huurgelden krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
4. Geraamde huurwarde (ERV) van de verhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.

Goemaere | Brussel gedecentraliseerd

Gateway | Brussel luchthaven

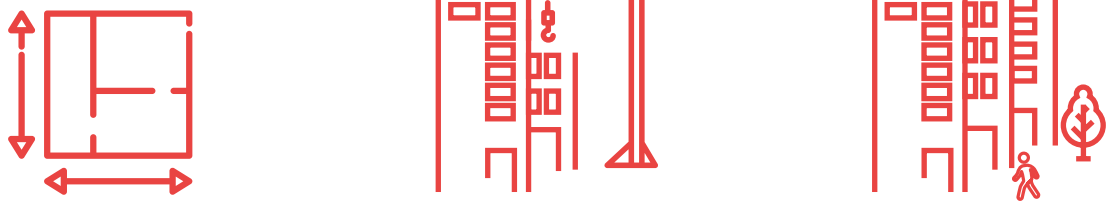
Ocean House | Brussel rand

Milieu- en energieprestatie

Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit, haar verankering op het grondgebied en het gebruik van hulpbronnen, blijft Befimmo doelbewust werken aan het milieuluik. Befimmo luistert naar de verwachtingen van haar betrokken partijen en is zich sterk bewust van haar milieu-impact op alle niveaus van haar activiteit en van haar waardeketen, zoals blijkt uit onderstaand schema.

MILIEU-IMPACT OVER DE LOOP VAN DE LEVENSCYCLUS VAN HET GEBOUW

HERONTWIKKELING



ONTWERP

- Efficiëntie van het gebouw
  Hernieuwbare energie
- Minimale technische vereiste
  Kringloopeconomie
  Hergebruik structuren en materialen
- Recuperatie regenwater en grijs water
- Effectenstudie
  Kringloopeconomie

BOUW

- Beheer van de energie op de bouwplaats
- Oorsprong van de materialen en bouwafvalbeheer
- Beheer van het water op de bouwplaats
- Transport van materialen

EXPLOITATIE

- Opvolging van het energie-verbruik
  Begeleiding van de gebruikers bij de maatregelen voor energie-efficiëntie
  Preventieve maintenance
- Opvolging van het waterverbruik en preventieve maintenance
- Diensten in alternatieve mobiliteit

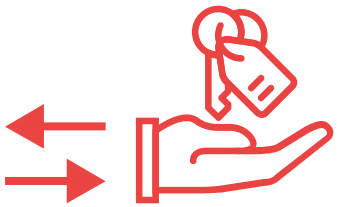
Befimmo voert een investeringsstrategie waarin stelselmatig een grensoverschrijdende milieucomponent verwerkt wordt, tot zelfs in haar dagelijkse interne werking. Dat gebeurt onder meer volgens de methode voor de beoordeling van de milieuprestatie van de gebouwen die door de BRE[1] werd uitgewerkt.

De haalbaarheid en de rentabiliteit van de milieuprojecten worden telkens beoordeeld door de Technische Milieucel die bestaat uit 4 specialisten op dit gebied.

Befimmo beseft dat een doeltreffende governance op termijn enkel kan met een geëngageerde aanpak die vooruitloopt op deze risico's. Dit gebeurt door de toepassing van het voorzichtigheidsprincipe en beheersing van de kosten. Zo maakt Befimmo een lijst op van de risico's die haar kunnen aantasten en voert ze vervolgens de nodige maatregelen in om deze te anticiperen en hun mogelijke impact te beperken.

Deze aanpak leidt tot vernieuwing en doorlopende verbetering van de milieuprestaties van de portefeuille, om zo de doelstellingen te halen die Befimmo voor zichzelf bepaalde op het vlak van vermindering van de milieu-impact tegen 2030. Op deze manier garandeert ze dat haar milieu-impact losgekoppeld is van de waardecreatie van haar portefeuille.

"Gebruik van de hulpbronnen"
→ "Risicofactoren, pagina 181"



VERBETERING

- Energieverbeteringsprojecten
- Hergebruik van materialen
  Minimale technische vereisten
- Projecten voor een efficiënt watergebruik
- Infrastructuur voor zachte mobiliteit

VERKOOP EN ACQUISITIE

- EPB-analyse
- Analyse milieurisico's
- Vestigingsstudies

- Effecten verbonden aan energieverbruik
- Effecten verbonden aan bouwmaterialen
- Effecten verbonden aan het water
- Effecten verbonden aan de mobiliteit en het vervoer

1. Building Research Establishment (www.bre.co.uk).

CO_2e -UITSTOOT[1]

In 2017 heeft Befimmo haar aan de energie verbonden milieudoelstellingen herzien. Ze baseerde zich hiervoor op de omzetting van het energieverbruik in CO_2-equivalent voor haar hele portefeuille.

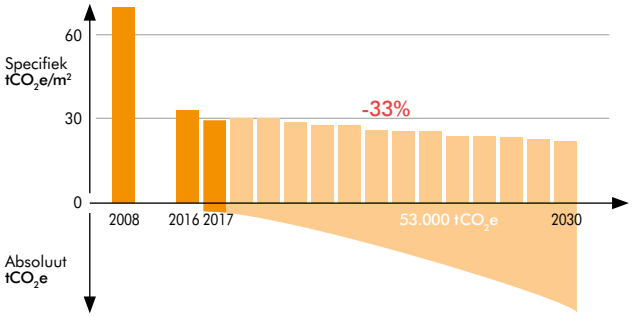
Op basis van de methodologie die het Science Based Targets Initiative (SBTi)[2] voorschrijft, die zo bijdraagt tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, konden doelstellingen op lange termijn worden vastgelegd. Enerzijds kan dankzij de doelstellingen inzake de vermindering van de specifieke uitstoot (per m^2) een energieprestatienorm worden bepaald voor de gebouwen van de portefeuille. Anderzijds maakt de doelstelling van een absolute hoeveelheid "vermeden CO_2e-uitstoot" het mogelijk om de energieverbeteringen van gebouwen die in de loop van de tijd worden aangekocht, te valoriseren.

Aan de hand van het voorspellingsmodel dat werd ingevoerd in 2017, konden volgende doelstellingen bepaald worden: Befimmo verbindt er zich toe om tegen 2030 een gemiddelde CO_2e-uitstoot per m^2 van haar portefeuille van 20,3 kg CO_2e/m^2 te halen, of dus een vermindering met 33% ten opzichte van 2016. Dit betekent dat een gecumuleerde uitstoot van 53.000 tCO_2e wordt vermeden, het equivalent van 2,4 jaar verbruik van de portefeuille (referentiejaar 2016).

Deze doelstellingen werden opgedeeld in drie subdoelstellingen:

1) vermindering met 50% van de "beheerste"[3] CO_2e-uitstoot verbonden aan de verwarming voor de hele portefeuille;
2) vermindering met 17% van de "beheerste" CO_2e-uitstoot verbonden aan het elektriciteitsverbruik[4] van gemeenschappelijke installaties;
3) vermindering met 17% van de "niet beheerste"[5] CO_2e-uitstoot verbonden aan het elektriciteitsverbruik van privatieve installaties (die de huurders beheersen).

Vooruitzichten tot 2030



In 2017 leidden de geleverde inspanningen tot een daling met 10% van de CO_2e-uitstoot, vergeleken met 2016. Deze daling vertegenwoordigt een volume van 750 tCO_2e.

"Gebruik van de hulpbronnen: water / energie / klimaatopwarming"

Vooruitzichten tot 2030

Jaar	Referentie-waarde 2016	2017	Doelstelling 2030	
Vermeden CO_2e gecumuleerd sinds 2016 (in tCO_2e)	-	750	53 000	
Gemiddelde specifieke CO_2e-uitstoot (in kgCO_2e/m^2)	30,5	30,2	20,3	-33%
a. gelinkt aan verwarming	14,7	14,1	7,3	-50%
b. gelinkt aan elektriciteitsverbruik van beheerste installaties	7,6	7,2	6,2	-17%
Waarvan gecompenseerd	-	7,1	-	-
c. gelinkt aan elektriciteitsverbruik van niet-beheerste installaties	9,6	9,0	8,0	-17%
Waarvan gecompenseerd	-	8,2	-	-

-10 %
CO_2e-uitstoot (2016 vs 2017)

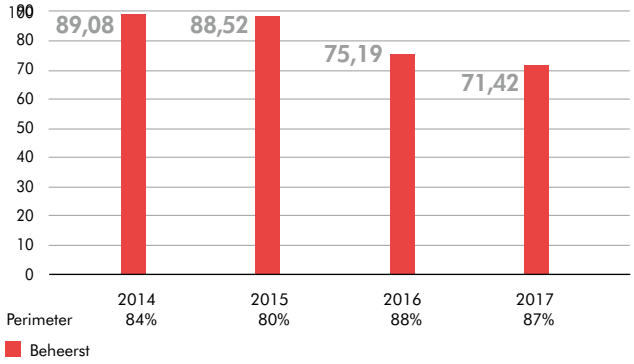
1. Methodologie: zie de Bijlage IV van dit Verslag en de gedetailleerde tabellen op de website van Befimmo.
2. http://sciencebasedtargets.org/
3. Befimmo oefent een controle en/of een directe invloed uit op de uitstoot gelinkt aan de werking van de betreffende installaties (liften, gemeenschappelijke verlichting, ventilatie, enz.).
4. Het model neemt "location-based" uitstootfactoren in aanmerking, die geen rekening houden met de eventuele contracten voor de levering van groene energie, zonder CO_2e-uitstoot.
5. Befimmo heeft geen controle en/of directe invloed op de uitstoot gelinkt aan de werking van de betreffende installaties (privatieve installaties).

ENERGIEVERBRUIK EN AUTOPRODUCTIE[1]

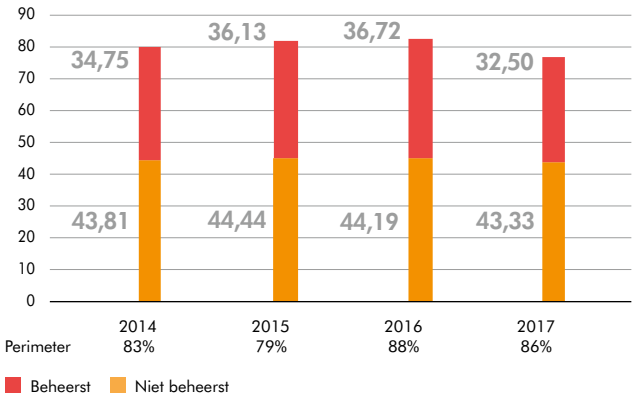
De energieprestatie van de gebouwen speelt een zeer belangrijke rol om de ambitieuze doelstellingen die Befimmo voor zichzelf bepaalde in verband met de vermindering van de CO_2e-uitstoot tegen 2030, ook werkelijk te halen.

Onderstaande grafieken tonen de evolutie van het direct en het indirect energieverbruik in de voorbije vier jaar.

Specifiek direct[1] energiegebruik (kWh/m²)



Specifiek indirect[1] energie verbruik (kWh/m²)



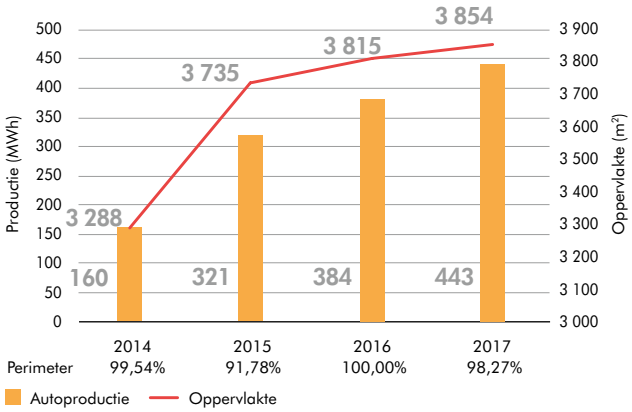
Voor het energieverbruik voor verwarming wordt een belangrijke vermindering geobserveerd, die volgens onze voorspellingen in die zin verder zal gaan om aan de vooropgestelde vermindering van 50% te komen. Deze ambitieuze doelstelling houdt in dat moet overgeschakeld worden van voorzieningen die op fossiele energie werken naar alternatieven zoals geothermie of uitrustingen die op elektriciteit werken, zoals de warmtepompen. Deze omschakeling van de ene vorm van energie naar een andere zal zeer waarschijnlijk het elektriciteitsverbruik in de gebouwen optrekken. Daar komen ook nog eens nieuwe elektriciteitsbehoeften bij, zoals voor de laadpalen voor elektrische voertuigen.

Befimmo wil ook vooruitlopen op dit verbruik en het beheersen, door blijvende investeringen in de productie van hernieuwbare energie.

In 2017 voerde Befimmo een studie uit naar het potentieel voor de plaatsing van fotovoltaïsche panelen in haar hele portefeuille. Uit de studie bleek dat er ±1.000 m² extra fotovoltaïsche panelen konden geïnstalleerd worden, die dan bij de al geplaatste 3.854 m² zullen komen.

De autoproductie van deze nieuwe installaties zou de elektriciteitsbehoeften moeten dekken die overeenkomen met het jaarlijks verbruik van 50 huishoudens[6].

Fotovoltaïsche panelen



Hoewel er geen rekening mee gehouden wordt in haar doelstellingen voor minder CO_2e-uitstoot, blijft Befimmo voorrang geven aan de aankoop van groene elektriciteit. In 2017 dekt haar leveringscontract 97% van de elektriciteit van de beheerste installaties. Befimmo heeft tot doel om tegen 2020 al haar huurders te overtuigen om groene contracten af te sluiten.

-33 %
CO_2e-uitstoot voor 2030

-50 %
Energieverbruik gelinkt aan verwarming (2030)

6. Een Belgisch huishouden verbruikt gemiddeld 3.500 kwh per jaar (bron: www.energids.be).

WATERVERBRUIK

Befimmo meent dat het waterverbruik een belangrijk gegeven is voor de vastgoedsector. Als eigenaar die verantwoordelijk is voor een omvangrijke vastgoedportefeuille, beschouwt ze het als haar plicht om de grootste aandacht te schenken aan een goed beheer en het behoud van deze hulpbron.

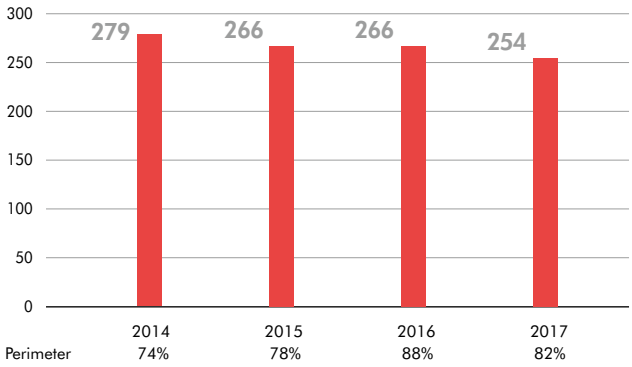
Dus heeft ze (in elk project dat ze ontwikkelt) veel oog voor de integratie van systemen voor de recuperatie van water, de detectie van lekken en het gebruik van toestellen die weinig verbruiken. Daarvoor steunt ze onder meer op de richtlijnen die de BREEAM-certificatie aanreiken en op de kwaliteitsnormen die ze zelf intern bepaalde.

Deze voorzieningen worden meestal (naargelang de mogelijkheden), volgens de doelstellingen, aangevuld met telemonitoring. De green adviser van Befimmo staat in voor een gedetailleerde boekhouding en doorlopende opvolging door middel van waarschuwingssystemen, om zo te komen tot een optimalisering van het verbruik en een beperking van de impact van de lekken.

Het specifiek verbruik (liter/m²) van 2017 ging met 4,5% naar beneden, ten opzichte van 2016, van 266 l/m² naar 254 l/m². Deze daling is deels te verklaren door een bewustmaking van de huurders van bepaalde sites die veel verbruiken.

De volledige tabellen met het absoluut en het specifiek waterverbruik in de portefeuille zijn beschikbaar op de website van Befimmo[1].

Waterverbruik (liter/m²)[2]



-4,5%
Waterverbruik
(l/m²)
(2016 vs 2017)

Blue Tower | Brussel Louizawijk

1. http://www.befimmo.be/nl/mvo/uitdagingen-en-strategische-krachtlijnen
2. Uitgezonderd de gegevens van een fitnesscentrum dat ingericht is in een gebouw van de portefeuille.

MATERIALEN

Een gebouw genereert een grote stroom materialen in elke fase van zijn levenscyclus.

Het beleid van duurzaam aankopen komt overeen met het beheer van de inkomende stroom van bouwmaterialen en installaties. De kringloopeconomische aanpak betreft de uitgaande stroom van exploitatie- en bouwafval.

Verantwoordelijke aankopen

Befimmo heeft een beleid van duurzame aankopen ingevoerd voor de inkomende stroom van materialen.

Om de milieucriteria op een coherente manier toe te passen bij elke aankoop, heeft Befimmo in 2017 haar criteria voor de minimale technische vereisten herzien en verwerkt in een kwaliteitsmatrix. Deze werd geconsolideerd in een gegevensbank en dient als maatstaf voor de kwaliteit van de Befimmo-gebouwen. Deze matrix is geïnspireerd op relevante referentiekaders zoals BREEAM en is de vrucht van samenwerking tussen de verschillende vastgoedpolen van Befimmo (Commercial Management, Environmental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development, Project Management). Ze bepaalt voor elke fase van het gebouw de technische vereisten voor het ontwerp, de exploitatie, comfort en welzijn, de energie- en milieuprestatie en de keuze van de materialen. Ze omvat ook mogelijkheden voor verbetering. Dit zijn varianten om de aankoper aan te sporen verder te gaan.

Kwaliteitsmatrix

	Kwaliteitsniveau	
	Minimale vereiste	Verbeterings-mogelijkheid
Programmering		
Ontwerp		
Bouwplaats		
Facility		

Kringloopeconomie

Voor de uitgaande stroom van materialen hanteert Befimmo een kringloopeconomische aanpak.
Sinds enkele jaren meet Befimmo de hoeveelheden en de verwerking van bouwafval, zoals in de tabel hierna wordt uiteengezet.

Bouwafval (in ton)

	2014		2015		2016		2017	
Totaal	**1 418,9**	**100%**	**5 946,5**	**100%**	**1 640,3**	**100%**	**9 565,0**	**100%**
Waarvan gerecycleerd	1 188,3	83,7%	4 840,7	81,4%	1 554,4	94,8%	9 184,3	96,0%
Waarvan hergebruik	125,0	8,8%	16,8	0,3%	35,9	2,2%	17,2	0,2%
Waarvan gecomposteerd	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	2,0	0,0%
Waarvan verbrand	79,5	5,6%	702,5	11,8%	45,7	2,8%	343,8	3,6%
Waarvan uitgegraven of gestort	26,2	1,8%	386,5	6,5%	4,3	0,3%	17,6	0,2%

Het volume bouwafval verschilt natuurlijk sterk volgens het type en het aantal bouwplaatsen. Een positieve evolutie in de inspanningen wordt, tot nu toe, geobserveerd in de recyclage. Bijna 96% van het afval van werken wordt benut.

Afval van werken kan ook als hulpbron worden beschouwd. Befimmo wil zich nog meer concentreren op het hergebruik van materialen, dat vandaag nog maar een gering percentage betreft.

Dit hergebruik wordt momenteel georganiseerd met campagnes voor de afbraak van bouwmaterialen die mogelijk te gebruiken zijn op andere bouwplaatsen. Haar samenwerking met de VZW Rotor maakte zo mogelijk om meer dan 115 ton materialen te hergebruiken sinds 2013 op een totaal van 10 bouwwerven.

Om het afvalvolume terug te schroeven en het percentage hergebruik van materialen op te trekken, anticipeert Befimmo ook op de afbraak, al van bij het ontwerp van het gebouw, en sluit zich aan bij een logica van kringloopeconomie voor haar bouwwerken. Haar medewerking aan het Totem-initiatief[1] is daar het bewijs van.

Deze tool die door de Belgische overheid uitgewerkt werd, zal het op termijn mogelijk maken om de algemene maatschappelijke impact van al deze bouw- of renovatiescenario's te meten en te vergelijken.

Beheer van het afval van gebouwen in exploitatie

Onderstaande tabel toont de evolutie van de hoeveelheden en van de verwerking van exploitatie-afval.

Exploitatie-afval (in ton)

	2014		2015		2016		2017	
Totaal	**2 388,8**	**100%**	**2 702,6**	**100%**	**1 644,4**	**100%**	**2 092,9**	**100%**
Waarvan gerecycleerd	1 142,4	47,8%	1 540,4	57,0%	873,0	53,1%	1 215,9	58,1%
Waarvan hergebruik	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Waarvan gecomposteerd	3,2	0,1%	-	0,0%	4,7	0,3%	-	0,0%
Waarvan verbrand	1 243,2	52,0%	1 162,2	43,0%	766,7	46,6%	877,0	41,9%
Waarvan uitgegraven of gestort	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

De positieve evolutie van het recyclagegehalte (van 48% in 2014 naar 58% in 2017) is het resultaat van de sensibilisering van de gebruikers en van de schoonmaakbedrijven voor het sorteren van afval. Het is ook het gevolg van het afvalbeheercontract met een externe dienstverlener. In 2017 dekte dit contract 22,3% van de totale oppervlakte van de portefeuille. Het doel is om het aandeel gebouwen onder contract te verhogen.

96 %
Gerecycleerd bouwafval

58 %
Gerecycleerd exploitatie-afval

1. www.totem-building.be
2. De geldigheidsdatum van bepaalde BREEAM-certificaten is verstreken. Deze zullen pas geüpdatet worden wanneer werken die de score kunnen verbeteren, zullen uitgevoerd zijn.

CERTIFICATIE[2] EN CONFORMITEIT

Om eventuele hinder door haar activiteit te beperken en de kwaliteit van het milieu te vrijwaren, ziet Befimmo er op toe dat de exploitatie van haar portefeuille in conformiteit is met de vigerende normen en regelgeving.

In 2010 voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) in, dat steunt op de ISO 14001-norm (2015).

Met het oog op voortdurende verbetering, vonden in 2017 interne en externe audits van het managementsysteem plaats. Deze leidden tot de invoering van maatregelen om het MMS te verbeteren en dan vooral om het systeem te vereenvoudigen.

Daarnaast wil Befimmo dat haar gebouwen op milieuvlak beter presteren dan wat de regelgeving vereist. In deze optiek past Befimmo sinds 2010 voor haar hele portefeuille, zowel in aanbouw als in renovatie en exploitatie, de wereldwijd meest gebruikte methode voor de beoordeling van de milieuprestatie van haar gebouwen toe, die door de BRE werd uitgewerkt.

De BREEAM-methodologie verduidelijkt de duurzame prestaties op twee manieren:

- voor de gebouwen in aanbouw:
  - in studiefase: BREEAM "Design";
  - na de bouwwerken/renovatiewerken: BREEAM "Post Construction".
- voor de gebouwen in exploitatie:
  - het gebouw: BREEAM "In-Use Asset Rating" (Deel I) ;
  - het beheer van het gebouw: BREEAM "In-Use Building Management Rating" (Deel II).

"Certificatie en Milieuconformiteit"
Begrippenlijst

Gebouwen in aanbouw

	Design		Post Construction	
Rating	Oppervlakte	# gebouwen	Oppervlakte	# gebouwen
Outstanding	53 500	1	-	-
Excellent	88 913	5	42 375	2
Very Good	33 408	6	38 032	8
Good	4 623	1	4 623	1
Totaal	**180 444**	**13**	**85 030**	**11**

Gebouwen in exploitatie

	In-Use Asset		In-Use Management	
Rating	Oppervlakte	# gebouwen	Oppervlakte	# gebouwen
Very Good	12 517	5	85 859	3
Good	451 932	55	30 584	2
Pass	60 080	5	323 948	50
Acceptable	-	-	59 335	7
Niet gecertificeerd	407 497	50	432 301	53
Totaal	**932 027**	**115**	**932 027**	**115**

Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

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

Geachte Dames,
Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 31 december 2017.

ACHTERGROND

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2017 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor het deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, dat vooral verhuurd wordt op lange of potentieel lange termijn, terwijl CBRE Valuation Services werd aangesteld voor de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo-portefeuille, meestal verhuurd op conventionele 3/6/9 huurovereenkomsten. Verder hebben wij de resultaten van de waardebepaling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

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

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

OPINIE

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

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebepalingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m^2 geanalyseerd.

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

De multiplicator varieert afhankelijk van het vereist rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er 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 waardepaling 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
31 december 2017
2.557.579.000 € (TWEE MILJARD VIJF HONDERD ZEVENENVIJFTIG MILJOEN VIJF HONDERD NEGENENZEVENTIG DUIZEND EURO);

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door CBRE Valuations Services.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2017 in overeenstemming met de reële waarde (“*fair value*”) van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt
2.494.359.574 € (TWEE MILJARD VIER HONDERD VIERENNEGENTIG MILJOEN DRIE HONDERD NEGENENVIJFTIG DUIZEND VIJF HONDERD VIERENZEVENTIG EURO);

inclusief de reële waarde van de gebouwen die geschat zijn door CBRE Valuation Services.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst aan 6,19%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,52% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,44%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld ± 10,78% hoger dan de normale geschatte huurwaarde voor wat betreft de portfolio die beschikbaar is voor verhuring.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	(in %)
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	**2 345,9**	**94,0%**
Brussel CBD en gelijkaardig[1]	1 327,7	53,2%
Brussel gedecentraliseerd	87,0	3,5%
Brussel rand	137,8	5,5%
Wallonië	195,8	7,8%
Vlaanderen	487,7	19,6%
Luxemburg stad	109,9	4,4%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	**148,5**	**6,0%**
Vastgoed bestemd voor verkoop	**-**	**-**
Totaal	2 494,4	100,0%

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 9 januari 2018.

R.P. Scrivener FRICS
National Director
Head of Valuation and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle

1. Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

Financieel verslag

Blue Tower | Brussel Louizawijk

Financiële resultaten

NETTOACTIEFWAARDE OP 31 DECEMBER 2017

Op 31 december 2017 komt de totale waarde van het nettoactief van Befimmo op 1.448,5 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt dus 56,63 € per aandeel, ten opzichte van 54,78 € per aandeel op 31 december 2016.

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen
Intrinsieke waarde op 31 december 2016	**54,78**	**1 401,3**	**25 579 214**
Dividendsaldo van het boekjaar 2016		-23,0	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		0,4	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2017		-66,3	
Nettoresultaat op 31 december 2017		136,1	
Intrinsieke waarde op 31 december 2017	**56,63**	**1 448,5**	**25 579 214**

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

Analytische geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Nettohuurresultaat	142 431	137 037
Nettohuurresultaat zonder spreiding	*141 172*	*136 442*
Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen	*1 260*	*595*
Nettovastgoedkosten[1]	-11 932	-14 257
Operationeel vastgoedresultaat	**130 499**	**122 780**
Algemene kosten	-12 199	-10 447
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 252	- 596
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**117 048**	**111 738**
Operationele marge[1]	***82,2%***	***81,5%***
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 798	1 154
Nettovastgoedresultaat[1]	**138 846**	**112 892**
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)[1]	-19 750	-22 131
Belastingen	-1 642	-2 364
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen[1]	**117 455**	**88 397**
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	13 429	21 121
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	5 186	-19 112
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	**18 615**	**2 009**
Nettoresultaat	136 070	90 406
EPRA earnings	95 657	87 243
Nettoresultaat (in € per aandeel)	**5,32**	**3,82**
EPRA earnings (in € per aandeel)	**3,74**	**3,68**

DE GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER VAN DE VENNOOTSCHAP HEBBEN GEWIJZIGD

De perimeter van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar 2017 voornamelijk gewijzigd door de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex en door de bijna volledige wedersamenstelling van het eigendom van de Torens 1 en 2 van het WTC. In 2016 evolueerde hij ook voornamelijk als gevolg van de geleidelijke aankoop van het Gateway-gebouw dat op het einde van het boekjaar opgeleverd werd.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt daarnaast beïnvloed door de verhoging van het gemiddeld aantal aandelen in omloop (kapitaalsverhoging met 2.557.921 aandelen in september 2016).

5,32 €
Nettoresultaat per aandeel

3,74 €
EPRA earnings per aandeel

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

ANALYSE VAN HET NETTORESULTAAT

De samenvattende geconsolideerde resultatenrekening omvat de gegevens die op 31 december 2017 gepubliceerd zijn. De analyse van het resultaat is gebaseerd op een vergelijking met de gegevens op 31 december 2016.

De stijging van het **Nettohuurresultaat** met 3,9% vergeleken met dezelfde periode van vorig jaar is te verklaren door het verschil tussen de impact van de integratie van het Gateway-gebouw in de portefeuille en de impact van de overdracht door erfpacht van het Brederode-complex. Het "Like-for-Like" nettohuurresultaat[1] steeg met 1,57% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **Nettovastgoedkosten** gaan van 14,3 miljoen € naar 11,9 miljoen €. Deze evolutie is vooral toe te schrijven aan, enerzijds, een eenmalige impact tijdens het eerste kwartaal van 2017 van de restitutie van een reservefonds en anderzijds aan de vermindering van de huurlasten en de belasting op leegstaande gebouwen door de verhuringen die plaatsvonden en de vrijstellingen van onroerende voorheffing.

De **Algemene kosten** belopen 12,2 miljoen €, tegen 10,4 miljoen € in 2016. Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van een eenmalig effect dat in 2016 werd opgetekend (terugbetaling van belastingen) en van de uitbreiding van het team.

Het **Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille** steeg dus met 5,3 miljoen € (+4,8%).

Het **Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** van 21,8 miljoen € vloeit grotendeels voort uit de gerealiseerde meerwaarde bij de toekenning van de erfpacht voor een canon van 122 miljoen €, op het Brederode-complex voor 99 jaar.

Het **Financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) verbeterde en ging van -22,1 miljoen € in 2016 naar -19,7 miljoen € in 2017. Deze verbetering wordt verklaard door een daling van de gemiddelde vaste rentevoet waartegen de Vennootschap zich financiert en door de vermindering van het gemiddelde schuldvolume met 79 miljoen €, voornamelijk door de kapitaalverhoging van september 2016 en de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex in maart 2017. Deze evolutie wordt echter gedeeltelijk gecounterd door 1,3 miljoen € minder financiële inkomsten gelinkt aan voorschotten op middelen in verband met de geleidelijke aankoop van het Gateway-gebouw.

Op 31 december 2017 ligt het **Nettoresultaat** op 136,1 miljoen €, vergeleken met 90,4 miljoen € op 31 december 2016. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (buiten het bedrag van de aankopen, investeringen en desinvesteringen) bedraagt 13,4 miljoen €, wat neerkomt op een waardevermeerdering van 0,54%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen beloopt 5,2 miljoen €, vergeleken met -19,1 miljoen € een jaar eerder.

De **EPRA earnings** bedraagt 95,7 miljoen € op 31 december 2017, een stijging met 9,6% ten opzichte van het boekjaar 2016. De **EPRA earnings per aandeel** van 3,74 € ging lichtjes naar boven (1,6%) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, ondanks het groter aantal aandelen door de kapitaalsverhoging van september 2016.

Het **Nettoresultaat per aandeel** komt op 5,32 €, tegenover 3,82 € vorig jaar.

Media | Brussel rand

ANALYSE VAN DE ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	31.12.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 494,4	2 511,7
Andere activa	64,8	101,4
Totaal activa	**2 559,1**	**2 613,1**
Eigen vermogen	1 448,5	1 401,3
Financiële schuld	1 002,1	1 098,0
vast	484,3	538,7
vlottend[2]	517,8	559,2
Andere schuld	108,5	113,7
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	**2 559,1**	**2 613,1**
LTV	39,61%	42,33%

TOELICHTING BIJ DE ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 31 december 2017 bestaan de balansactiva voor 97,5% uit vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde, op basis van een waardebepaling door onafhankelijke vastgoedexperts, conform de IAS 40-norm.

De andere activa omvatten vooral een goodwill die werd vastgesteld bij de verwerving van Fedimmo in 2006 (14,3 miljoen €), indekkingsinstrumenten (19,5 miljoen €) en handelsvorderingen (21,1 miljoen €).

De financieringsbronnen bestaan voor 56,6% uit eigen vermogen. De langlopende financiële schulden komen voor 153,6 miljoen € overeen met bankschulden, voor 166,0 miljoen € met een geheel van Europese private plaatsingen en voor 161,9 miljoen € (tegen reële waarde) met een private plaatsing in de Verenigde Staten van Amerika (USPP).

De kortlopende financiële schulden bestaan grotendeels uit handelspapier op korte termijn (voor 455,5 miljoen €) waarvoor de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan een jaar als back-up beschikt.

De andere schulden bestaan hoofdzakelijk uit indekkingsinstrumenten (17,1 miljoen €), handelsschulden en andere kortlopende schulden (52,4 miljoen €; leveranciers, ontvangen voorschotten en roerende voorheffing en belastingen) en overlopende rekeningen (vooral vooraf geïnde onroerende inkomsten voor 21,6 miljoen €).

Omdat GVVs niet verplicht zijn om een wettelijke reserve aan te leggen, worden de bestaande wettelijke reserves, op het moment dat een vennootschap in een Vastgoedbevak-stelsel (daarna GVV) stapt, namelijk 1,295 miljoen €, overgeheveld naar de beschikbare reserve, onder de rubriek 'Overige reserves'.

Central Gate | Brussel Centrum

1. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.
2. Volgens de norm IAS 1 moet het handelspapier geboekt worden als kortlopende verplichting. Het is belangrijk op te merken dat de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar beschikt als back-up voor dit handelspapier.

Financiële structuur

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

GEREALISEERDE FINANCIERINGEN IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

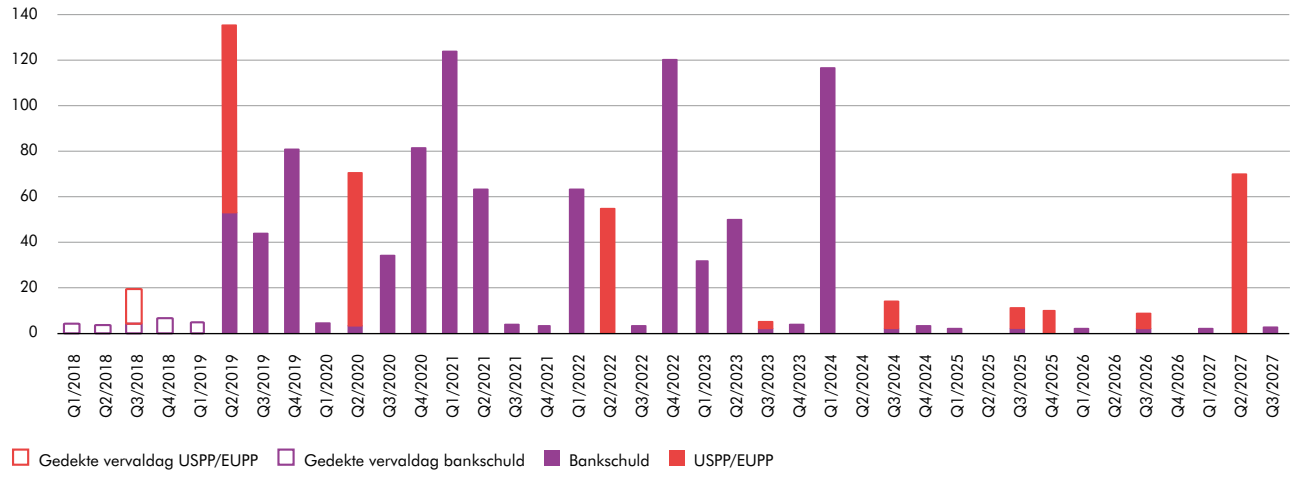
In het kader van haar globaal financieringsprogramma heeft Befimmo verschillende operaties uitgevoerd:

- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 135 miljoen € met looptijden van 4 tot 7 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 90 miljoen € op 7 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 50 miljoen € op 6 jaar;
- uitvoering van een private plaatsing van schuld tegen vaste rentevoet voor een totaalbedrag van 70 miljoen € op 10 jaar (60 miljoen € in april, gevolgd door een TAP van 10 miljoen € in juni);
- gedeeltelijke vroegtijdige annulatie van een banklijn die in 2019 vervalt, voor een bedrag van 25 miljoen €;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 130 miljoen €, op 5 jaar en 5 maanden;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 30 miljoen € op 5 jaar.

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

Om het hoofd te bieden aan haar toekomstige verbintenissen, onder meer als gevolg van de grootschalige herontwikkelingsprojecten die ze voorbereidt, zal Befimmo in de toekomst een aantal gediversifieerde (private plaatsingen, enz.) of bankfinancieringen aangaan.

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



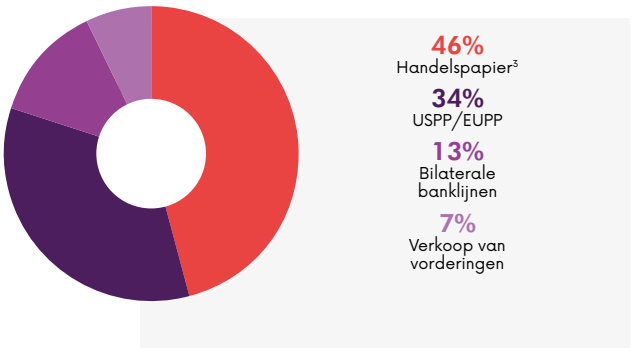
1. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
2. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].
3. Met de bevestigde banklijnen op meer dan één jaar als back-up.

HOOFDKENMERKEN VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

Op 31 december 2017 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.258,3 miljoen € (waarvan 73,7% bankfinancieringen), die voor 988,4 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van de liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de geplande verbintenissen voor de volgende jaren;
- een schuldratio van 41,62%[1];
- een LTV-ratio van 39,61%[2];
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,73 jaar;
- schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 84,1% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,08% over het jaar, tegenover 2,26% voor het boekjaar 2016.

Schuldverdeling



Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 23 mei 2017 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van 600 miljoen €. Dit programma was op 31 december 2017 voor 455,5 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 66,25 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door 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 schulden.

Media | Brussel rand

INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

Het indekkingsbeleid is bedoeld om een afnemend deel van de vooropgestelde schuld over een periode van 10 jaar te dekken, aan de hand van instrumenten waarvan de keuze gegrond is op een analyse van de rentevoetprognoses van verschillende aangesproken banken en van een arbitrage tussen de kostprijs van het instrument, zijn niveau en zijn type bescherming. Bovendien legt de Vennootschap met dit indekkingsbeleid de rentevoeten vast voor een deel van haar schuld (ofwel rechtstreeks door het aangaan van financieringen met vaste rentevoet, ofwel onrechtstreeks door de aankoop van indekkingsinstrumenten van het type IRS) en beperkt de impact van stijgende rentevoeten met indekkingsinstrumenten van het optionele type (CAP). Deze indekkings- en financieringsstructuur leidt tot een situatie waarin het resultaat ondanks alles gevoelig blijft voor de evolutie van de rentevoeten.

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP, SWAPTIONS[1] en COLLAR[2] evenals van (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 31 december 2017 op 101,3%[3].

De gemiddelde indekkingsratio over de boekjaren 2018, 2019 en 2020 wordt respectievelijk geschat op 94%, 75% en 60%.

In het kader van haar indekkingsbeleid heeft de Vennootschap tijdens het boekjaar verschillende verrichtingen uitgevoerd op haar indekkingsinstrumenten:

- de herstructurering van twee IRS met betrekking tot een oorspronkelijk notioneel bedrag van 35 miljoen €, met de verschuiving van hun einddatum naar begin 2027 en de verhoging van hun notioneel totaalbedrag naar 50 miljoen €;
- de annulatie van twee indekkingsinstrumenten op korte termijn (een COLLAR met betrekking tot een notioneel bedrag van 30 miljoen € en een IRS voor een notioneel bedrag van 25 miljoen €);
- de herstructurering van drie IRS met betrekking tot een notioneel totaalbedrag van 65 miljoen €, met de verplaatsing van hun einddatum naar 2027.

Begin 2018 heeft Befimmo twee bijkomende operaties uitgevoerd:

- de afsluiting van een tunnel van swaptions met betrekking tot een 'payer' IRS met vaste rentevoet, die de periode 2019-2027 dekt voor een notioneel bedrag van 30 miljoen €;
- de herstructurering van een IRS met betrekking tot een notioneel bedrag van 25 miljoen €, met de verplaatsing van zijn einddatum naar 2027.

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (situatie op 2 februari 2018)

Jaarlijks gemiddelde		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CAP	Notioneel (in miljoen €)	160	92	47	20	0	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,15%	0,81%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	20	20	20	0	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	872	830	769	732	693	636	556	415	275	138
	Gemiddelde rente[4] (in %)	0,97%	0,99%	1,03%	1,02%	0,98%	0,91%	0,87%	0,86%	0,88%	0,97%

1. Optie op een renteswap (interest rate swap). Ze geeft het recht om een call swaption af te sluiten, die de instap in een "receiver" renteswap mogelijk maakt, of een put swaption, waarvoor de tegenpartij Befimmo kan dwingen om in een "payer" swap te stappen.
2. De intekening op een COLLAR maakt mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten (CAP), te beperken, maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen.
3. Dekkingsratio = (nominale schulden tegen vaste rentevoeten + notionele bedragen van de IRS en CAP)/totale schuld. Rekening houdend met de aankoop van het zakelijk erfpachtrecht op het Arts 56, in januari 2018, zou de dekkingsratio 90,8% geweest zijn.
4. Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge en inclusief opties op swaps (SWAPTIONS) beschouwd aan de maximale rente.

Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)

Het nettoresultaat over het boekjaar beloopt 136.079.033,98 €.

Gezien het overgedragen resultaat op 31 december 2016 van 115.763.597,56 € en het nettoresultaat over het boekjaar, komt het te bestemmen resultaat op 251.842.631,54 €.

Het resultaat over het boekjaar heeft betrekking op 25.579.214 aandelen.

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen, wordt geen enkele toevoeging aan de wettelijke reserve uitgevoerd. Aan de Gewone Algemene Vergadering zal worden voorgesteld:

1. om de jaarrekeningen per 31 december 2017 goed te keuren, die conform het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's, de toevoegingen aan de reglementaire reserves bevatten;
2. om, als vergoeding van het kapitaal, een dividend van 3,45 € bruto per aandeel uit te keren. Dit dividend zou bestaan uit enerzijds het voorschot op dividend van 66.250.164,26 €, of 1,8130 € netto[5] per bestaand aandeel, uitgevaardigd op 26 oktober 2017, en anderzijds, een dividendsaldo van 21.998.124,04 €, of 0,6020 € netto[5] per aandeel, betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 35;
3. om het saldo, namelijk een bedrag van 150.243.133,56 €, over te dragen.

Het voor het boekjaar 2017 voorgestelde dividend (het voorschot op dividend dat op 26 oktober 2017 werd uitgevaardigd en het hierboven bedoelde dividendsaldo) beantwoordt aan artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's, in die zin dat het hoger ligt dan het vereiste minimum van 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, verminderd met de nettovermindering van de schuld van de Vennootschap tijdens het boekjaar, zoals blijkt uit de statutaire rekeningen.

3,45
€
Brutodividend/ aandeel voor het boekjaar 2017

Central Gate | Brussel Centrum

5. Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30%.

Te bestemmen resultaat, voorstel resultaatverwerking

(in €)	
A. Nettoresultaat	**136 079 033,98**
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves (±)	**-47 830 745,68**
I. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (±)	-3 306 245,85
- Boekjaar	-16 239 548,79
- Vorige boekjaren	-
- Realisatie vastgoed	12 933 302,94
II. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (±)	-1 661 190,74
VI. Toevoeging van de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (±)	-8 383 773,10
- Boekjaar	-8 383 773,10
- Vorige boekjaren	-
XI. Toevoeging aan/ontrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (±)	-34 479 535,99
C. Vergoeding voor het kapitaal	**-88 248 288,30**
- Voorschot op dividend van het boekjaar uitgekeerd in december 2017	-66 250 164,26
- Dividendsaldo van het boekjaar (betaalbaar na de Gewone Algemene Vergadering van 24 april 2018)[1]	-21 998 124,04
D. Vergoeding voor het kapitaal, anders dan C	**-**

Verklarende tabel van het statutaire resultaat over het boekjaar 2017[2]

(in €)	
Over te dragen resultaat op 31 december 2015	**115 775 835,78**
Resultaat over het boekjaar 2016	90 425 516,81
Te bestemmen resultaat op 31 december 2016	**206 201 352,59**
Voorschot op dividend van het boekjaar 2016	-58 704 297,15
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-8 712 165,28
Dividendsaldo van het boekjaar 2016	-23 021 292,60
Over te dragen resultaat op 31 december 2016	**115 763 597,56**
Resultaat over het boekjaar 2017	136 079 033,98
Te bestemmen resultaat op 31 december 2017	**251 842 631,54**
Voorschot op dividend van het boekjaar 2017	-66 250 164,26
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-13 351 209,69
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2017[1]	-21 998 124,04
Over te dragen resultaat op 31 december 2017	**150 243 133,56**

1. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 24 april 2018.
2. De lezer wordt verwezen naar de toelichting bij het statutaire eigen vermogen op pagina 176 en 177 van de financiële staten.

Triompf | Brussel gedecentraliseerd

EPRA Best Practices

Media | Brussel rand

De European Public Real Estate Association ("EPRA") publiceert aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste prestatie-indicatoren[1] voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen. Befimmo sluit zich aan bij deze tendens om de rapportering te standaardiseren, met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie bestemd voor de investeerders.

De Commissaris heeft nagegaan of de EPRA-ratio's berekend werden volgens de definities en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Befimmo sluit zich aan bij de verdere standaardisering op het vlak van de verslaggeving omtrent Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom volgt ze de indicatoren die de EPRA[2] publiceerde in haar rapport "Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3de versie - september 2017)".

1. www.epra.com
2. Befimmo deed een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool **V** werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht van beperkt nazicht. Het Verslag van Deloitte is te vinden op pagina 222 van dit Verslag.

Kernprestatie-indicatoren - definitie en nut

	EPRA-indicatoren	EPRA-definities[3]	Nut volgens EPRA[3]
(1)	EPRA earnings	Resultaat van de operationele activiteiten.	Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.
(2)	EPRA NAV	De aangepaste intrinsieke waarde om rekening te houden met de vastgoedbeleggingen en de andere investeringen aan reële waarde[4] en om bepaalde elementen uit te sluiten die niet verondersteld worden opgenomen te zijn in een lange termijn vastgoedinvesteringsmodel.	Past de intrinsieke IFRS waarde aan om aan de belanghebbenden de meest pertinente informatie te geven omtrent de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedinvesteringsvennootschap met een lange termijn strategie.
(3)	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.
(4)	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten[5] gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde[4] 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.
(5)	(ii) EPRA Topped-up NIY	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).	
(6)	EPRA Vacancy rate	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille.	Een "pure" indicator van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de ERV.
(7)	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.
(8)	EPRA Like-for-Like	De netto groei van de huur, bij gelijke perimeter, vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten 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)[6].

Kernprestatie-indicatoren - overzicht van de kerncijfers

	EPRA-indicatoren		31.12.2017	31.12.2016
(1)	EPRA earnings	in duizend € in €/aandeel	95 657 3,74	87 243 3,68
(2)	EPRA NAV	in duizend € in €/aandeel	1 458 774 57,03	1 419 287 55,49
(3)	EPRA NNNAV	in duizend € in €/aandeel	1 441 415 56,35	1 388 912 54,30
(4)	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	in %	5,82%	5,65%
	(ii) EPRA Topped-up NIY	in %	5,97%	5,81%
(5)	EPRA Vacancy rate	in %	5,43%	5,71%
(6)	EPRA Cost ratio	Inclusief leegstandskosten Exclusief leegstandskosten	17,36%[7] 15,77%[7]	18,45% 15,51%
(7)	EPRA Like-for-Like	in %	2,82%	-0,29%

3. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities 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.
4. Conform de GVV-wetgeving worden de gebouwen van Befimmo geboekt aan de reële waarde.
5. Voor Befimmo komen de geannualiseerde bruto huurinkomsten overeen met de jaarlijkse lopende huur op de afsluitingsdatum vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op ondertekende contracten, zoals herzien door de vastgoedexperts.
6. Aangezien de EPRA het nut van de EPRA Like-for-Like niet publiceert, heeft Befimmo deze geschreven.
7. Voor meer informatie, gelieve pagina 58 van dit Verslag te raadplegen en meer bepaald de evolutie van de resultaten en de nettovastgoedkosten.

Tabel 1 - EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat IFRS	**136 070**	**90 406**
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	**-40 413**	**-3 163**
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-13 429	-21 121
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-21 798	-1 154
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	-5 186	19 112
EPRA earnings	95 657	87 243
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,74	3,68

Tabellen 2 en 3 - EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Intrinsieke waarde	**1 448 504**	**1 401 349**
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	**56,63**	**54,78**
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	127	184
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	10 143	17 753
EPRA NAV	1 458 774	1 419 287
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,03	55,49
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-10 143	-17 753
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-7 216	-12 621
EPRA NNNAV	1 441 415	1 388 912
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	56,35	54,30

Media | Brussel rand

Tabel 4 - EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up NIY

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 494 360	2 511 658
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	-148 482	-66 327
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 345 878	2 445 330
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	59 382	61 997
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	**2 405 260**	**2 507 327**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	145 644	148 028
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten[1]	-5 567	-6 402
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	**140 077**	**141 626**
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2 362	1 764
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	1 266	2 410
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	**143 706**	**145 801**
EPRA Net Initial Yield(A/B)	5,82%	5,65%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,97%	5,81%

Tabel 5 - EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	7 680	8 372
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	141 561	146 673
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	5,43%	5,71%

Tabel 6 - EPRA Cost ratio

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Administratieve en operationele netto-uitgaven	**-24 852**	**-25 419**
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-729	-715
Nettovastgoedkosten	-11 932	-14 257
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 199	-10 447
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 252	-596
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	1 260	595
ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	-
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	**-24 852**	**-25 419**
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	2 270	4 049
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	**-22 583**	**-21 370**
I. (+) Huurinkomsten	143 161	137 752
Brutohuurinkomsten (C)	**143 161**	**137 752**
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	17,36%[2]	18,45%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	15,77%[2]	15,51%

1. 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.
2. Voor meer informatie, gelieve pagina 58 van dit Verslag te raadplegen en meer bepaald de evolutie van de resultaten en de nettovastgoedkosten.

Tabel 7 - Vastgoedbeleggingen - Like-for-Like Net Rental Growth

Sector				31.12.2017	
(in duizend €)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling[1]
Brussel CBD en gelijkaardig	75 328	7 077	716		600
Brussel gedecentraliseerd	3 538				
Brussel rand	6 247				
Wallonië	9 918		18		10
Vlaanderen	28 255		34		-23
Luxemburg stad	4 367				
Totaal	127 652	7 077	768	-	588
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:					
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)					
- Niet-recurrent element: restitutie van reservefonds					
Andere vastgoedkosten					
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					

Tabel 8 - Investment Property Rental Data

Sector	Brutohuur-inkomsten (in duizend €)	Nettohuur-inkomsten (in duizend €)
Brussel CBD en gelijkaardig	82 571	82 083
Brussel gedecentraliseerd	5 206	3 538
Brussel rand	8 924	6 247
Wallonië	9 690	9 918
Vlaanderen	29 482	28 255
Luxemburg stad	4 502	4 367
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	140 374	134 407
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS		
Huurinkomsten met betrekking tot:		
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)		-10
- Vastgoed bestemd voor verkoop		
- Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	1 412	910
- Vastgoed verkocht gedurende de laatste 12 maanden	645	768
- Andere vastgoedkosten		**-5 576[3]**
Totaal	142 431[4]	130 499[5]

1. Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.
2. 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.
3. Inclusief niet-recurrente elementen.
4. Het totaal van de "Brutohuurinkomsten" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
5. 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.

			31.12.2016				Evolutie
Totale netto-huurinkomsten[2]	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling[1]	Totale netto-huurinkomsten[2]	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
83 721	72 892	285	2 771		1 794	77 743	3,34%
3 538	3 333		80			3 413	6,14%
6 247	7 112					7 112	-12,17%
9 947	9 138		-29		234	9 343	8,54%
28 266	28 229		83		16	28 329	0,09%
4 367	3 452					3 452	26,50%
136 085	124 156	285	2 905	-	2 044	129 391	2,82%
-10						-2	
1 489						-	
-7 065						**-6 608**	
130 499						**122 780**	

Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Contractueel lopende brutohuur (in duizend €)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizend €)	Geraamde huurwaarde (ERV) (in duizend €)	Leegstandsgraad 31.12.2017 (in %)	Leegstandsgraad 31.12.2016 (in %)
393 759	87 627	3 536	79 451	4,45	3,72
39 319	6 178	1 209	7 048	17,15	21,29
101 989	9 771	2 583	12 499	20,67	21,48
63 889	9 908	-	8 888	-	2,31
231 174	30 047	256	28 266	0,91	1,72
12 247	5 420	97	5 410	1,79	7,16
842 378	148 951	7 680	141 561	5,43	5,71

Tabel 9 - Vastgoedbeleggingen - Valuation data

Sector	Reële waarde (in duizend €) 31.12.2017	Reële waarde (in duizend €) 31.12.2016	Variaties in de reële waarde (in duizend €) 31.12.2017[1]	Variaties in de reële waarde (in duizend €) 31.12.2016[1]	Variaties in de reële waarde (in %) 31.12.2017	Variaties in de reële waarde (in %) 31.12.2016
Brussel CBD en gelijkaardig	1 327 651	1 423 043	5 794	7 078	0,43	0,50
Brussel gedecentraliseerd	87 027	88 398	-5 041	-3 703	-5,48	-3,89
Brussel rand	137 814	147 015	-13 321	-3 156	-8,81	-2,10
Wallonië	195 792	194 245	2 559	6 221	1,32	3,29
Vlaanderen	487 678	493 367	-3 774	919	-0,77	0,19
Luxemburg stad	109 916	99 262	10 697	12 659	10,78	14,62
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 345 878	2 445 330	-3 087	20 017	-0,13	0,82
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS						
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	*148 482*	*66 327*	*16 523*	*1 152*	*10,70*	*1,20*
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde balans IFRS	**2 494 360**	**2 511 658**	**13 436**	**21 169**	**0,54**	**0,85**

Tabel 10: Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

Sector	Eindvervaldag				
	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 31.12.2017 (in jaren)	Contractueel lopende brutohuur van de huurovereenkomsten die aflopen (in duizend €)			
	Eindvervaldag	in 2018	in 2019	in 2020-2022	vanaf 2023
Brussel CBD en gelijkaardig	7,01	22 950	529	14 774	49 320
Brussel gedecentraliseerd	5,23	234	304	3 044	2 574
Brussel rand	5,19	277	852	3 053	4 905
Wallonië	18,03	0	0	554	9 355
Vlaanderen	8,84	601	3	5 484	23 959
Luxemburg stad	5,84	505	0	1 411	3 306
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	7,88	24 567	1 688	28 320	93 419

Sector	Eerstvolgende vervaldag				
	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 31.12.2017 (in jaren)	Contractueel lopende brutohuur van de huurovereenkomsten met eerstvolgende vervaldag (in duizend €)			
	Eerste vervaldag	in 2018	in 2019	in 2020-2022	vanaf 2023
Brussel CBD en gelijkaardig	6,59	24 302	3 431	16 179	43 660
Brussel gedecentraliseerd	4,79	286	300	3 257	2 314
Brussel rand	2,63	1 401	2 474	4 090	1 122
Wallonië	18,03	0	0	554	9 355
Vlaanderen	8,81	603	64	5 638	23 741
Luxemburg stad	2,14	505	2 149	2 568	0
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	7,31	27 098	8 418	32 285	80 192

1. Uitgezonderd aankopen, investeringen en desinvesteringen.
2. Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren.

	EPRA Net Initial Yield (in %) 31.12.2017	EPRA Net Initial Yield (in %) 31.12.2016	Omslag (in %) 31.12.2017	Omslag (in %) 31.12.2016	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren) 31.12.2017	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)[2] 31.12.2016	Gewogen gemiddelde duur tot de laatste vervaldag (in jaren) 31.12.2017	Gewogen gemiddelde duur tot de laatste vervaldag (in jaren)[2] 31.12.2016
	6,36	6,12	-15,10%	-12,96%	6,59	7,54	7,01	7,88
	3,99	3,22	-4,82%	-5,15%	4,79	3,23	5,23	3,56
	4,55	5,09	1,93%	2,08%	2,63	2,48	5,19	5,63
	5,05	4,68	-11,48%	-12,46%	18,03	19,03	18,03	19,03
	5,76	5,64	-7,21%	-5,71%	8,81	9,75	8,84	9,80
	4,05	3,83	-1,99%	-2,53%	2,14	2,41	5,84	5,19
	5,82	**5,65**	**-10,78%**	**-9,50%**	**7,31**	**8,10**	**7,88**	**8,61**

Eindvervaldag			
Geraamde huurwaarde van de huurovereenkomsten die aflopen (in duizend €)			
in 2018	in 2019	in 2020-2022	vanaf 2023
15 211	520	12 874	47 165
297	284	3 098	2 688
244	722	3 126	5 245
0	0	486	8 402
441	0	5 285	22 284
419	0	1 365	3 529
16 613	**1 525**	**26 235**	**89 312**

Eerstvolgende vervaldag			
Geraamde huurwaarde van de huurovereenkomsten met eerstvolgende vervaldag (in duizend €)			
in 2018	in 2019	in 2020-2022	vanaf 2023
16 450	3 405	14 063	41 852
350	280	3 341	2 396
1 467	2 542	4 127	1 201
0	0	486	8 402
443	57	5 435	22 074
419	2 134	2 760	0
19 130	**8 418**	**30 211**	**75 925**

Media | Brussel rand

Tabel 11 - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring[1]

	Huidige kostprijs (in miljoen €)	Geschatte toekomstige kostprijs (in miljoen €)	Te activeren intercalaire interesten (in miljoen €)	Geschatte totale kostprijs (in miljoen €)	Voorziene afwerkings-datum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	% verhuurd
Brederode Corner	1,0	18,4	0,4	20	Q1 2020	6 500 m²	-
Eupen - Rathausplatz	7,0	6,7	0,1	14	Fase 1: Q3 2018 / Fase 2: Q4 2019	7 200 m²	100%
Quatuor	7,6	136,7	6,0	150	2020	60 000 m²	30%
"Toekomstige ex-WTC 1&2"	4,0	284,7	11,3	300	2023	110 000 m²	Te bouwen
Paradis Express	3,5	76,5	1,8	82[2]	2020	35 000 m²	Te bouwen
WTC 4	18,1	[3]	-	[3]	Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	53 500 m²	Te bouwen
Totaal	**41,3**	**523,0**	**19,6**	**566**		**-**	**-**
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS							
Reële waarde van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS VÓÓR werken	*84,1*						
Verschil tussen huidige kostprijs en de reële waarde op 31 december 2017 en de [reële waarde VÓÓR werken + kostprijs van de werken]	*23,1*						
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS	**148,5**						

1. Deze tabel omvat de projecten die werden overgebracht in de rubriek "Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" en voor dewelke de uitgaven reeds werden gestart.
2. De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere functies dan kantoren).
3. Bedrag in functie van de commercialisering.
4. De volledige tabellen van de milieu-indicatoren van de portefeuille zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be).
5. Afval van het vastgoed in aanbouw (werken) en in exploitatie.
6. Categorie van de managers.
7. Dit is een nieuwe indicator. De gegevens voor 2016 zijn dus niet beschikbaar.

Tabel 12 - Overzichtstabel van de prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling van de EPRA

Externe controle	EPRA sustainability performance measures	GRI Standard & CRESD indicator code	Gegevens 2016	Gegevens 2017	Pagina('s) JFV 2017[4]
Environmental Sustainability Performance Measures					
V	Elec-Abs niet-genormaliseerd	302-1	65,96 GWh	65,55 GWh	49
V	Elec-LfL niet-genormaliseerd	302-1	61,89 GWh	58,8 GWh	49
V	DH&C-Abs genormaliseerd	302-1	0,96 GWh	1,96 GWh	49
V	DH&C-LfL genormaliseerd	302-1	0,96 GWh	0,96 GWh	49
V	Fuels-Abs genormaliseerd	302-1	63,29 GWh	66,22 GWh	49
V	Fuels-LfL genormaliseerd	302-1	59,9 GWh	60,4 GWh	49
V	Energy-Int niet-genormaliseerd	CRE1	159,5 kWh/m²	141,5 kWh/m²	49
V	GHG-Dir-Abs	305-1	12 548 t CO_2e	11 737 t CO_2e	48,124
V	GHG-Indir-Abs	305-2	642 t CO_2e	738 t CO_2e	48
V	GHG-Dir-LfL	305-1	11 871 t CO_2e	11 067 t CO_2e	48,124
V	GHG-Indir-LfL	305-2	628 t CO_2e	721 t CO_2e	48
V	GHG-Int	CRE3	16 kg CO_2e/m²	14 kg CO_2e/m²	48
V	Water-Abs	303-1	237 463 m³	239 058 m³	50
V	Water-LfL	303-1	196 447 m³	188 582 m³	50
V	Water-Int	CRE2	266,04 l/m²	254,42 l/m²	50
V	Waste-Abs[5]	306-2	Gerecycleerd: 2 427 ton	Gerecycleerd: 10 400 ton	52
V			Hergebruikt: 36 ton	Hergebruikt: 17 ton	52
V			Gecomposteerd: 5 ton	Gecomposteerd: 2 ton	52
V			Verbrand: 812 ton	Verbrand: 1 221 ton	52
V			Ingegraven of gestort: 4 ton	Ingegraven of gestort: 18 ton	52
V	Waste-LfL[5]	306-2	Gerecycleerd: 2 154 ton	Gerecycleerd: 1 709 ton	52
V			Hergebruikt: 36 ton	Hergebruikt: 17 ton	52
V			Gecomposteerd: 1 ton	Gecomposteerd: 2 ton	52
V			Verbrand 533 ton	Verbrand: 997 ton	52
V			Ingegraven of gestort: 4 ton	Ingegraven of gestort: 6 ton	52
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM Design | Outstanding | 1 gebouw	BREEAM Design | Outstanding | 1 gebouw	53
V			BREEAM Design | Excellent | 5 gebouwen	BREEAM Design | Excellent | 5 gebouwen	53
V			BREEAM Design | Very Good | 6 gebouwen	BREEAM Design | Very Good | 6 gebouwen	53
V			BREEAM Design | Good | 1 gebouw	BREEAM Design | Good | 1 gebouw	53
V			BREEAM In-Use (Asset) | Very Good | 5 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) | Very Good | 5 gebouwen	53
V			BREEAM In-Use (Asset) | Good | 54 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) | Good | 55 gebouwen	53
V			BREEAM In-Use (Asset) | Pass | 6 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) | Pass | 5 gebouwen	53
V			BREEAM In-Use (Asset) | Niet gecertificeerd | 51 gebouwen	BREEAM In-Use (Asset) | Niet gecertificeerd | 50 gebouwen	53
V			BREEAM In-Use (Management) | Very Good | 2 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Very Good | 3 gebouwen	53
V			BREEAM In-Use (Management) | Good | 2 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Good | 2 gebouwen	53
V			BREEAM In-Use (Management) | Pass | 50 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Pass | 50 gebouwen	53
V			BREEAM In-Use (Management) | Acceptable | 8 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Acceptable | 7 gebouwen	53
V			BREEAM In-Use (Management) | Niet gecertificeerd | 54 gebouwen	BREEAM In-Use (Management) | Niet gecertificeerd | 53 gebouwen	53
Social Performance Measures					
V	Diversity-Emp M/F	405-1	57 % (M) - 43% (F)	52 % (M) - 48% (F)	119
V	Diversity-Pay[6] [M/F]	405-2	N/A[7]	5%	118
V	Emp-Training	404-1	35 uur/Jaar	36 uur/Jaar	122
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	-
V	Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	6	15	118
V	Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	N/A[7]	18,5%	118
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	4	4	118
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	N/A[7]	4,90%	118
V	H&S Emp - Lost day rate	403-2	N/A[7]	0,1%	118,121
V	H&S Emp - Injury rate	403-2	N/A[7]	0,0%	118,121
V	H&S Emp - Absentee rate	403-2	N/A[7]	3,1%	118,121
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-2	2,0%	2,0%	118,121
V	H&S Emp - number of work related fatalities	403-2	N/A[7]	0	118,121
V	H&S-Asset	416-1	N/A[7]	55%	29
V	H&S-Comp	416-2	N/A[7]	2	29
V	Comty-Eng	413-1	N/A[7]	41%	29,121
Governance Performance Measures					
V	Gov-Board	102-22	10	9	86
N/A	Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process	93
N/A	Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process	109,110

Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting

AANKOOP ARTS 56 GEBOUW IN BRUSSEL

Zoals aangekondigd op pagina 23 van dit Verslag, heeft Befimmo, na afsluiting van het boekjaar, de aankoop van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56 afgerond, voor een bedrag van ongeveer 116 miljoen €.

Arts 56 | Brussel Centrum

Vooruitzichten en dividendprognose

De financiële vooruitzichten voor de komende drie boekjaren, die opgesteld zijn volgens de IFRS-normen en voorgesteld worden op geconsolideerde basis, worden enerzijds voorbereid op basis van de elementen die bekend zijn bij de afsluiting van de jaarrekeningen (zoals de bestaande contracten) en anderzijds op hypothesen en inschattingen van bepaalde risico's door Befimmo.

Blue Tower | Brussel Louizawijk

DISCLAIMER

Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo. Hun effectieve realisatie hangt inderdaad af van een bepaald aantal factoren waar Befimmo geen vat op heeft, zoals de evolutie op de financiële en op de vastgoedmarkt. Gezien de huidige onzekere economische situatie kunnen de gehanteerde hypothesen in de toekomst nog sterk wijzigen. De hypothesen en inschattingen van risico's leken redelijk toen ze geformuleerd werden maar het is nu eenmaal onmogelijk om de toekomstige gebeurtenissen te voorspellen en dus kunnen ze al dan niet correct blijken. De werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of realisaties van Befimmo, of marktevolutie, kunnen dus aanzienlijk afwijken van deze vooruitzichten. Gezien deze onzekerheden worden de aandeelhouders verzocht om zich niet ongegrond op deze vooruitzichten te baseren. Deze voorspellingen gelden trouwens enkel op de datum van de opmaak van dit Verslag. Befimmo verbindt er zich niet toe om deze vooruitzichten te actualiseren, bijvoorbeeld om een wijziging in de hypothesen waarop ze steunen, weer te geven, onder voorbehoud uiteraard van haar wettelijke verplichtingen ter zake, met name deze die opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en op de financiële diensten en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt.

Vooruitzichten voor de EPRA earnings

De vooruitzichten zijn gebaseerd op een stabiele perimeter wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft. Er wordt echter rekening gehouden met de hypothese dat de aandeelhouders elk jaar gebruik maken van de mogelijkheid om het dividend in nieuwe aandelen te bekomen, ten belope van 30% van het bedrag van het voorschot op dividend, netto van de roerende voorheffing, dat in december[1] wordt voorgesteld. De vooruitzichten houden ook rekening met overdrachten van niet-strategische gebouwen. Ze houden geen rekening met externe groei.

HYPOTHESEN

Voor de opmaak van de vooruitzichten werden volgende externe en interne hypothesen in aanmerking genomen:

- De indexeringspercentages die op de huurprijzen worden toegepast, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van de evolutie van de gezondheidsindex die het Planbureau opmaakt (vijfjarenplan, gepubliceerd in juni 2017 en update van de vooruitzichten op korte termijn in september 2017).
- De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door een belangrijke Belgische financiële instelling en de marktpercentages ("forward" rentevoeten) voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden midden januari 2018 opgesteld.
- De hypothesen voor de percentages voor inning huurgeld zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. Deze komt overeen met de verhouding tussen de geboekte netto-inkomsten (2017) of begroot (2018 en volgende) tot het potentieel inkomen.
- De gemiddelde financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de aankoop van indekkingsinstrumenten.

	Gerealiseerd	Hypothesen		
	2017	2018	2019	2020
Externe hypothesen waarop de Vennootschap geen invloed kan uitoefenen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	1,85%	1,17%	1,50%	1,50%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,35%	-0,34%	-0,13%	0,38%
Interne hypothesen waarop de Venootschap ten minste een gedeeltelijke invloed kan uitoefenen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	2,00%	1,25%	1,50%	1,50%
Percentage voor inning huurgeld[2]	93,19%	89,36%	84,02%	83,60%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,08%	2,19%	2,09%	2,19%
Totaal aantal aandelen	25 579 214	25 843 827	26 111 176	26 381 292

1. Het bedrag van het voorschot op dividend dat in de vooruitzichten vooropgesteld werd (met betrekking tot drie kwartalen) wordt verondersteld op 2,59 € bruto per aandeel te blijven.
2. Het percentage voor inning huurgeld is gelijk aan het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huurgelden tijdens dit boekjaar door alle huurgelden die tijdens dit boekjaar zouden geïnd zijn, als buiten de verhuurde ruimtes, alle leegstaande ruimtes het hele boekjaar verhuurd waren geweest tegen de geraamde huurwaarde (ERV-Estimated Rent Value).

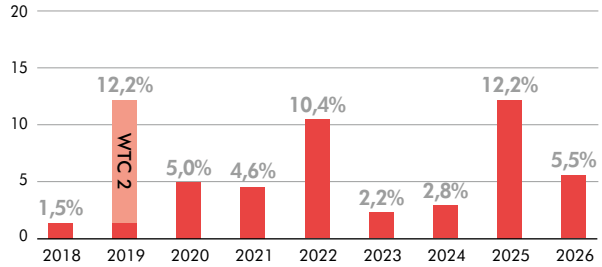
VASTGOEDHYPOTHESEN

Naast de algemene markttendensen verwerkte Befimmo in haar vooruitzichten de eigen kenmerken van haar gebouwen. Het gaat dan vooral om hun huursituatie (zoals de resterende bezettingsduur), de potentiële omslag van de huurprijzen en de verouderingsgraad (technische prestaties, milieuprestaties, enz.).

Vervaldagen van de huurovereenkomsten

De grafiek hierna toont de impact over het volledige jaar (in %) van de vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerste mogelijke vervaldag) op de lopende huurovereenkomsten per 31 december 2017. Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2017. Elk percentage komt overeen met de som van de huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar[3].

Vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerst mogelijke vervaldag) – Impact over het volledig jaar (in %)[4]

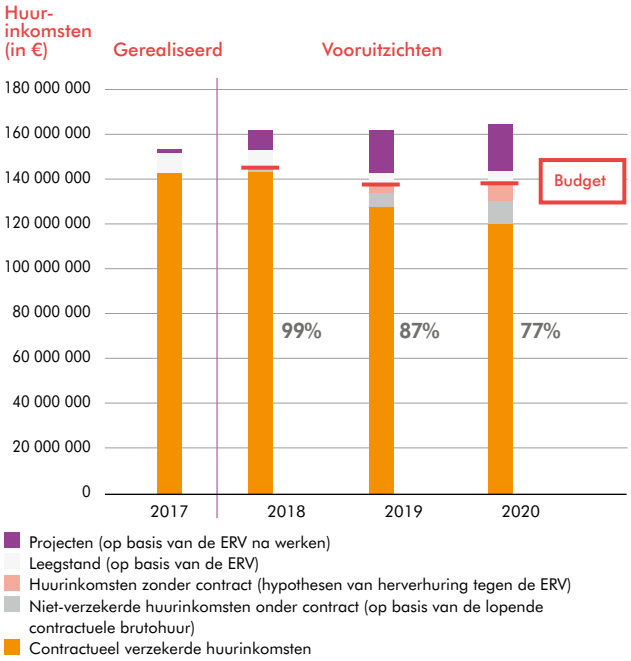


Contractueel verzekerde huurinkomsten

De grafiek hierna illustreert de risico's op de inkomsten die in de vooruitzichten zijn opgenomen. De potentieel risicohoudende huurinkomsten (met een vervaldag in de volgende drie jaren) worden in de vooruitzichten voor de EPRA earnings weergegeven op basis van een geschatte waarschijnlijkheid van het vertrek van de huurder.

Voor het boekjaar 2018 bijvoorbeeld, blijkt uit deze grafiek duidelijk dat de gebudgetteerde inkomsten voor 99% resulteren uit gewaarborgde contracten. Voor datzelfde jaar is dus 1% van het gebudgetteerde inkomen niet verzekerd onder contract (er is een vervaldag) en/of gebaseerd op hypothesen voor herverhuring.

Contractueel verzekerde huurinkomsten



Vastgoedkosten

Voor de opmaak van de budgetten voor werken om de gebouwen te onderhouden en te herstellen, van bijdragen voor de maintenance en de totale waarborg, plaatsbeschrijvingen bij aankomst en vertrek ten laste van de Vennootschap, en ook andere diverse kosten, worden volgende belangrijkste hypothesen aangemerkt:

- de gemeenschappelijke lasten, taksen, onroerende voorheffing en erelonen van de beheerder van de leegstaande oppervlaktes zijn ten laste van Befimmo. De meest gebruikte verdeelsleutel voor de verdeling van de lasten is de oppervlakte (bedrag per m²). Er zijn echter nog andere sleutels mogelijk om de verdeling van de lasten te berekenen;
- bij elke herverhuring horen commissies van agentschappen, waarvan de omvang afhangt van de jaarlijkse huurprijs en van de verwachte mate van moeilijkheid om een huurder te vinden (zo liggen de erelonen bijvoorbeeld hoger in de rand). Deze agentschapscommissies worden meestal bepaald op basis van een percentage van de jaarlijkse huur;
- wanneer een huurder een gebouw verlaat, worden de vrijgemaakte oppervlaktes opgeknapt. De budgetten voor de werken om de vrijgekomen oppervlaktes op te knappen, die ten laste worden genomen, worden bepaald op basis van een forfaitair bedrag per m². Dit leidt tot een kost van 1,1 miljoen €, 0,2 miljoen € en 0,3 miljoen € voor respectievelijk de boekjaren 2018 tot 2020 (tegen 1,9 miljoen € voor 2017);
- wanneer een huurder een oppervlakte verlaat, wordt een vergoeding die deze verschuldigd is, en die bestaat uit een raming van de huurschade en uit een maand onbeschikbaarheid voor verhuring, verrekend.

3. De huurinkomsten met vervaldag in december worden hernomen in het jaar volgend op deze vervaldatum.
4. Deze grafiek houdt geen rekening meer met de huurovereenkomst in het gebouw Noord Building, momenteel in afbraak (die de bouw van de Quatuor voorafgaat).

Geplande en ingeschatte werken voor de drie volgende jaren

	Huur-oppervlakte	Locatie	Type	Vooruitzichten (in miljoen €)		
				2018	2019	2020
Brederode Corner	6 500 m²	Brussel CBD, Centrum	Renovatie	12,4	6,2	-
Eupen - Rathausplatz	7 200 m²	Eupen, Wallonië	Renovatie en bouw	4,2	2,5	-
Ikaros Business Park	4 750 m²	Brussel, rand	Renovatie	8,1	-	-
Quatuor	60 000 m²	Brussel CBD, Noord	Afbraak Noord Building en bouw Quatuor	21,7	43,5	51,7
Paradis Express	35 000 m²	Luik, Wallonië	Bouw	17,1	40,0	20,7[1]
"Toekomstige ex-WTC 1 & 2"	110 000 m²	Brussel CBD, Noord	Afbraak en bouw	10,2	17,4	40,4
WTC 4	53 500 m²	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	3,3	5,4	-
Andere investeringen (coworking inbegrepen)				*22,7*	*16,2*	*11,8*
Totaal				100,8	131,2	124,7

FINANCIËLE HYPOTHESEN

Het vooropgesteld financieel resultaat is gebaseerd op volgende hypothesen voor de financiering en de herfinanciering:

- gebruik van het handelspapierprogramma voor ongeveer 350 miljoen € in 2018 en 2019 en 300 miljoen € in 2020, op basis van het uitstaande bedrag van respectievelijk 325 miljoen € en van 455,5 miljoen € op 31 december 2016 en 31 december 2017;
- een financieringsreserve van zowat 100 miljoen € (of meer) voor een periode van 6 maanden en beheer van de strikte liquiditeit over een periode van 24 maanden;
- herfinanciering van de bilaterale banklijnen op hun vervaldag, door middel van een bankfinanciering tegen variabele rentevoet met een marge (de desgevallende commissies bij opneming inbegrepen) en een vastgelegde commissie bij niet-opneming volgens de eisen die de banken momenteel stellen. Het notioneel bedrag van deze lijn evolueert op grond van de vervaldagen van de bilaterale lijnen, maar ook naargelang van de evolutie van het vooropgestelde schuldniveau om de financieringsreserve en de hierboven bepaalde liquiditeit te handhaven;
- invoering van nieuwe instrumenten van de private of openbare markt (uitgifte van obligaties of private plaatsingen) om 30% van de schuld in desintermediatie aan te houden.

Deze instrumenten worden verondersteld voor een duur van 10 jaar te worden afgesloten, met een marge tegen de huidige marktvoorwaarden (voor corporate obligaties met een gelijkwaardige rating), verhoogd met een vast percentage (gelijk aan het IRS forward percentage op 10 jaar, bepaald op basis van de rentevoetcurve van midden januari 2018):

- de kosten die bij de financieringen horen, worden geraamd volgens de hierboven opgesomde herfinancieringshypothesen, en op basis van de bekomen voorwaarden voor de recente herfinancieringen. Deze kosten worden gespreid over de looptijd van de financiering;
- om het risico van schommelingen in rentevoeten op haar financiële schuld tegen vlottende rentevoeten te beperken, heeft Befimmo financiële instrumenten verworven (CAP, SWAPTION, FLOOR en IRS) die volgens de norm IAS 39 inzake de financiële instrumenten, echter niet als indekkingsinstrumenten worden bestempeld[2];
- de vooruitzichten zijn gegrond op de hypothese dat de rating van de Vennootschap in de komende boekjaren op het niveau BBB stabiel blijft;
- de raming van het gemiddeld aantal aandelen in de komende boekjaren is gebaseerd op het werkelijk gemiddeld aantal over het boekjaar dat op 31 december 2017 werd afgesloten en steunt op de hypothese dat een keuzedividend op het voorschot op dividend wordt voorgesteld voor de jaren 2018 tot 2020.

1. De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere functies dan kantoren).
2. Zie de financiële staten (op pagina 160) voor meer informatie.
3. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.

EPRA-earnings prognosetabel

(in duizend €)	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2017	2018	2019	2020
Huurinkomsten	143 161	144 714	136 751	137 992
Met verhuur verbonden kosten	- 729	- 770	- 489	- 492
Nettohuurresultaat	**142 431**	**143 943**	**136 262**	**137 500**
Nettovastgoedkosten	-11 932	-12 700	-13 016	-13 926
Operationeel vastgoedresultaat	**130 499**	**131 243**	**123 245**	**123 574**
Algemene kosten van de Vennootschap	-12 199	-12 891	-13 199	-13 736
Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment)[3]	-1 252	-1 903	-2 101	-2 787
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**117 048**	**116 450**	**107 946**	**107 051**
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-19 750	-22 137	-22 264	-24 278
Belastingen	-1 642	-1 281	-1 301	-1 320
EPRA earnings	95 657	93 031	84 381	81 453
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,74	3,64	3,26	3,12
Gemiddeld aantal aandelen	*25 579 214*	*25 590 782*	*25 855 514*	*26 122 985*

Beschrijving van de rubrieken van de EPRA-earnings prognosetabel

HUURINKOMSTEN, KOSTEN IN VERBAND MET DE HUUR EN NETTOVASTGOEDKOSTEN

Deze inkomsten en kosten worden individueel geraamd voor elk gebouw, op basis van de lopende contracten. Dit geldt zowel voor de lopende huur als voor de huurlasten (verzekeringscontracten, "totale waarborg"-contracten, enz.). De andere vastgoedkosten worden geraamd op basis van de ervaring van Befimmo in het beheer en het onderhoud van haar vastgoedpatrimonium. De hypothesen die worden opgemaakt in verband met de herverhuring na afloop van de huurovereenkomst stroken met de marktpraktijken en zijn gegrond op de historische ervaring van Befimmo. Deze hebben ook een impact op de raming van de aan de agentschappen betaalde commissies en van de kosten voor huurleegstand. Deze commissies en leegstandskosten worden ook verrekend bij de niet-recurrente vastgoedkosten van de Vennootschap. Bij de opmaak van haar vooruitzichten, heeft Befimmo eveneens rekening gehouden met de verwachtte bijdrage van haar partnership met Silversquare inzake co-working.

De vastgoedkosten omvatten ook alle personeelskosten van de vastgoedafdeling evenals alle kosten voor studies met betrekking tot de bestaande gebouwen in de portefeuille (kosten voor advocaten, fiscale experts, due diligence of agentschapscommissies in het kader van een juridische, fiscale, financiële of technische analyse van een vastgoed-project).

De lichte stijging van de inkomsten in 2018 is hoofdzakelijk gelinkt aan de impact over 11 maanden van het boekjaar 2018 van de toetreding in de portefeuille van het gebouw Arts 56 terwijl de huur van het gebouw Noordbuilding op 15 januari 2018 is afgelopen. De daling van de inkomsten voor 2019 en 2020 valt grotendeels te verklaren door het einde van de huurovereenkomst in de Toren 2 van het WTC eind december 2018. Dit wordt gedeeltelijk gecompenseerd door nieuwe verhuringen.

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Deze kosten worden lijn per lijn berekend op basis van de cijfers van de vroegere boekjaren en van de recente en verwachte evoluties van de Vennootschap. De meeste worden geïndexeerd voor de komende boekjaren.

De personeelskosten volgen het ritme van de vooropgestelde evoluties in de omvang van het team in de komende boekjaren.

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

De andere geraamde operationele inkomsten en kosten beantwoorden hoofdzakelijk aan de herverwerking van het effect van de spreiding van de huurvrije periodes, die overeenkomstig de IFRS-normen, op de huurinkomsten wordt toegepast.

FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit:

- financiële kosten in verband met de schuld tegen variabele rentevoet, die worden berekend met toepassing van de hierboven beschreven rentevoethypothesen, vermeerderd met de desbetreffende marges;
- financiële kosten op de schuld tegen vaste rentevoet;
- rente-opbrengsten of -kosten met betrekking tot de afgeleide instrumenten;
- andere financiële resultaten, die hoofdzakelijk bestaan uit de kosten die horen bij de financieringslijnen bij banken (reservatiecommissies bij kredietopeningen, opnemingscommissies en kosten bij de uitgifte van leningen) en andere prestatiekosten die de banken factureren.

Het financieel resultaat wordt ook beïnvloed door de activering van de intercalaire intresten, berekend op basis van het gemiddeld financieringspercentage van de Vennootschap in het betrokken boekjaar.

ANDERE ELEMENTEN VAN HET NETTORESULTAAT

Befimmo publiceert geen vooruitzichten voor de variatie in de reële waarden van de gebouwen en van de financiële activa en verplichtingen.

Ter informatie mag, op basis van de gegevens per 31 december 2017, worden geraamd dat een variatie van 1% in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40) een impact van zowat 24,9 miljoen € op het nettoresultaat zou hebben, wat zou leiden tot een variatie van zowat 0,98 € van de intrinsieke waarde per aandeel, en van 0,39% op de LTV-ratio[1].

Bovendien zou de variatie in de vooruitzichten betreffende de evolutie van de rentevoeten een variatie in de reële waarde kunnen genereren van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden (IAS 39). Op basis van hun reële waarde op 31 december 2017 kan worden geraamd dat wanneer de rentevoeten van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling 0,5% lager waren geweest dan de curves op 31 december 2017, de variatie in de reële waardevan de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -22,75 miljoen € had bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie +21,94 miljoen € belopen hebben.

Dergelijke variaties (IAS 39 en 40) hebben geen impact op de EPRA earnings die de Vennootschap genereert.

Schuld en LTV

Op kruissnelheid zou de LTV-ratio van Befimmo rond 50% liggen. Befimmo waakt erover om de benutting van haar schuldvermogen te beheersen.

De nominale nettoschuldprognose bedraagt 1.216 miljoen € eind 2018, 1.330 miljoen € eind 2019 en 1.439 miljoen € eind 2020.

Dividendprognose van het boekjaar 2018

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2018, bij gelijke perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van zowat 3,64 € per aandeel.

Als alles voor het overige gelijk blijft en op basis van deze vooruitzichten voorziet Befimmo een brutodividend van 3,45 €[2] per aandeel voor het boekjaar 2018. Het zou opnieuw kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € bruto per aandeel in december 2018 en een saldo van 0,86 € bruto per aandeel in mei 2019. Op basis van de beurskoers van 53,55 € en op basis van de intrinsieke waarde van 56,63 € op 31 december 2017, zou dit dividend een brutorendement van 6,44% op de beurskoers geven en van 6,09% op de intrinsieke waarde.

Het dividend van de volgende boekjaren zal afhangen van de economische conjunctuur, van de investeringskansen die de Vennootschap zal grijpen en van de successen die ze zal boeken met de uitvoering van de projecten, terwijl ze tegelijk partij blijft trekken van de stabiele inkomsten dankzij het defensieve karakter van haar vastgoedpatrimonium.

> Het boekjaar 2018 zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van zowat 3,64 € per aandeel.

1. Loan-to-value ("LTV") = [(financiële schuld = nominale - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].
2. Onder voorbehoud van de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering.

Verslag van de Commissaris

OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RAMINGEN VAN BEFIMMO NV

In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de EPRA Earnings (zoals gedefinieerd in augustus 2011 en laatst gewijzigd in november 2016 in het rapport "Best Practices Recommendations" van de European Public Real Estate Association) voor de periodes van 12 maanden eindigend op 31 december 2018, 31 december 2019 en 31 december 2020 (de "Prognose") van Befimmo sa vervat in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" van hun jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2017 zoals vastgesteld op 2 maart 2018 door de Raad van Bestuur van de vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" leiden tot de volgende ramingen van het EPRA resultaat voor de boekjaren 2018-2020:

EPRA Earnings: in KEUR voor de 12 maanden eindigend op:

- 31 december 2018: 93.031
- 31 december 2019: 84.381
- 31 december 2020: 81.453

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm "International Standard on Assurance Engagements 3400" met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Befimmo NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Oordeel

Naar ons oordeel:

(i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en

(ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Befimmo NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2017.

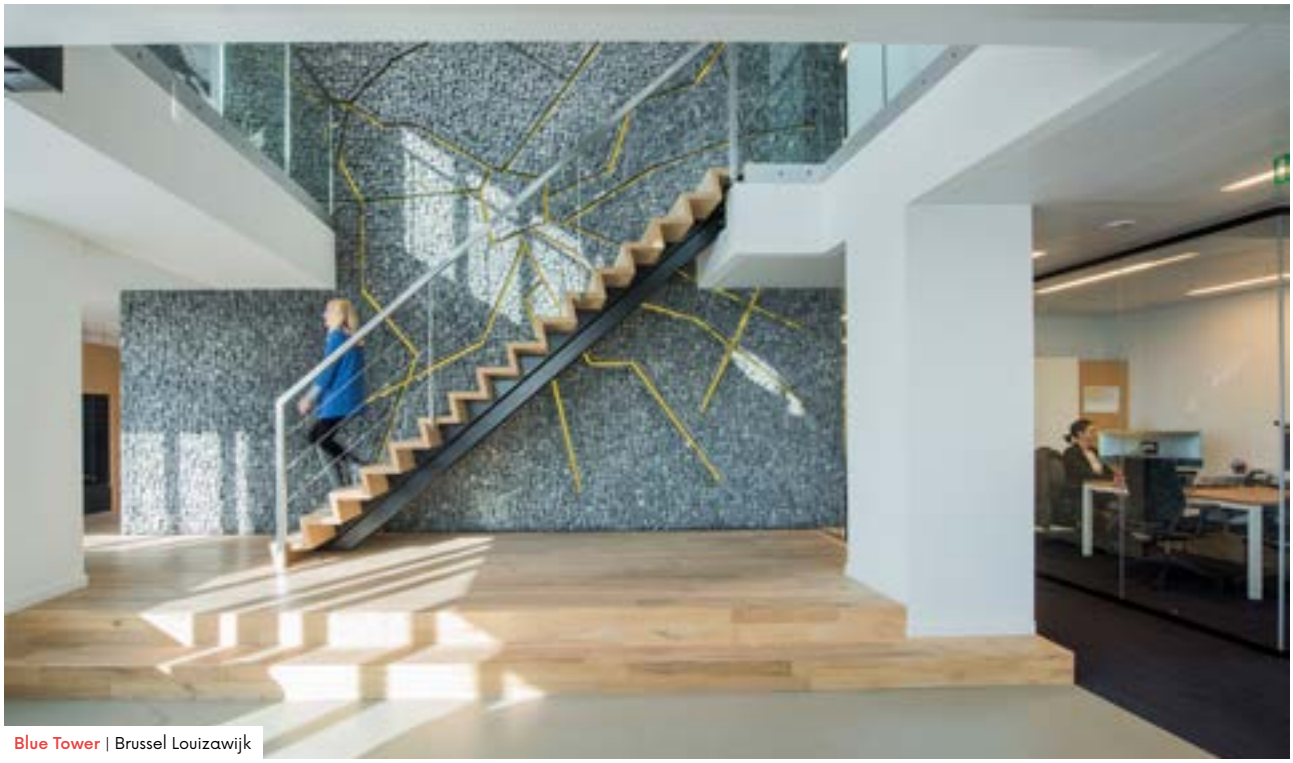
Brussel, 20 maart 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch[1]
Vennoot

1. Handelend in naam van een BVBA.

Befimmo op de beurs



Blue Tower | Brussel Louizawijk

Befimmo-aandeel

Kerncijfers

	31.12.2017	31.12.2016
Aantal uitgegeven aandelen	*25 579 214*	*25 579 214*
Gemiddeld aantal aandelen over de periode	*25 579 214*	*23 692 223*
Hoogste koers (in €)	55,74	61,20
Laagste koers (in €)	50,31	48,60
Slotkoers (in €)	53,55	53,36
Aantal verwerkte aandelen[1]	15 277 286	16 916 343
Dagelijks gemiddeld volume[1]	59 911	65 822
Velociteit van de free float[1]	78,66%	87,10%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	92%	94%
Brutodividend[2] (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement[3]	6,44%	6,47%
Return op koers[4]	6,98%	3,88%

1. Bron: Kempen & Co. Op basis van de handel op alle platforms.
2. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% vanaf januari 2017 (komende van 27%).
3. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.
4. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging.

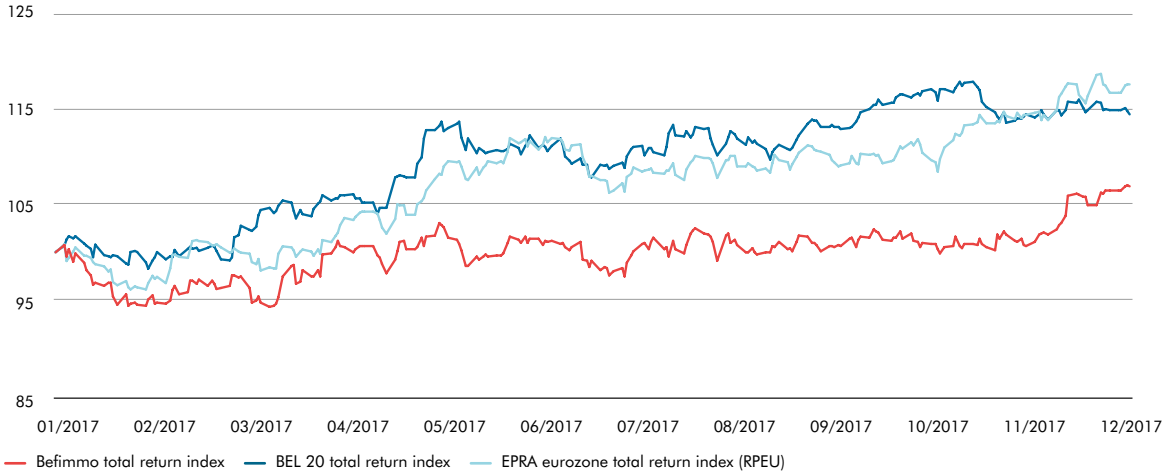
EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

Het Befimmo-aandel sloot op 31 december 2017 af op 53,55 €, tegen 53,36 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van het dividend, dat in 2017 werd uitgekeerd, biedt het een return op koers van 6,98% op een jaar. In 22 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 7,30%[5].

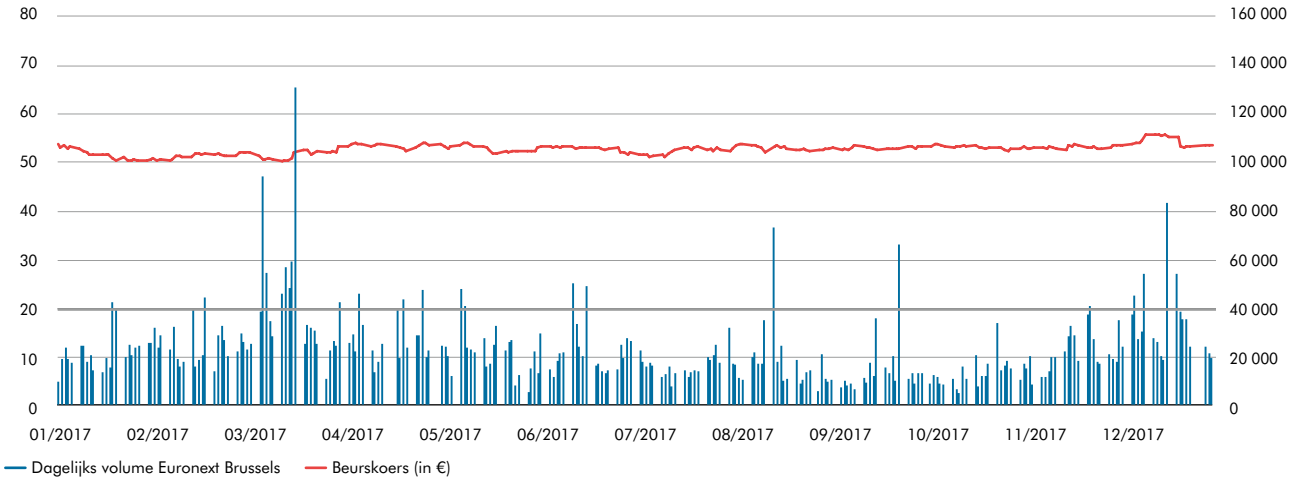
Op 31 december 2017 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van 5,44%. Befimmo had een beurskapitalisatie van 1.369.766.910 €.

Op basis van de transacties die op alle marktplatforms werden geregistreerd, vertoont het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 59.911 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 78,66%.

Evolutie van de total return index van befimmo ten opzichte van de total return index van de indexen BEL 20 en EPRA eurozone (RPEU)

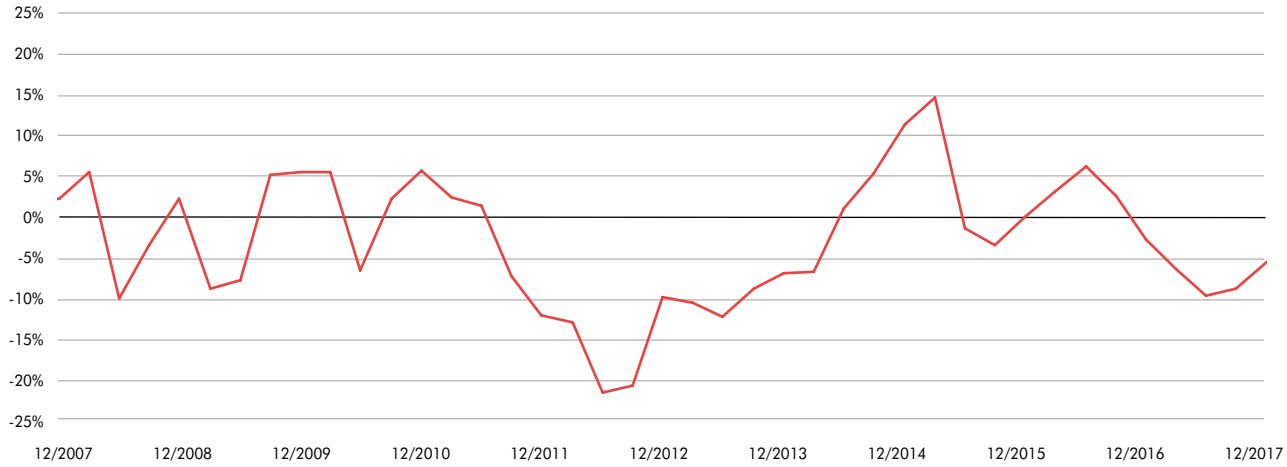


Beurskoers en volumes (01.01.2017 tot 31.12.2017)



5. Rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend (bron: KBC Securities).

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



Over een periode van 10 jaar noteert het Befimmo-aandeel een gemiddelde disagio van 2,87% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Dividend van het boekjaar 2017

UITKERING VAN HET VOORSCHOT OP DIVIDEND

Zoals aangekondigd in oktober 2017, is Befimmo overgegaan tot de storting van een voorschot op dividend voor het boekjaar 2017 vanaf 21 december 2017.

Dit voorschot op dividend bedroeg 2,59 € bruto[1] per aandeel en werd in contanten uitbetaald op vertoon van coupon nr. 34.

3,45
€/aandeel
Brutodividend voor het boekjaar 2017

DIVIDENDSALDO VAN HET BOEKJAAR 2017

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 24 april 2018, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2017, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 € bruto[1] per aandeel uit te keren.

Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend aanvullen en brengt, zoals voorzien, het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel.

1. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

Aandeelhoudersstructuur

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 gereglementeerde markt.

Voor bijkomende informatie, gelieve de statuten van de Vennootschap te raadplegen op de website van Befimmo.

www.befimmo.be

Volgens de ontvangen kennisgevingen ziet de structuur van het aandeelhouderschap van Befimmo NV er als volgt uit:

Aandeelhouderschap

Aangevers	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de verklaring	Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van de informatie verkregen van de aandeelhouder	(in %)
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Totaal	**25 579 214**		**100%**

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

Agenda van het boekjaar 2018

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017	vrijdag 23 maart 2018
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2017	dinsdag 24 april 2018
Uitkering van het dividendsaldo[2] van het boekjaar 2017 op vertoon van coupon nr. 35	
- Ex-date	*woensdag 2 mei 2018*
- Record date	*donderdag 3 mei 2018*
- Uitbetaling	*vanaf vrijdag 4 mei 2018*
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2018	woensdag 9 mei 2018[3]
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2018	donderdag 19 juli 2018[3]
Tussentijdse verklaring op 30 september 2018	donderdag 25 oktober 2018[3]
Uitkering van het voorschot[4] op dividend van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 36	
- Ex-date	*dinsdag 18 december 2018*
- Record date	*woensdag 19 december 2018*
- Uitbetaling	*vanaf donderdag 20 december 2018*
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2018	donderdag 7 februari 2019[3]
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018	vrijdag 29 maart 2019
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018	dinsdag 30 april 2019
Uitkering van het dividendsaldo[2] van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 37	
- Ex-date	*woensdag 8 mei 2019*
- Record date	*donderdag 9 mei 2019*
- Uitbetaling	*vanaf vrijdag 10 mei 2019*

2. Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.
3. Publicatie na sluiting van de beurs.
4. Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

Corporate-governanceverklaring

Dit hoofdstuk van het Verslag bevat informatie over de wijze waarop Befimmo in het voorbije boekjaar de governanceprincipes toepaste.

www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance

INHOUD

89 Principes
89 Structuur van het beheer
89 Raad van Bestuur
97 Adviescomités en gespecialiseerde comités
100 Directiecomité
102 Diversiteitsbeleid
102 Remuneratieverslag
107 Maatschappelijke Verantwoordelijkheid
108 Verslag over de interne controle en de risicobeheersystemen
109 Andere betrokkenen
110 Onderzoek & ontwikkeling
111 Regels ter preventie van belangenconflicten
115 Aandelenoptieplan en aandelenaankoopplan
115 Aandelen in handen van de Bestuurders en de leden van het Directiecomité
115 Elementen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod
117 Aandeelhouderschap, structuur en organisatie

Principes

Befimmo past de Belgische Corporate Governance Code toe die op 1 januari 2005 van kracht werd en die een eerste keer werd herzien op 12 maart 2009 (hierna "Code 2009"). Deze Code is voor Befimmo de referentie in de zin van artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen. Hij is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en ook op de website www.corporategovernancecommittee.be. De Raad van Bestuur verklaart dat de corporate governance die Befimmo hanteert, voor zover hij weet, beantwoordt aan de regels van de Code 2009.

De volgende documenten, die een gedetailleerde kijk geven op de governance van de Vennootschap, zijn allemaal gepubliceerd op de website van Befimmo: het corporate-governancecharter, de ethische code, de dealing code en de bijlagen van het charter:

- het intern reglement van de Raad van Bestuur;
- het intern reglement van het Auditcomité;
- het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratie-comité;
- het intern reglement van het Directiecomité;
- het reglement van de interne audit;
- het remuneratiebeleid.

Deze documenten werden bijgewerkt in 2018, en voor het laatst op 7 februari 2018, om de wijzigingen betreffende de preventie van marktmisbruik, door de wet van 31 juli 2017 tot wijziging van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, en ook de huidige samenstelling van het aandeelhouderschap weer te geven.

www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance

Structuur van het beheer

RAAD VAN BESTUUR

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Principes

De statuten van Befimmo bepalen dat de Vennootschap moet bestuurd worden door een Raad van Bestuur die moet bestaan uit minstens drie Bestuurders, die voor hoogstens vier jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering, en daarnaast minstens drie onafhankelijke Bestuurders moet tellen, die beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De Bestuurders zijn herverkiesbaar.

Uit de samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo blijkt een drieledige onafhankelijkheid, omdat hij volgens het corporate-governancecharter moet bestaan uit:

- een meerderheid van niet-uitvoerende Bestuurders;
- minstens drie onafhankelijke Bestuurders, in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code;
- en een meerderheid van Bestuurders die geen band hebben met de aandeelhouders van de Vennootschap.

De Vennootschap verkiest om haar Raad van Bestuur zo samen te stellen dat de competenties, ervaring en kennis elkaar aanvullen. Ze schikt zich ook naar de bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen inzake de genderdiversiteit in de Raad in 2017.
Op 31 december 2017 bestaat de Raad van Bestuur uit negen leden, waarvan drie vrouwelijke.

Befimmo voldoet sinds 28 april 2015 aan de bepalingen betreffende de genderdiversiteit in de Raden van Bestuur.

Daarnaast moet elke Bestuurder over de juiste persoonlijke eigenschappen beschikken om zijn opdracht collegiaal uit te voeren, maar wel volledig onafhankelijk zijn in zijn denkwijze. Hij moet een onberispelijke reputatie hebben op het vlak van integriteit (met name inzake geheimhouding en het voorkomen van belangenconflicten en van handel met voorkennis), een kritische geest en een neus voor zaken hebben en een strategische visie kunnen ontwikkelen. Hij moet ook over de nodige tijd beschikken om de vergaderingen van de Raad voor te bereiden en bij te wonen en, in voorkomend geval, deel te nemen aan de vergaderingen van het of de gespecialiseerde Comités waar hij lid van is.

Overeenkomstig artikel 14 §1, lid 2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's moeten de leden van de Raad van Bestuur of hun vaste vertegenwoordiger permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en mogen niet in aanmerking komen voor de toepassing van de gevallen van verbod die artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut en het toezicht op kredietinstellingen noemt. De leden van de Raad van Bestuur moeten natuurlijke personen zijn. Rechtspersonen die, op de datum waarop de GVV-wet van kracht werd, Bestuurder of lid van het Directiecomité van de Vennootschap waren, hadden echter de toestemming om hun lopend mandaat verder uit te oefenen tot dit afliep. Overeenkomstig deze bepalingen bestaat de Raad van Bestuur van Befimmo, sinds de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2016 uitsluitend uit natuurlijke personen.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2017

Op 31 december 2017 telt de Raad 9 Bestuurders, namelijk:

- 1 uitvoerende Bestuurder;
- 8 niet-uitvoerende Bestuurders, waarvan 5 onafhankelijke Bestuurders die beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en 2 Bestuurders die verbonden zijn aan een aandeelhouder.

Ter herinnering, tot 20 december 2012 had de Vennootschap de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen en werd ze beheerd door haar statutaire zaakvoerder, die een rechtspersoon was.

De Bestuurders die voor het eerst werden benoemd door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap op 20 december 2012, na haar omvorming tot Naamloze Vennootschap, hebben bijgevolg een mandaat opgenomen bij een andere juridische entiteit. De Vennootschap was echter van mening dat er diende rekening te worden gehouden met de mandaten van de Bestuurders die voordien zetelden in de Raad van Bestuur van de vroegere statutaire zaakvoerder van de GVV (zowel als natuurlijke persoon of als vertegenwoordiger van de Bestuurder-rechtspersoon), vóór de omvorming tot Naamloze Vennootschap.

Bijgevolg werden de Bestuurders van de eerste Raad van de Vennootschap, na haar omvorming, benoemd voor een resterende periode tot de vervaldag van hun mandaat bij de vroegere statutaire zaakvoerder van de Vennootschap op het ogenblik van de omvorming van de Vennootschap tot Naamloze Vennootschap.

Zo houdt de Vennootschap ook rekening, voor de afweging van het criterium betreffende het maximum van drie opeenvolgende mandaten voor maximaal twaalf jaar bij dezelfde Raad van Bestuur (artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen), met het aantal mandaten en het aantal jaren als onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder.

Evolutie van de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2017

De mandaten van volgende Bestuurders verstreken na de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2017:

- Mw. Sophie Goblet;
- Mw. Sophie Malarme – Lecloux;
- Dhr. Benoît Godts;
- Dhr. Guy Van Wymersch-Moons.

Van links naar rechts, bovenaan: Benoît De Blieck, Anne-Marie Baeyaert, Kurt De Schepper, Sophie Goblet, Benoît Godts.
Van links naar rechts, onderaan: Sophie Malarme-Lecloux, Alain Devos, Hugues Delpire, Étienne Dewulf.

Dezelfde Gewone Algemene Vergadering vernieuwde de mandaten van:

- Mw. Sophie Goblet, als onafhankelijk Bestuurder, voor een nieuwe periode van vier jaar, die verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021;
- Mw. Sophie Malarme-Lecloux, als Onafhankelijk Bestuurder, voor een nieuwe periode van vier jaar, die verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021;
- Dhr. Benoît Godts, als Bestuurder, voor een nieuwe periode van twee jaar, die verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2019;
- Dhr. Van Wymersch-Moons, als Bestuurder, voor een nieuwe periode van vier jaar, die verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021.

Diezelfde Gewone Algemene Vergadering heeft Mevrouw Barbara De Saedeleer definitief benoemd tot Onafhankelijk Bestuurder.

Op de zitting van 12 september 2017 heeft de Raad van Bestuur akte genomen van het ontslag van mevrouw Barbara De Saedeleer; op zijn vergadering van 14 december 2017 heeft de Raad van Bestuur mevrouw Anne-Marie Baeyaert gecoöpteerd als onafhankelijk Bestuurder, om voorlopig mevrouw De Saedeleer te vervangen.

Op de zitting van 16 november 2017 heeft de Raad van Bestuur akte genomen van het ontslag van de heer Guy Van Wymersch-Moons, met ingang van 31 oktober 2017.

Hierna volgt een beknopte beschrijving van het professioneel parcours van elke Bestuurder en de lijst van de mandaten – buiten deze bij de GVV – die de Bestuurders in de voorgaande vijf burgerlijke jaren uitoefenden.

De Raad van Bestuur kwam in het boekjaar 18 keer samen.

Samenstelling van de raad van bestuur op 31 december 2017

Naam en mandaat in de Raad van Bestuur	Eerste benoeming	Afloop van het lopende mandaat	Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2017
Alain Devos Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012[1]	April 2018	18
Benoît De Blieck Uitvoerend Bestuurder	December 2012[2]	April 2019	18
Anne-Marie Baeyaert Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2017	April 2020	Werd benoemd op 14 december 2017
Sophie Goblet Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2013	April 2021	17
Sophie Malarme-Lecloux Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2015	April 2021	13
Hugues Delpire Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012[3]	April 2019	17
Kurt De Schepper Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	April 2014	April 2020	18
Etienne Dewulf Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012[4]	April 2018	18
Benoît Godts Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	December 2012[5]	April 2019	17

VOORSTELLEN VOOR DE BENOEMING EN DE VERNIEUWING VAN MANDATEN AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING 2018

Er zal de Algemene Vergadering van 24 april 2018 worden voor gesteld om:

- Mw. Anne-Marie Baeyaert definitief te benoemen tot onafhankelijk Bestuurder, voor een mandaat van 2 jaar dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2020. Mevrouw Anne-Marie Baeyaert werd voorlopig gecoöpteerd door de Raad van Bestuur op 14 december 2017, met onmiddellijke ingang, om mevrouw Barbara De Saedeleer, die ontslag nam met ingang van 12 september 2017, te vervangen. Mevrouw Anne-Marie Baeyaert beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria die bepaald worden door artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de Bestuurders. De FSMA keurde deze coöptatie en dit benoemingsvoorstel goed.
- de heer Wim Aurousseau, Chief Investment Officer van AXA Belgium NV, te benomen tot niet-uitvoerend bestuurder, voor een mandaat van 2 jaar, dat verstrijkt na de Gewone

1. Dhr. Alain Devos werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in oktober 2002.
2. Dhr. Benoît De Blieck werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in augustus 1999.
3. Dhr. Hugues Delpire werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2011.
4. Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Etienne Dewulf, werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2011.
5. Dhr. Benoit Godts werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in november 1995.

Algemene Vergadering van 2020, om de heer Guy Van Wymersch-Moons te vervangen, die ontslag nam met ingang van 31 oktober 2017. Dit benoemingsvoorstel is onder voorbehoud van de goedkeuring van de FSMA. De heer Wim Aurousseau (1971) is licenciaat toegepaste economische wetenschappen (Universiteit van Antwerpen) en financieel analyst (ICHEC). Hij beschikt over een ruime ervaring in het beheer van activa en bedrijfsmanagement, met name in de Belgische bank- en verzekeringssector (KBC Securities, Bank Van Breda, Swiss Life Belgium en Delta Lloyd Life). Sinds november 2013 treedt hij op als Chief Investment Officer (CIO) van AXA Belgium NV;

- het mandaat van de heer Alain Devos als niet-uitvoerend Bestuurder te vernieuwen, voor een periode van 3 jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2021;
- het mandaat van de heer Etienne Dewulf als onafhankelijk Bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te vernieuwen, voor een periode van 4 jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2022.

DHR. ALAIN DEVOS (1953)

Dhr. Alain Devos (**8300 Knokke, Camille Lemonnierlaan 17**) is Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo. Hij is ook lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Na zijn studies handelsingenieur aan Solvay van de ULB (1975) start de heer Devos zijn loopbaan als budgettair analist bij Sperry New Holland-Clayson. Van 1978 tot 1989 is hij directeur van de afdeling vastgoedontwikkeling bij CFE, om vervolgens over te stappen naar de Generale Bank, als head of real estate finance op de afdeling corporate & investment banking. Van 1990 tot 2003 oefent hij verschillende functies uit bij AG Insurance (vroeger Fortis AG), onder meer als lid van het directiecomité als laatste functie. Daarna was hij van 2003 tot april 2012 CEO van AG Real Estate NV (het vroegere Fortis Real Estate) en oefende hij bestuurdersmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV, zoals blijkt uit onderstaande lijst.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Dhr. Alain Devos is zaakvoerder van de BVBA Alain Devos; bestuurder van Equilis NV; Bestuurder van de Compagnie Het Zoute NV; Lid van de Advisory Board van VK Group; Lid van de Advisory Board van BuyerSide NV; Lid van de Board of Trustees van Guberna; Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Dhr. Alain Devos was vaste vertegenwoordiger van de BVBA Alain Devos, CEO van AG Real Estate NV; niet-statutaire zaakvoerder van A3 Management; zaakvoerder van Allfin Group.

DHR. BENOÎT DE BLIECK (1957)

Dhr. Benoît De Blieck (**1160 Oudergem, Waversesteenweg, 1945**) is Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo. Hij zit ook het Directiecomité voor. De heer De Blieck is burgerlijk ingenieur (ULB, École Polytechnique, 1980) en behaalde een post-graduaat (Cepac) aan de Solvay Business School (ULB, 1986). Hij begon zijn loopbaan in 1980 bij de Ondernemingen Ed. François & Fils, nadien CFE. Daar stond hij in voor een aantal bouwwerken in Saoedi- Arabië (1980-1985) en studies van projecten in China, Zaïre en Egypte (1985-1988). Vervolgens was hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten, eerst bij Codic (1988-1990) en vervolgens bij Galliford (1990-1992). Van 1992 tot 1999 was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi NV (toen een dochteronderneming van de Groep Brussel Lambert), verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling. In augustus 1999 werd hij benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en in december 2006 van haar dochteronderneming Fedimmo.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Dhr. Benoît De Blieck is Voorzitter van Beway, dochteronderneming van Befimmo; Zaakvoerder van BDB Management eBVBA; Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management eBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Benoît De Blieck, oefent volgende mandaten uit: Voorzitter van Axento, dochteronderneming van Befimmo; Bestuurder van Meirfree en van Vitalfree, dochterondernemingen van Befimmo; Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services, dochteronderneming van Befimmo; Gedelegeerd Bestuur van Noblieck NV; Zaakvoerder van B.V.R. BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Dhr. Benoît De Blieck was lid van het management board van de European Public Real Estate Association (EPRA).

MW. ANNE-MARIE BAEYAERT (1961)

Mevrouw Anne-Marie Baeyaert (**2910 Essen, Schaapsbaan 28**) werd op 14 december 2017 door de Raad van Bestuur gecoöpteerd met onmiddellijke ingang. Er zal de Gewone Algemene Vergadering van 24 april 2018 worden voorgesteld om mevrouw Anne-Marie Baeyaert definitief te benoemen als onafhankelijk Bestuurder van Befimmo.

Mevrouw Baeyaert is bachelor in de maritieme wetenschappen (BIBH Antwerpen – 1981) en volgde een postuniversitaire opleiding in finance en management (Vlerick Business School – 2000). Ze startte haar loopbaan in 1981 bij Best & Osterrieth, een maritiem agentschap dat momenteel deel uitmaakt van de Herfurth groep, als customer service representative. Ze zet in 1985 haar carrière verder bij Katoen Natie Group, waar ze verschillende functies uitoefent, eerst van general manager transport division (1985-1995), vervolgens van general manager noordkasteel (1995-1998) en daarna van managing director bulkterminals (1998-2001). Mevrouw Baeyaert heeft ook internationale ervaring, want van 2001 tot 2005 was ze country administrative & finance director in Brazilië voor dezelfde groep. Van 2005 tot 2013 was Mevrouw Anne-Marie Baeyaert business unit manager port operations & repair voor de groep Katoen Natie. Sinds 2013 is Mevrouw Anne-Marie Baeyaert managing owner bij Resigrass.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Mevrouw Anne-Marie Baeyaert is vast vertegenwoordigster van de BVBA ANBA, onafhankelijk bestuurder bij de raden van bestuur van Rosier NV en Tessenderlo Group NV. Mevrouw Baeyaert is niet-uitvoerend bestuurder van de NV Waterwegen & Zeekanaal (Willebroek) en zaakvoerster van Resigrass BVBA en Cosy Lounge BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Bestuurder van verschillende vennootschappen van de groep Katoen Natie.

MW. SOPHIE GOBLET (1964)

Mw. Sophie Goblet (**1050 Brussel, Franklin Rooseveltlaan 108**) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 30 april 2013 en lid van haar Auditcomité sinds april 2015. Mw. Sophie Goblet heeft een licentie economische wetenschappen van het IAG (Université de Louvain-La-Neuve). Ze startte haar loopbaan in 1988 bij ABN AMRO Bank in Amsterdam en in Londen, waar ze verschillende functies uitoefende in corporate finance. In 1993 stapte ze over naar de firma Income International (Deficom Groep), waar ze de functie van senior consultant in financiële en institutionele communicatie uitoefende. In 1993 werd mevrouw Goblet benoemd tot Group Treasurer van de GIB Groep, om in 1997 Financial Director van GIB IMMO NV te worden. In 1999 zet ze haar carrière in de vastgoedsector verder als lid van het uitvoerend comité van Codic International, waar ze tot 2012 de functies van Chief Financial Officer en Corporate Secretary uitoefent.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Bestuurder van Réseau Entreprendre vzw.

MW. SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970)

Mevrouw Sophie Malarme-Lecloux (**1330 Rixensart, rue du Plagniau 16**) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 28 april 2015 en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité sinds 26 oktober 2016
Mw. Sophie Malarme-Lecloux heeft een Master in business & administration – Solvay (Université libre de Bruxelles). Ze startte haar loopbaan in 1994 bij IBM Belgium als financial analyst en nam in 1998 de functie van account manager in corporate banking op bij ING Brussels. In 2002 zet ze haar carrière verder bij Sofina, waar ze 14 jaar lang verschillende verantwoordelijkheden op zich nam, zowel bij de financiële directie als bij het investeringsteam. In 2015 richtte ze de BVBA FreeBe op, die zich toelegt op advies in management, leadership en innovatie, de begeleiding van ondernemers en de ontwikkelling van mensen en organisaties. Ze heeft al meer dan 10 jaar ervaring als bestuurder.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Oprichter en zaakvoerder van FreeBe BVBA en bestuurder van CBO Territoria SA (Frankrijk).

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Bestuurder van Orpea SA (Frankrijk), bestuurder van Trufilux en van Sofilec (Sofina Group).

DHR. HUGUES DELPIRE (1956)

Dhr. Hugues Delpire (**1400 Nivelles, chemin de Grand'Peine 5**) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en lid van haar Auditcomité sinds maart 2011; hij zit dit Comité voor sinds 28 april 2015. Dhr. Delpire is handelsingenieur en behaalde een diploma aan de École Supérieure de Sciences Fiscales. Hij startte zijn loopbaan in 1979 bij Zurich Assurances Belgique, waar hij in 1987 de financiële leiding nam. Van 1991 tot 1997 was hij administratief en financieel directeur en lid van het directiecomité van de beursgenoteerde Groep Besix (bouw en openbare werken). Nadat hij meewerkte aan de structurering van Artesia Banking Corporation (Bacob, Paribas België en DVV Verzekeringen) als bestuurder en financieel directeur van de tak verzekeringen, startte hij als gedelegeerd bestuurder de activiteiten van AXA Real Estate Investment Manager Benelux. Vanaf december 2000 was hij algemeen directeur en chief legal & finance officer van de groep Décathlon. Sinds januari 2015 treedt hij op als financieel adviseur van Décathlon SA en van Mobilis SA en van vennootschappen van de "Association Familiale Mulliez". Parallel met dit professioneel parcours heeft de heer Delpire ook meer dan 15 jaar lang cursussen financiën gegeven aan verschillende Belgische universiteiten.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Gedelegeerd Bestuurder van Weddell NV; voorzitter van de raad van bestuur van Alsolia SA; bestuurder en voorzitter van het auditcomité van ALCOPA SA; bestuurder van ACS SA (Auchan Coordination Services); lid van de raad van toezicht van Décathlon International Shareholding Plan SCA; lid van het auditcomité van AGAPES SA.

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Directeur-generaal, lid van het directiecomité van Décathlon SA; bestuurder van OGEA SAS; bestuurder van Alcodev SA; lid van de raad van toezicht van Devacal, gemeenschappelijk vennootschapsplaatsingsfonds naar Frans recht.

DHR. KURT DE SCHEPPER (1956)

Dhr. Kurt De Schepper (**2540 Hove, Akkerstraat 16**) is Bestuurder van Befimmo sinds 29 april 2014. Dhr. De Schepper is actuarius. Hij begon zijn loopbaan meer dan 30 jaar geleden bij AG Insurance, waar hij in 1990 lid van het Management Team werd dat instond voor het kanaal "employee benefits". Tussen 1995 en 2004 was hij general manager Europe bij Fortis Insurance International. In die functie was hij onder meer verantwoordelijk voor de joint venture CaiFor en Fortis Insurance UK. In 2004 nam hij de functie van chief pension officer op bij de Fortis holding. Midden 2005 werd hij business operating officer bij AG Insurance en, vanaf september 2008, was hij ook verantwoordelijk voor het beheer van de financiële activa. Van september 2009 tot 1 juli 2014 was de heer Kurt De Schepper chief risk officer van Ageas en leidde de afdelingen risk, legal, compliance en support functions (human resources, IT en facility).

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Dhr. Kurt De Schepper was lid van de raad van bestuur van AG Real Estate NV; Voorzitter en bestuurder van Millenniumbcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, Ageas Portugal, Medis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA en van Pensoesgere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensões SA.

DHR. ETIENNE DEWULF (1955)

Dhr. Etienne Dewulf (**1970 Wezembeek-Oppem, Beekstraat 10**) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en lid van lid van haar Benoemings- en Remuneratiecomité sinds maart 2011; hij zit dit Comité voor sinds 13 mei 2014. Dhr. Dewulf is licentiaat financiële en handelswetenschappen (ICHEC). In het begin van zijn loopbaan oefende hij commerciële functies uit bij GB-INNOBM (1981-1983) en bij Materne Confilux (1983- 1985). Vervolgens verhuist hij naar de afdeling corporate banking van Crédit Général (1985-1987). Daarna kiest hij resoluut voor de bouwsector, waar hij van 1987 tot 2010 verschillende functies heeft uitgeoefend: directie-attaché bij Maurice Delens NV (later Valens NV) in 1987, vervolgens gedelegeerd bestuurder van Soficom Development (1989) en vanaf 1995 tot 2010 gedelegeerd bestuurder van Eiffage Benelux NV. Via de BVBA Etienne Dewulf oefent Dhr. Dewulf momenteel een activiteit uit als consultant en in dagelijks beheer, hoofdzakelijk op het vlak van vastgoed en bouw.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Dhr. Etienne Dewulf is erevoorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); vaste vertegenwoordiger van de BVBA Etienne Dewulf en van de BVBA Cassiopee; bestuurder van de holding Thomas & Piron Bâtiment NV (mandaat via Etienne Dewulf BVBA); erevoorzitter van de Vereniging der Belgische Aannemers van Grote Bouwwerken VZW; bestuurder van de VZW Tienerwoorden; bestuurder van het Huis voor Wegen- en Burgerlijke Bouwkunde GCVA en bestuurder van Foncière Kerkedelle NV (de vennootschap werd in december 2017 vereffend).

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Dhr. Etienne Dewulf was voorzitter en gedelegeerd bestuurder van de Confédération Construction de Bavière Développement NV. De BVBA Etienne Dewulf was eveneens gedelegeerd bestuurder van Foncière Invest NV, van Coeur de Ville NV en van Thomas & Piron Bâtiment NV en bestuurder van Bureau Cauchy NV en van BTA Construct NV.

DHR. BENOÎT GODTS (1956)

Dhr. Benoît Godts (**1000 Brussel, Kunstlaan 58**) is Bestuurder van Befimmo sinds november 1995 en lid van haar Auditcomité. Hij was ook Bestuurder van Fedimmo tot januari 2013. Hij is licentiaat rechten (UCL 1983) en oefent verschillende bestuursmandaten uit in vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV. Hij is bestuurder en lid van het auditcomité van de zaakvoerder van de GVV Ascencio CommVA en voorzitter van de raad van bestuur van Immo Nation SPPICAV.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Dhr. Benoît Godts is lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Finance NV; Bestuurder en lid van het auditcomité van Ascencio NV, zaakvoerder van de GVV Ascencio CommVA; bestuurder van L'Investissement Foncier Boulevard de Waterloo NV; bestuurder van Wolf-Safco NV; voorzitter van de raad van bestuur van Immo Nation SPPICAV; bestuurder van de SPPICAV Technical Property Fund 2.

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Dhr. Benoît Godts was bestuurder van volgende vennootschappen: Fedimmo, AG Real Estate Group Asset Management; de Vastgoedinvestering Westland Shopping Center; Devimo-Consult NV en de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra.

Ikaros | Brussel rand

PROCEDURE VOOR DE BENOEMING EN DE HERNIEUWING VAN DE BESTUURDERS

De Bestuurders worden benoemd en hun mandaat wordt hernieuwd door de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Befimmo, op voorstel van de Raad van Bestuur. Alvorens aan de Algemene Vergadering zijn voorstellen te doen in verband met de benoeming en de hernieuwing van het mandaat van een Bestuurder, wint de Raad van Bestuur de adviezen en aanbevelingen in van het Benoemings- en Remuneratiecomité, onder meer:

- inzake het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen;
- inzake de aansluiting van het profiel van de Bestuurder van wie, in voorkomend geval, het mandaat moet hernieuwd worden, op de behoeften van de Raad;
- inzake de bepaling van het gezochte profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor bestuurders en van de laatste evaluatie van de werking van de Raad (waaruit onder meer blijkt welke competenties, kennis en ervaring al aanwezig zijn in de Raad en welke er nog nodig zijn), en eventuele bijzondere criteria die worden aangemerkt om één of meer nieuwe bestuurders te zoeken;
- over de kandidaten die het Benoemings- en Remuneratiecomité al overwoog of interviewde.

Vooraleer te beraadslagen, heeft de Raad (desgewenst) op zijn beurt een gesprek met de kandidaten, onderzoekt hun curriculum vitae en hun referenties, neemt kennis van de andere mandaten die ze uitoefenen en evalueert ze.

De Raad ziet erop toe dat er gepaste plannen bestaan voor de opvolging van de Bestuurders. Hij maakt dat elke benoeming en hernieuwing van een bestuurdersmandaat, zowel voor uitvoerende als niet-uitvoerende Bestuurders, mogelijk maakt om de werkzaamheden van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités voort te zetten en om het evenwicht te bewaren in hun competenties en ervaring.

Wanneer één of meer bestuursmandaten vrijkomen, hebben de overblijvende Bestuurders het recht om deze tijdelijk in te vullen, op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, tot de volgende Algemene Vergadering, die zal overgaan tot de definitieve verkiezing.

VERKIEZING EN ROL VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Verkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur kiest zijn Voorzitter uit zijn niet-uitvoerende leden, op basis van zijn kennis, zijn competenties, zijn ervaring en zijn bemiddelingsvaardigheden.

Het intern reglement van de Raad van Bestuur stelt uitdrukkelijk dat de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de Gedelegeerd Bestuurder niet dezelfde persoon mogen zijn.

Opdrachten van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

De Voorzitter leidt de werkzaamheden van de Raad van Bestuur. Als hij afwezig is, worden de vergaderingen van de Raad voorgezeten door een Bestuurder die zijn collega's aanduiden.

De Voorzitter tracht altijd de Bestuurders een consensus te laten bereiken, terwijl de agendapunten toch steeds kritisch en constructief besproken worden. Hij neemt de nodige maatregelen om een vertrouwensklimaat te creëren binnen de Raad van Bestuur door bij te dragen tot open discussies, tot de constructieve uitwisseling van uiteenlopende standpunten en tot de aansluiting bij de beslissingen die de Raad van Bestuur neemt.

Tot slot ziet hij toe op een efficiënte wisselwerking tussen de Raad van Bestuur en de Gedelegeerd Bestuurder.

OPDRACHTEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Befimmo heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het maatschappelijk doel van de Vennootschap te verwezenlijken, met uitzondering van deze die de wet of de statuten voorbehouden voor de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur beslist over de strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen en financiering op lange termijn.

Hij sluit de jaarrekeningen af en stelt de halfjaarlijkse en kwartaalstaten van de GW op. Hij maakt het Beheersverslag op dat, onder meer, de corporate-governanceverklaring bevat, beslist ook over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen van aandeelhouders bijeen.

Hij ziet toe op de nauwgezetheid, de nauwkeurigheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financieel analisten en het publiek, zoals de prospectussen, de Jaarlijkse Financiële Verslagen, de halfjaarlijkse en kwartaalstaten evenals de persberichten.

Daarnaast is de Raad ook het orgaan dat beslist over de structuur van het uitvoerend management van de Vennootschap en dat de bevoegdheden en de opdrachten bepaalt die aan de leden van het Directiecomité van de Vennootschap toevertrouwd worden.

WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur organiseert zich dusdanig om zijn bevoegdheden en verantwoordelijkheden op de beste manier te kunnen uitoefenen. Overeenkomstig zijn intern reglement komt hij minstens vier keer per jaar samen en zo vaak als nodig is.

De statuten van de Vennootschap bepalen volgende regels in verband met de wijze van beraadslaging van de Raad van Bestuur:

- behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur enkel geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet voldaan wordt aan deze laatste voorwaarde moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, die, mits ten minste drie Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig zal beraadslagen en beslissen over de onderwerpen van de agenda van de vorige vergadering;
- elke beslissing van de Raad wordt met volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde Bestuurders genomen, en in geval van onthouding van één of meerdere onder hen, met de meerderheid van de andere Bestuurders. In geval van staking der stemmen, zal de stem van de Voorzitter van de vergadering doorslaggevend zijn;
- in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap het vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij schriftelijk akkoord van de Bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de afsluiting van de jaarrekening en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal.

Besluiten moeten worden genomen met eenparig akkoord van de Bestuurders. De beslissingen van de Raad van Bestuur worden bewaard in de verslagen, die door de Raad van Bestuur goedgekeurd worden en die door minstens twee Bestuurders getekend worden, evenals door alle Bestuurders die dit wensen.

ACTIVITEIT VAN DE RAAD VAN BESTUUR TIJDENS HET BOEKJAAR 2017

De Raad van Bestuur kwam 18 keer samen tijdens het boekjaar 2017. Naast de punten die onder zijn gewone bevoegdheid vallen (opvolging van de resultaten, goedkeuring van het budget, beoordeling en vergoeding van de Directieleden, opmaak van het beheersverslag, oproeping voor de Gewone en de Buitengewone Algemene Vergaderingen), sprak hij zich ook over volgende kwesties en dossiers uit:

- aftoetsen van de strategie;
- de investerings- en desinvesteringsprojecten;
- de intekeningen in het kader van aanbestedingen en/of overheidsopdrachten;
- de voorwaarden voor de belangrijkste huuraanbiedingen en de hernieuwingen van belangrijke huurovereenkomsten;
- de bouw-, renovatie- en herontwikkelingsprojecten (onder meer het complex WTC 1 en 2 en het Quatuor-project);
- de grote investeringen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, met name op het vlak van duurzame ontwikkeling;
- het financieel beheerbeleid;
- het beleid voor de indekking van het renterisico;
- de evolutie van de belangrijkste geschillen;
- het beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo;
- de private plaatsing van schulden in april 2017;
- de uitkering van een voorschot op dividend;
- het partnerschap met Silversquare;
- de nieuwe visuele identiteit van Befimmo.

De Raad werd geregeld op de hoogte gesteld van de activiteiten van het Auditcomité en van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

De Raad van Bestuur van Befimmo heeft ook de positie van Befimmo als aandeelhouder van Fedimmo bepaald, met name wat volgende dossiers betreft:

- deelname van Fedimmo aan aanbestedingen of overheidsopdrachten;
- opvolging van het Paradis Express project in Luik;
- de voorwaarden voor de belangrijkste huuraanbiedingen en van de vernieuwingen van belangrijke huurovereenkomsten;
- overdracht van bepaalde kleine gebouwen die niet langer als strategisch worden beschouwd.

ZELFEVALUATIE

Overeenkomstig de Code 2009 en zijn intern reglement evalueert de Raad minstens om de drie jaar zijn samenstelling, zijn omvang, zijn efficiëntie, zijn werking en ook zijn interactie met de Gedelegeerd Bestuurder, het Directiecomité en zijn gespecialiseerde Comités. Deze zelfevaluatie van de Raad gebeurt onder de leiding van zijn Voorzitter en, in voorkomend geval, met de steun van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Deze zelfevaluatie heeft vier hoofddoelen:

- nagaan of de Raad van Bestuur samengesteld is zoals wenselijk is;
- de werking van de Raad van Bestuur beoordelen;
- nagaan of de belangrijke kwesties worden voorbereid en besproken zoals het hoort;
- de daadwerkelijke bijdrage van elke Bestuurder beoordelen, op basis van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals zijn constructieve inzet bij de besprekingen en de besluitvorming.

Wanneer een mandaat moet hernieuwd worden, evalueert de Raad de bijdrage van elke Bestuurder op dezelfde manier.

De Raad kan zich bij deze evaluatie-oefening laten assisteren door externe deskundigen.

De Raad van Bestuur voerde voor het laatst een zelfevaluatie uit op het einde van het boekjaar 2015. De belangrijkste besluiten van zijn zelfevaluatieverslag werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 (p. 132).

ADVIESCOMITÉS EN GESPECIALISEERDE COMITÉS

PRINCIPES

De Raad van Bestuur kan één of meer Comités oprichten waarvan de leden in of buiten de Raad kunnen gekozen worden.

In overeenstemming met de statutaire bepalingen richt de Raad minstens een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité (het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité mogen gecombineerd worden) op, waarvan hij de opdrachten, de bevoegdheden en de samenstelling bepaalt volgens de wettelijke voorschriften en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code met betrekking tot de samenstelling en de werking van deze Comités.

De Raad van Bestuur maakt het intern reglement van deze Comités op en duidt in eigen kring de leden van deze Comités aan, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Bij deze benoemingen ziet de Raad er op toe dat elk Comité zo samengesteld is dat het in zijn geheel over de vereiste competenties beschikt om zijn opdracht te kunnen uitvoeren.

De Raad kan ook opdrachten die hij zelf bepaalt, toewijzen aan één of meer leden van de Raad die hij aanduidt en die hem verslag zullen uitbrengen over de uitvoering van hun opdracht.

In aansluiting op wat voorafgaat, heeft de Raad van Bestuur twee vaste gespecialiseerde Comités opgericht: het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité. De samenstelling, de bevoegdheden en de werkwijze van deze twee Comités worden beschreven in hun respectieve interne reglementen die op de website van Befimmo staan en hierna worden samengevat.

www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance

AUDITCOMITÉ

Samenstelling

Het Comité bestaat uit drie leden, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité aanduidt uit de niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo, waarvan er minstens twee onafhankelijk zijn en beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Alle leden van het Auditcomité zijn onderlegd inzake boekhouding, audit en financiën.

De Voorzitter van het Auditcomité mag niet de Voorzitter van de Raad van Bestuur zijn. De leden van het Auditcomité duiden één ervan aan als Voorzitter van het Comité.

Het mandaat van de leden van het Auditcomité mag niet langer lopen dan hun mandaat als Bestuurder. Het mandaat van de leden van het Comité kan samen met hun mandaat als Bestuurder hernieuwd worden.

Op 31 december 2017 is het Auditcomité als volgt samengesteld:

- Hugues Delpire, onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité;
- Sophie Goblet, onafhankelijk Bestuurder;
- Benoît Godts, niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder.

Taken

Onafgezien van de andere opdrachten die het kan toevertrouwd krijgen, helpt het Auditcomité de Raad van Bestuur en het Directiecomité om toe te zien op de juistheid en de eerlijkheid van de maatschappelijke rekeningen en van de financiële informatie van Befimmo. Inzake interne controle ziet het Auditcomité toe op de relevantie en de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en het toezicht op de opdrachten die hij krijgt, bovenop zijn opdracht die door de wet bepaald is. Het geeft alle adviezen en aanbevelingen aan de Raad van Bestuur en aan het Directiecomité op deze gebieden.

Het Auditcomité komt minstens vier keer per jaar en telkens als het nodig is samen op verzoek van zijn Voorzitter, één van zijn leden, van de Voorzitter van de Raad van Bestuur, van de Chief Executive Officer of de Chief Financial Officer. Het beslist of en wanneer de Chief Executive Officer, de Chief Financial Officer, de Commissarissen of nog andere personen deze vergaderingen bijwonen.

Minstens twee keer per jaar ontmoet het Auditcomité de Commissaris(sen) van Befimmo om van gedachten te wisselen over elke kwestie die tot zijn opdracht behoort of over kwesties die in het auditproces aan de oppervlakte komen. Het ontmoet ook minstens twee keer per jaar de persoon of personen die instaan voor de interne audit van de Vennootschap.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of indien hij afwezig is een ander lid van het Comité dat daarvoor wordt aangesteld) op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur mondeling verslag uit over de uitvoering van zijn opdrachten, en in het bijzonder na de vergaderingen die werden besteed aan de opmaak van de kwartaalrekeningen en aan de opmaak van de financiële staten voor publicatie. In zijn verslaggeving aan de Raad van Bestuur belicht het Auditcomité de kwesties waarvoor het meent dat actie of verbetering nodig is en doet aanbevelingen over de nodige maatregelen. De verslagen van de vergaderingen worden ook overgemaakt aan de Raad van Bestuur.

Werking en activiteit tijdens het boekjaar 2017

In het boekjaar 2017 kwam het Comité negen keer samen. De heer Godts nam deel aan alle vergaderingen, de heer Delpire en mevrouw Goblet woonden acht vergaderingen bij. Onder meer volgende dossiers en onderwerpen werden onderzocht:

- driemaandelijkse, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningenstand, evenals de financiële verslaggeving;
- boekhoudkundige verwerking van specifieke operaties en toepassing van de IFRS-normen;
- financieringsbeleid;
- onderzoek van de voorwaarden in verband met de herfinancieringsoperaties;
- beleid van indekking tegen het renterisico en wisselkoersrisico;
- onderzoek van de rapporten over de opdrachten en aanbevelingen van de interne audit en van het meerjarig auditplan, in aanwezigheid van de interne auditor;
- impact van de investeringsprojecten op de financieringen en op de kernratio's;
- het nakijken van de begroting en vooruitzichten voor de komende boekjaren (stresstests inbegrepen);
- risicobeheer: opvolging van de evolutie van de belangrijkste geschillen, monitoring van de interne controle, opvolging van de invoering van de aanbevelingen die in het kader van externe audits werden gedaan en onderzoek van het verslag van de effectieve bedrijfsleiding over de interne controle voor de FSMA, enz.;
- proces van de uitkering van een voorschot op het dividend over het boekjaar 2017;
- voorbereiding van de private plaatsing van schuld, die in 2017 uitgevoerd werd;
- relaties met de Commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling en benoeming/hernieuwing van het mandaat van de Commissaris voor Befimmo en haar dochterondernemingen;
- update van de bankdelegaties en van de delegaties van bevoegdheden voor betalingen;
- opvolging van de belangrijkste evoluties in de regelgeving en analyse van hun mogelijke impact op Befimmo, haar activiteiten of haar verslaggeving (opzet van de Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF), hervorming van de Audit, omzendbrieven van de FSMA, enz).

Zelfevaluatie

Het Comité evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, werking en interactie met de Raad van Bestuur, heronderzoekt zijn intern reglement en beveelt vervolgens aan de Raad van Bestuur in voorkomend geval de nodige aanpassingen aan.

De vorige zelfevaluatie van het Auditcomité werd eind 2014 uitgevoerd en begin 2015 afgesloten. Het Comité besliste om tot een nieuwe zelfevaluatie over te gaan in 2017.

In november 2017 kregen de leden van het Comité een gedetailleerde lijst met specifieke vragen rond de rol en de werking van een Auditcomité. Zij vulden deze lijst in en op basis van hun antwoorden en van een analyse van de wettelijke regels en de aanbevelingen die van toepassing zijn op de rol en de werking van een Auditcomité en ondergeschikt van de besluiten van de zelfevaluatie die in 2014 gebeurde, rondde het Auditcomité zijn zelfevaluatieverslag af in december 2017, om het dan op 14 december 2017 toe te lichten aan de Raad van Bestuur.

Op grond van zijn zelfevaluatie besliste het Auditcomité onder meer om voorrang te geven aan volgende elementen:

- de update van het Intern Auditreglement;
- in het kader van de opvolging van de systemen voor interne controle en risicobeheer:
  - opvolging van de goede werking van het sinds kort ingevoerde Directiecomité;
  - zeker stellen dat de bestaande processen een doorlopende en efficiëntie bewaking mogelijk maken op het vlak van het identificeren en beheren van de risico's, met als vertrekpunt de update van de risicomatrix.

BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Samenstelling

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bestaat uit minstens drie Bestuurders, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité aanduidt uit de niet-uitvoerende Bestuurders. De meerderheid moet de hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder hebben in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur duidt de Voorzitter van het Comité aan, die ook de Voorzitter van de Raad van Bestuur mag zijn.

Het mandaat van de leden van het Comité mag niet langer lopen dan hun bestuurdersmandaat. Het mandaat van de leden van het Comité kan samen met hun bestuurdersmandaat verlengd worden.

Zo de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo geen lid van het Comité is, kan (maar moet hij niet) deelnemen aan de vergaderingen van het Comité. Hij mag er niet aan deelnemen wanneer het Comité er zo over beslist of beraadslaagt over de remuneratie of verlenging van het mandaat van de Voorzitter van de Raad van Bestuur (als Voorzitter of als Bestuurder).

Hij kan bij de bespreking betrokken worden, zonder het Comité te mogen voorzitten, wanneer het zich moet uitspreken over de benoeming van zijn opvolger.

De Gedelegeerd Bestuurder woont de vergaderingen van het Comité bij als het beraadslaagt over de benoeming of de remuneratie van de andere leden van het Directiecomité van de Vennootschap.

Op 31 december 2017 bestond het Comité uit:

- Etienne Dewulf, Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité, onafhankelijk Bestuurder;
- Sophie Malarme-Lecloux, onafhankelijk Bestuurder;
- Alain Devos, niet-uitvoerend Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Taken

Op het vlak van de benoemingen en de vernieuwing van mandaten, assisteert het Comité de Raad van Bestuur:

- bij de bepaling van profielen voor de Bestuurders, de Voorzitters en de leden van de Comités van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer ("CEO") en de andere leden van het Directiecomité van Befimmo;
- bij het zoeken naar kandidaten voor de in te vullen vacatures in de Raad van Bestuur en de gespecialiseerde Comités van Befimmo alsook in de Raad van Bestuur van Fedimmo; het brengt vervolgens een advies uit en doet aanbevelingen over de kandidaten;
- bij het proces voor de benoeming of de herverkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo;
- en bij de procedures voor de benoeming, de vernieuwing en de periodieke evaluaties van de Bestuurders, de CEO en de andere leden van het Directiecomité.

Wat de vergoedingen betreft, verleent het Comité assistentie aan de Raad van Bestuur met voorstellen:

- in verband met het remuneratiebeleid;
- in verband met het remuneratiebeleid voor de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de Comités van de Raad, de CEO en de andere leden van het Directiecomité en met de eventuele periodieke herzieningen van dit beleid;
- in verband met de individuele remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de Comités van de Raad, de CEO en de andere leden van het Directiecomité, met inbegrip van de variabele vergoeding, de diverse voordelen en de prestatiepremies op lange termijn, die al dan niet aan aandelen verbonden zijn, de vertrekvergoedingen en, indien nodig, de voorstellen die erbij horen en die de Raad moet voorleggen aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders;
- in verband met de bepaling van de prestatiedoelstellingen van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere leden van het Directiecomité en het aftoetsen van de prestaties aan de vastgelegde doelstellingen;
- in verband met de voorstellen die de Gedelegeerd Bestuurder jaarlijks doet inzake het algemene budget voor de verhoging (buiten indexering) van de vaste vergoedingen van de medewerkers van de Vennootschap, en ook inzake het algemene budget van de variabele vergoedingen die aan de medewerkers worden toegekend.

Daarnaast bereidt het Comité het remuneratieverslag voor, dat een integrerend deel is van de corporate-governanceverklaring van Befimmo en wordt toegelicht aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het Comité komt minstens twee keer per jaar samen, en in ieder geval:

- vóór de goedkeuring van de agenda van elke Algemene Vergadering van Befimmo waarvan op de agenda voorstellen voor besluiten staan die betrekking hebben op bestuurdersmandaten;
- om het jaarlijks remuneratieverslag op te maken.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of als hij afwezig is een lid van het Comité dat daarvoor wordt aangeduid), mondeling verslag uit aan de Raad van Bestuur over de uitvoering van zijn opdrachten en brengt de Raad in het bijzonder op de hoogte van de adviezen en aanbevelingen van het Comité zodat de Raad van Bestuur erover kan beraadslagen.

Werking en activiteit tijdens het boekjaar 2017

In het boekjaar 2017 kwam het Comité negen keer samen. De leden van het Comité namen deel aan alle vergaderingen. Zijn vergaderingen hadden in het bijzonder betrekking op de volgende onderwerpen:

- opmaak van het remuneratieverslag voor publicatie in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016;
- evolutie van de loonmassa van de Vennootschap vanaf 1 januari 2018 en budget met het oog op de toekenning van variabele vergoedingen (gratificaties) voor het boekjaar 2017;
- voorstellen in verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur, met het oog op de noodzaak van een evenwichtige complementariteit van de profielen op het vlak van kennis en ervaring en op de nagestreefde genderdiversiteit;
- voorstellen voor de benoeming en de verlenging van mandaten in de Raad van Bestuur, om ze nadien te kunnen voorstellen aan de Gewone Algemene Vergadering;
- evaluatie en bepaling van de prestatiedoelstellingen en -criteria van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere leden van het Directiecomité;
- doorlopende opvolging van de evolutie van het regelgevend kader en van de aanbevelingen inzake governance met betrekking tot de uitoefening van het mandaat van Bestuurder en tot de functie van lid van het Directiecomité.

Zelfevaluatie

Overeenkomstig de Code 2009 en zijn intern reglement, beoordeelt het Comité minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, werking en interactie met de Raad van Bestuur, heronderzoekt zijn intern reglement en beveelt vervolgens in voorkomend geval de nodige aanpassingen aan de Raad van Bestuur aan.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité voerde zijn zelfevaluatie uit in het tweede halfjaar van het boekjaar 2015. Zijn zelfevaluatierapport werd toegelicht bij de Raad van Bestuur in februari 2016, evenals in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 (p. 135).

DIRECTIECOMITÉ

De Raad van Bestuur heeft een Directiecomité opgericht, in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, waaraan het zijn beheersbevoegdheden delegeerde overeenkomstig artikel 19 van de statuten van Befimmo.

De delegatie aan het Directiecomité heeft geen betrekking op:

- de uitstippeling van de strategie en van het algemeen beleid;
- de handelingen die de wet of de statuten voorbehouden aan de Raad van Bestuur;
- buiten de aangelegenheden die de wet of de statuten voorbehouden aan de Raad van Bestuur, de handelingen en beslissingen die de Raad van Bestuur beslist binnen zijn eigen bevoegdheidsgebied te houden en die opgesomd worden in het intern reglement van het Directiecomité en in het intern reglement van de Raad van Bestuur.

Overeenkomstig artikel 14 van de GVV-wet hebben de leden van het Directiecomité allemaal de hoedanigheid van Effectieve Bedrijfsleider en zijn ze natuurlijke personen.

Het Directiecomité is een beslissingsorgaan met collegiale verantwoordelijkheid en werking.

Het Directiecomité herziet periodiek zijn intern reglement (dat zijn taken en werkwijze beschrijft) en stelt in voorkomend geval de Raad van Bestuur voor om de aanpassingen die het wenselijk acht goed te keuren. Dit intern reglement is beschikbaar op de website van de Vennootschap.

www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance

Van bovenaan naar onderaan en van links naar rechts: Martine Rorif, Benoit De Blieck, Laurent Carlier, Aminata Kaké.

SAMENSTELLING

De leden van het Directiecomité worden aangeduid door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Op 31 december 2017 bestaat het Comité uit vier leden:

- de heer Benoît De Blieck, Gedelegeerd Bestuurder, tevens Chief Executive Officer (de "CEO") en Voorzitter van het Directiecomité;
- de heer Laurent Carlier, Chief Financial Officer (de "CFO");
- mevrouw Martine Rorif, Chief Operational Officer (de "COO");
- mevrouw Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (de "SGC").

BENOÎT DE BLIECK

Dhr. Blieck (1957) is burgerlijk ingenieur (ULB, École Polytechnique, 1980) en behaalde een postgraduaat (Cepac) aan de Solvay Business School (ULB, 1986). Hij begon zijn loopbaan in 1980 bij de Ondernemingen Ed. François & Fils, nadien CFE. Daar stond hij in voor een aantal bouwwerken in Saoedi-Arabië (1980-1985) en studies van projecten in China, Zaïre en Egypte (1985-1988). Vervolgens was hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten, eerst bij Codic (1988-1990) en vervolgens bij Galliford (1990-1992). Van 1992 tot 1999 was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi NV (toen een dochteronderneming van de Groep Brussel Lambert), verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling. In augustus 1999 werd hij benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en in december 2006 van haar dochteronderneming Fedimmo.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Dhr. Benoît De Blieck is Voorzitter van Beway, dochteronderneming van Befimmo; Zaakvoerder van BDB Management eBVBA; Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management eBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Benoît De Blieck, oefent volgende mandaten uit: Voorzitter van Axento, dochteronderneming van Befimmo; Bestuurder van Meirfree en van Vitalfree, dochterondernemingen van Befimmo; Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services, dochteronderneming van Befimmo; Gedelegeerd Bestuur van Noblieck NV; Zaakvoerder van B.V.R. BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Dhr. Benoît De Blieck was lid van het management board van de European Public Real Estate Association (EPRA).

LAURENT CARLIER

Dhr. Laurent Carlier (1966) is handelsingenieur (ULB-Solvay Business School, 1984-1989). Hij behaalde ook een post-graduate degree in Tax Management (VUB, 1989-1990) en in Controlling (Registred Controller, ERASMUS UNIVERSITEIT, Rotterdam-Nederland, 1995-1998). Hij nam deel aan het Advanced Management Program georganiseerd door de Wharton School, University of Pennsylvania (AMP71-2016). Hij startte zijn carrière in 1991 bij Unilever als Intern Auditor / Team Leader (1991-1994) in Parijs. Daarna werd hij Factory Management Accountant (1994-1996) voor dezelfde groep in Nederland. Hij zette zijn loopbaan verder bij Sanofi Pharma Belgium als Controller (1996-1998) en Finance & Administration Director (1998-1999). Vervolgens werkte hij bij Sodexo Pass Belux als Finance & Administration Director (1999-2006). Sinds 2006 oefent de heer Laurent Carlier de functie van Chief Financial Officer uit bij Befimmo. Hij is tevens Risk Manager.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2017

Dhr. Laurent Carlier is Bestuurder van de volgende dochterondernemingen van Befimmo: Beway NV, Fedimmo NV, Befimmo Property Services NV, Axento SA, Vitalfree NV en is Gedelegeerd Bestuurder van de NV Meirfree. Bovendien is hij Voorzitter van de raad van bestuur van de vzw BE-REIT Association, medevoorzitter van de Commissie Beleggers van de BVS en lid van het Accounting & Reporting committee van de EPRA. Daarnaast is hij zaakvoerder van de BVBA L&L Services.

Mandaten verstreken op 31 december 2017, uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017

Dhr. Laurent Carlier was bestuurder van de vzw Financial Executives Institute of Belgium.

MARTINE RORIF

Mevrouw Martine Rorif (1965) is burgerlijk ingenieur bouwkunde – specialisatie burgerlijke bouwkunde (Université Libre de Bruxelles, Solvay Business School, 1990). Ze heeft ook een CEPAC-postgraduaat van de Solvay Business School (2007). Ze begon haar carrière bij de Entreprises Jacques Delens (1990-1995) als bouwplaatsingenieur. Ze vervolgde haar loopbaan bij Devimmo Consult (1996) als property manager. In 1997 stapte ze over naar Befimmo. Tot 2008 bekleedde ze de functie van Project Manager. Sinds 2008 is ze Chief Operating Officer.

Andere uitgeoefende mandaten op 31 december 2017

Mw. Martine Rorif is ook Bestuurder van volgende vennootschappen, dochterondernemingen van Befimmo: Fedimmo NV, Meirfree NV, Axento SA en Befimmo Property Services NV. Ze is Gedelegeerd Bestuurder van de vennootschappen Vitalfree NV en Beway NV, die ook dochterondernemingen van Befimmo zijn. Ze is tevens Co-voorzitter van de Commissie Beleggers van de BVS.

AMINATA KAKÉ

Mw. Aminata Kaké (1977) heeft een Master in de rechten (Université Libre de Bruxelles, 2000), een post-graduate certificate in Business Administration (Oxford University en Harvard Faculty Club, 2014) en een Executive Master in Vastgoed (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016). Ze startte haar carrière in 2000 bij Dexia Bank België (nu Belfius) als juridisch adviseur in Corporate Banking en Structured Finance (2000-2004). Daarna werd ze benoemd tot Adjunct-Secretarisgeneraal van de bank (2004-2005) en vervolgens tot hoofd van de Secretary General, Corporate & Regulatory Division van Dexia NV, de holding van de Dexia groep (2005-2012). Sinds 2012 oefent ze de functie van General Counsel, Secretary General en Chief Compliance Officer van Befimmo uit. Mw. Kaké is ook bestuurder van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde vennootschappen (VBO), Head of the Legal & Regulatory Committee van de BE-REIT Association en lid van het Regulatory Committee van de European Public Real Estate Association (EPRA), van de Belgian Risk Management Association (BELRIM) en van het Instituut voor Bedrijfsjuristen (IBJ).

Andere uitgeoefende mandaten op 31 december 2017

Mevrouw Kaké is bestuurder van de vzw Belgische vereniging van beursgenoteerde vennootschappen (VBO).

TAKEN

Het Directiecomité heeft volgende rol:

- voorstellen doen aan de Raad van Bestuur op het vlak van strategie en algemeen beleid;
- de strategie uitvoeren die de Raad van Bestuur vastlegde, met inbegrip van de beslissingen om zakelijke rechten op vastgoed of aandelen van Vastgoedmaatschappijen te verwerven of over te dragen;
- instaan voor het operationeel beheer van de onderneming, en er verslag over uitbrengen aan de Raad van Bestuur.

Het Directiecomité legt op eigen initiatief elke transactie voor aan de Raad van Bestuur, ook deze die binnen zijn delegatiekader vallen, die het Comité nodig acht om aan de Raad voor te leggen, op basis van de aard, de opgelopen risico's of wegens de betrokken partijen.

ACTIVITEITENVERSLAG AAN DE RAAD VAN BESTUUR

Op elke vergadering van de Raad van Bestuur, en minstens driemaandelijks, brengen de Gedelegeerd Bestuurder en de andere leden van het Directiecomité verslag uit aan de Raad van Bestuur over de belangrijke aspecten van het operationeel beheer. Ze verschaffen alle informatie van betekenis met betrekking tot minstens volgende aangelegenheden:

- de ontwikkelingen die een invloed hebben op de activiteiten van de Vennootschap en de wijzigingen van haar strategische context;
- de financiële vooruitzichten en resultaten van de Vennootschap, evenals een beoordeling van haar financiële situatie;
- de huidige of mogelijke grote geschillen;
- de regelmatige opvolging van elke kwestie die onder de bevoegdheden van de Raad van Bestuur valt.

WERKWIJZE

Het Directiecomité is een beslissingsorgaan met collegiale verantwoordelijkheid en werking: zijn beslissingen worden bij consensus van zijn leden genomen, die er collegiaal de verantwoordelijkheid voor nemen. Als er geen consensus kan bereikt worden, wordt het punt of het dossier in kwestie op de agenda van de vergadering van de Raad van Bestuur geplaatst voor beraadslaging en beslissing.

Het Directiecomité komt zo vaak als nodig bijeen, onder voorzitterschap van de Gedelegeerd Bestuurder en in principe een keer per week. Het kan, voor zover nodig, op gelijk welk tijdstip bijeengeroepen worden door de Voorzitter of zo minstens twee leden van het Directiecomité het wensen.

In 2017 kwam het Directiecomité gemiddeld een keer per week samen.

Het Directiecomité stuurt een team van 81 mensen aan en ziet er op toe dat zijn werkingskosten op een optimaal niveau blijven.

De **verantwoordelijken van de afdelingen** zijn Nicolas Billen[1] (Chief Investment Officer), Cédric Mali[1] (Chief Commercial Officer), de heer Arnaud d'Ydewalle (Head of Project Management), de heer Nicolas Nelis (Head of Project Development), de heer Bruno De Wolf (Head of Property Management), de heer Arnaud Opsommer (Head of Building Administration & Operations Budget), de heer Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Mevrouw Caroline Kerremans (Head of Investor Relations & Communication), Mevrouw Emilie Delacroix (Head of CSR & Innovation), Mevrouw Sylvie De Mûelenaere (Head of Legal), de heer Vincent Meulders (Head of Controlling), de heer Stéphane Dos Santos (Chief Accountant), de heer Ludovic Wendel (IT Program Manager), de heer Denis Van de Wiele (Head of Compensation & Benefits) en Mevrouw Sarah Sougné (Recruitment & Talent Manager).

Het beheer van de Business Development activiteit is toevertrouwd aan Werner Joris[2].

DIVERSITEITSBELEID

Befimmo schikt zich naar de bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen inzake de genderdiversiteit in de Raad van Bestuur, en naar de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2009) in verband met de diversiteit en de complementariteit van de profielen in haar advies- en beslissingsorganen.

Befimmo voerde een aantal procedures in met betrekking tot de benoeming en de vernieuwing van de mandaten van de Bestuurders, de aanduiding van de leden van de gespecialiseerde Comités en van het Directiecomité en het proces voor de zelfevaluatie van haar organen en comités. Deze moeten voorrang geven aan een complementariteit van de competenties, ervaring, kennis en profielen in de samenstelling van deze organen, naast de vereiste deskundigheid en eerbaarheid voor de uitoefening van deze functies. Zo vindt er voorafgaand aan elke benoeming een beoordeling plaats van de bestaande en nodige competenties, kennis en ervaring bij de Raad van Bestuur of bij het betrokken Comité. Deze procedures staan beschreven in de interne reglementen van de verschillende organen en comités, en meer bepaald in het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Het resultaat van deze procedures is merkbaar in de respectievelijke samenstelling van de Raad van Bestuur, die uit drie vrouwelijke en zes mannelijke leden bestaat, en van het Directiecomité, dat uit twee vrouwelijk en twee mannelijke leden bestaat. Het wordt ook vertaald in de biografieën van de Bestuurders (zie pagina 92) en van de leden van het Directiecomité (zie pagina 100), waaruit blijkt dat ze een levensloop, beroepservaring en competenties kunnen voorleggen die elkaar aanvullen.

REMUNERATIEVERSLAG

REMUNERATIEBELEID

In het boekjaar 2009/2010 heeft het Benoemings- en Remuneratiecomité een document opgesteld dat het remuneratiebeleid voor de Bestuurders en de leden van het Directiecomité van de Vennootschap beschrijft. Dit document werd voor het eerst opgemaakt door de Raad van Bestuur op 15 oktober 2010 en voor het laatst goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2017. Het is een integrerend deel van het governancecharter van de Vennootschap en is gepubliceerd op de website van Befimmo.

Het remuneratiebeleid van Befimmo werd opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2009").

1. SPRL.
2. BVBA.

Het remuneratiebeleid, dat dit kader strikt naleeft, is erop gericht de verschillende betrokken partijen bij het bestuur van de Vennootschap zo te vergoeden om de gewenste partijen aan te trekken, te behouden en te motiveren, die beantwoorden aan de kenmerken en de uitdagingen van de Vennootschap en om tegelijk de risico's gezond en doeltreffend te beheren, terwijl de kost van al deze vergoedingen onder controle blijft.

De Vennootschap wil deze betrokkenen vergoeden op een niveau dat vergelijkbaar is met de vergoedingen die andere vennootschappen met een vergelijkbare omvang en activiteit voor gelijkaardige functies betalen. Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, werkt de Vennootschap mee aan benchmarks die gespecialiseerde consultants en sociale secretariaten organiseren. Ze gaat ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmarkoefening.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité doet voorstellen inzake de eventuele periodieke herzieningen van het remuneratiebeleid, die voor goedkeuring aan de Raad van Bestuur worden voorgelegd.

Het remuneratieverslag wordt elk jaar opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag. Het zet de grote principes van het remuneratiebeleid uiteen, evenals de wijze waarop ze tijdens het betrokken boekjaar werden toegepast en bevat gedetailleerde informatie over de vergoeding van de Bestuurders en van de leden van het Directiecomité. Elke afwijking van betekenis van het remuneratiebeleid tijdens het boekjaar, evenals de grote wijzigingen die aan dit beleid zouden gebeuren, worden ook in het remuneratieverslag vermeld.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap spreekt zich elk jaar uit over het remuneratieverslag, met een afzonderlijke stemming.

Evolutie van het remuneratiebeleid

Befimmo overweegt geen wijziging aan haar remuneratiebeleid voor de volgende twee boekjaren.

PROCEDURE

De vergoeding van de **niet-uitvoerende Bestuurders** van Befimmo NV wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Befimmo NV, op voorstel van haar Raad van Bestuur, die zelf voorstellen krijgt van het Benoemings- en Remuneratiecomité. De voorstellen van het Benoemings- en Remuneratiecomité ter zake zijn gegrond op benchmarkanalyses van gelijkaardige vennootschappen als Befimmo wat omvang en activiteiten betreft en ook op studies van externe consultants over de vergoeding van de bestuurders van beursgenoteerde Belgische vennootschappen.

De niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo NV krijgen in die hoedanigheid een vaste jaarlijkse vergoeding en presentiegelden voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van de gespecialiseerde Comités van de Raad van BefimmoNV waaraan ze deelnemen als leden of als Voorzitter.

Ze ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen (zoals bonussen of winstdelingsformules op lange termijn) en krijgen geen voordelen in natura, noch voordelen die aan pensioenplannen verbonden zijn.

De Bestuurders zijn ad nutum afzetbaar, zonder vergoeding, zoals de wet bepaalt.

De **Gedelegeerd Bestuurder** van Befimmo NV is de enige **uitvoerende Bestuurder** van Befimmo NV en krijgt geen vergoeding in die hoedanigheid.

Hij heeft ook de hoedanigheid van Voorzitter van het Directiecomité van Befimmo NV en oefent de functie van **Chief Executive Officer** ("CEO") uit. Hij wordt in die hoedanigheid vergoed, in het kader van een managementovereenkomst.

De vergoeding van de CEO wordt bepaald door de Raad van Bestuur van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Ze bestaat uit een vast gedeelte en een variabel gedeelte.

- **Vast gedeelte:** het bedrag van de jaarlijkse vaste 'all-in' vergoeding wordt bepaald op basis van vergelijkingen met de vaste vergoedingen die op de markt voor een vergelijkbare functie gelden in een vergelijkbare vennootschap. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag, na aftrek van de verzekeringskosten, zoals pensioenplan en hospitalisatieverzekering en ook representatiekosten.

  Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité buigt de Raad van Bestuur zich geregeld, op het einde van het burgerlijk jaar, over het bedrag voor de vaste vergoeding, om te bepalen of dit bedrag gewijzigd moet worden en zo ja, in welke mate.

- **Variabel gedeelte:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding, die beantwoordt aan een prestatie van kwaliteit die aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie voldoet, wordt vooraf door de Raad van Bestuur bepaald bij het vastleggen van de doelstellingen. Het gaat om een combinatie van individuele kwalitatieve doelstellingen en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend. De Raad vermijdt de bepaling van criteria die de CEO kunnen aanzetten om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die zijn variabele vergoeding kunnen beïnvloeden, maar die een negatieve invloed kunnen hebben op de Vennootschap op middellange en lange termijn.

  De Raad bepaalt ook een maximale variabele vergoeding, die enkel kan toegekend worden wanneer de prestatie de verwezenlijking van de doelstellingen overtreft. Om de omvang van de toe te kennen variabele vergoeding te bepalen, beoordeelt de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, na afloop van elk burgerlijk jaar de prestaties van de CEO tijdens het betrokken boekjaar, ten opzichte van de doelstellingen die voor dit boekjaar vastlagen. De betaling van de variabele vergoeding die in voorkomend geval wordt toegekend, wordt gespreid in de tijd: het in de tijd uitgestelde gedeelte van de vergoeding hangt af van de invulling van vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over drie jaar.

Befimmo betaalt de kosten terug die de CEO maakte in het kader van zijn dagelijks beheer, op vertoon van bewijsstukken aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur of aan elke andere persoon die deze daartoe heeft aangeduid.

Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop en een gsm die beantwoorden aan de normen van Befimmo NV (met name inzake veiligheid) en waarvoor hij zelf het verbruik draagt, ontvangt de Gedelegeerd Bestuurder geen enkel voordeel in natura.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV beslist ook over de aanwerving, de promotie en de vaste en variabele vergoeding van **alle andere leden van het Directiecomité** van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, dat zelf daarover vooraf een gesprek heeft met de CEO. Ze worden vergoed in het kader van een managementovereenkomst die met Befimmo NV wordt afgesloten in de hoedanigheid van zelfstandigen. Hun vergoeding bestaat uit een vast gedeelte en een variabel gedeelte.

- **Vast gedeelte:** het bedrag van de vaste 'all-in' vergoeding van de andere leden van het Directiecomité wordt bepaald op basis van informatie over de vergoedingen die gehanteerd worden voor vergelijkbare functies in vergelijkbare ondernemingen. Deze informatie wordt verzameld door het Benoemings- en Remuneratiecomité. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden betaald op de vervaldag, na aftrek van de verzekeringskosten, zoals pensioenplan en hospitalisatieverzekering, evenals van de representatiekosten. Elke herziening van de vaste vergoeding van de andere leden van het Directiecomité wordt beslist door de Raad van Bestuur, op met redenen omklede aanbeveling van de CEO en van het Benoemings- en Remuneratiecomité.
- **Variabel gedeelte:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding voor een prestatie van kwaliteit die beantwoordt aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie, wordt vooraf bepaald door de Raad van Bestuur wanneer de doelstellingen vastgelegd worden. Het gaat om een combinatie van individuele kwalitatieve doelstellingen (uitvoering van bijzondere opdrachten, prestaties van hun team of hun afdeling) en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend. De Raad zal vermijden om criteria te bepalen die de andere leden van het Directiecomité kunnen aanzetten om in hun gedrag voorrang te verlenen aan doelstellingen op korte termijn die een invloed hebben op hun variabele vergoeding op korte termijn, maar de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden op middellange en lange termijn. De Raad van Bestuur bepaalt ook een maximale variabele vergoeding die enkel kan toegekend worden wanneer de prestatie de doelstellingen overschrijdt.

  Om de omvang van de toe te kennen variabele vergoeding te bepalen, beoordeelt de Raad van Bestuur - op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité dat zelf vooraf met de CEO sprak - na afloop van elk burgerlijk jaar de prestaties van de andere leden van het Directiecomité tijdens het betrokken boekjaar, ten opzichte van de doelstellingen die ze voor dit boekjaar kregen. De betaling van de variabele vergoeding die in voorkomend geval wordt toegekend, wordt gespreid in de tijd: het in de tijd uitgestelde gedeelte van de vergoeding hangt af van de invulling van vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over drie jaar.

  Befimmo betaalt de kosten terug die de andere leden van het Directiecomité maakten in het kader van hun taken, op voorlegging van bewijsstukken aan de CEO of aan elke andere persoon die deze daartoe heeft aangeduid.

  Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop en een gsm die beantwoorden aan de normen van Befimmo NV (met name inzake veiligheid) en waarvoor ze zelf het verbruik dragen, ontvangen de andere leden van het Directiecomité geen enkel voordeel in natura.

MANDATEN IN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Bestuurders en de leden van het Directiecomité kunnen een bestuurdersmandaat uitoefenen bij dochterondernemingen van Befimmo NV. De eventuele vergoedingen die ze voor de uitoefening van deze mandaten innen, worden opgenomen in het remuneratieverslag van Befimmo NV. Behoudens tegengestelde bepaling die de partijen overeenkwamen, brengt het verstrijken van de overeenkomst die afgesloten werd tussen Befimmo NV enerzijds en de CEO of een lid van het Directiecomité anderzijds mee dat ook de mandaten[1] die uitgeoefend worden door de CEO of dit ander lid van het Directiecomité in de dochterondernemingen van Befimmo NV verstrijken.

VERGOEDING EN VOORDELEN IN 2017 EN IN 2018

De hierna vermelde vergoedingen en voordelen beantwoorden aan de voornoemde bepalingen van de wet van 6 april 2010, aan de Code 2009 en aan het hierboven beschreven remuneratiebeleid van de Vennootschap. De niet-uitvoerende Bestuurders, de CEO en de andere leden van het Directiecomité genieten geen enkel aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan.

De Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2013 van de Vennootschap heeft volgende vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders bepaald:

- elke niet-uitvoerende Bestuurder, buiten de Voorzitter van de Raad van Bestuur, krijgt een vaste jaarlijkse vergoeding van 20.000 € en presentiegelden van 2.500 € per zitting van de Raad van Bestuur die hij bijwoont;
- de Voorzitter van de Raad van Bestuur krijgt een vaste jaarlijkse vergoeding van 50.000 € en presentiegelden van 3.750 € per zitting van de Raad die hij bijwoont;
- de leden van het Auditcomité krijgen presentiegelden van 2.000 € per zitting, buiten de Voorzitter van dit Comité, die 2.500 € presentiegeld per zitting krijgt;

- de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité krijgen presentiegelden van 1.500 € per zitting, buiten de Voorzitter van dit Comité, die per zitting 2.000 € presentiegeld ontvangt.

Deze bedragen, die vanaf het boekjaar 2013 van toepassing zijn, vloeien voort uit een benchmarkanalyse van vergelijkbare vennootschappen en twee externe studies over de vergoeding van de bestuurders van genoteerde Belgische vennootschappen. Ze houden onder meer rekening met het sinds enkele jaren toenemend aantal taken en de grotere techniciteit van de kwesties die onder de bevoegdheid van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités vallen, evenals met de rol van de Voorzitter in de voorbereiding en de coördinatie van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur.

Niet-uitvoerende bestuurders – vergoeding voor het boekjaar 2017

(in €)	Befimmo				Totaal
	Jaarlijkse vaste vergoeding	Presentiegelden			
	Raad van Bestuur	Raad van Bestuur	Audit-comité	Benoemings- en Remuneratie-comité	
Alain Devos	50 000	67 500		13 500	131 000
Barbara De Saedeleer[2]	10 000	25 000			35 000
Sophie Goblet	20 000	42 500	18 000		80 500
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	32 500		13 500	66 000
Annick Van Overstraeten[3]	3 333				3 333
Hugues Delpire	20 000	40 000	20 000		80 000
Kurt De Schepper	20 000	45 000			65 000
Etienne Dewulf	20 000	42 500		18 000	80 500
Benoît Godts	20 000	42 500	16 000		78 500
Guy Van Wymersch-Moons[4]	16 667	30 000			46 667
Totaal Bestuurders	**200 000**	**367 500**	**54 000**	**45 000**	**666 500**

PRESTATIEDOELEN EN -CRITERIA VAN DE CEO EN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ VOOR DE BOEKJAREN 2017 EN 2018

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft de Raad van Bestuur op 23 februari 2017, volgende terugkerende criteria - die verbonden zijn aan de prestatie van de Vennootschap - vastgelegd voor de beoordeling van de prestatie van de CEO, met hun bijhorend gewicht:

- courant nettoresultaat per aandeel (30%);
- operationele marge (15%);
- bezettingsgraad van de gebouwen (15%);
- financieringskosten (20%);
- human resources management (20%).

Voor de CEO werden bijkomende doelstellingen bepaald, die verband houden met de belangrijkste hierboven genoemde doelstellingen en die specifiek verbonden zijn met het boekjaar 2017. Het doelbedrag van zijn variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2017 werd vastgelegd op 200.000 €, met een maximum van 250.000 €.

De Raad van Bestuur heeft dezelfde terugkerende criteria vastgelegd voor de beoordeling van de collectieve prestatie van de andere leden van het Directiecomité. Er werden voor elk bijkomende individuele doestellingen bepaald die stroken met hun specifieke operationele verantwoordelijkheden.
Het doelbedrag van de maximale globale variabele vergoeding werd bepaald op 285.000 € (totaalbedrag voor de drie andere leden van het Directiecomité), met een maximum van 345.000 €, wanneer de doelstellingen overtroffen worden.

Tijdens zijn vergadering van 2 maart 2018 heeft de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, beslist om aan de CEO en aan de andere leden van het Directiecomité een variabele vergoeding voor het boekjaar 2017 toe te kennen op basis van de voornoemde evaluatiecriteria, waarvan het bedrag in de tabel hierna vermeld wordt.

1. Zowel als natuurlijke persoon of in de hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van een bestuurder-rechtspersoon.
2. Mandaat gestart op 14 februari 2017 en verstreken op 12 september 2017.
3. Mandaat verstreken op 14 februari 2017.
4. Mandaat verstreken op 31 oktober 2017.

Directiecomité – vergoeding voor het boekjaar 2017

(in €)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding[1]	Vergoedingen na uitdienst-treding	Totaal	Contractu-ele vertrek-vergoeding
Gedelegeerd Bestuurder					
BDB Management eBVBA[2]	213 589	100 000		313 589	263 592
Benoît De Blieck[3]	263 746	150 000	72 657	486 403	486 408
Andere leden van het Directiecomité	874 566	335 000	154 255	1 363 821	1 220 000
Totaal Directiecomité	**1 351 901**	**585 000**	**226 912**	**2 163 813**	

Overeenkomstig het remuneratiebeleid van Befimmo werd de betaling van de toegekende variabele vergoeding in de tijd gespreid en is het deel van de uitgestelde vergoeding afhankelijk van de invulling van vooraf bepaalde en over drie jaar objectief meetbare prestatiecriteria, als volgt:

- 50% van de verdiende variabele vergoeding in 2017 wordt in 2018 uitbetaald;
- 25% van de variabele vergoeding wordt met een jaar verschoven en is betaalbaar in 2019, wanneer de resultaatindicatoren van de Vennootschap aanhoudend presteren in 2017 en 2018;
- het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal betaalbaar zijn in 2020, opnieuw indien de prestatie goed blijft in de jaren 2017 tot 2019.

Voor het boekjaar 2018 zal de toekenning van de variabele vergoeding van de CEO en van de andere leden van het Directiecomité afhangen van de mate waarin is voldaan aan dezelfde terugkerende criteria als in 2017, met een zelfde gewicht. Ook werden bijkomende individuele doelstellingen bepaald, die verband houden met de voornoemde doelstellingen, volgens de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de CEO en van elk ander lid van het Directiecomité.

Het doelbedrag van de variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2018 werd als volgt bepaald:

- voor de CEO: een variabele doelvergoeding van 200.000 € met een maximum van 250.000 €; dit bedrag omvat elke variabele vergoeding die hem zou zijn toegekend door Befimmo NV en/of één van haar dochterondernemingen;
- voor de drie andere leden van het Directiecomité: een variabele doelvergoeding van 305.000 € met een maximum van 400.000 €.

Na evaluatie zal de betaling van de variabele vergoeding die, desgevallend, zal toegekend worden, ook gespreid worden in de tijd en zal het gedeelte van de vergoeding dat met uitstel wordt uitgekeerd, afhangen van de mate waarin beantwoord is aan vooraf bepaalde en objectief meetbare criteria over drie jaar.

1. De betaling van de variabele vergoeding is gespreid over een periode van 3 jaar, overeenkomstig de regels die bepaald werden in het remuneratiebeleid.
2. Deze bedragen omvatten de vergoeding die BDB Management eBVBA inde voor de mandaten die ze respectievelijk als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV en als Voorzitter van de Raad van Bestuur van Axento SA inde, beiden dochterondernemingen van Befimmo NV.
3. Deze bedragen stemmen overeen met de vergoeding die de heer Benoît De Blieck int als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV.

VOORWAARDEN VOOR VERTREKVERGOEDINGEN

Overeenkomstig artikel 554, lid 4 van het Wetboek van Vennootschappen en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code, bepaalt het remuneratiebeleid van Befimmo dat elke vergoeding wegens vervroegde beëindiging van de overeenkomst in principe niet meer dan 12 maanden bezoldiging mag bedragen (vaste en variabele, berekend op de 12 maanden die de verbreking voorafgaan), of 18 maanden (volgens met redenen omkleed advies van het Benoemings en Remuneratiecomité). Als de Vennootschap een overeenkomst afsluit die een vertrekvergoeding bepaalt die boven deze limieten gaat, moet dit afwijkend beding op het vlak van vertrekvergoeding vooraf goedgekeurd worden door de eerste Gewone Algemene Vergadering die volgt op de afsluiting van dit beding.

Wanneer de overeenkomst die een lid van het Directiecomité met Befimmo NV verbindt, op initiatief van Befimmo NV verbroken wordt vóór de vervaldag, en buiten de contractueel voorziene gevallen waarin geen enkele vergoeding verschuldigd is, heeft het betrokken lid contractueel recht op een vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst. Behoudens tegengestelde bepaling die de partijen overeenkomen, brengt het einde van de overeenkomst tussen Befimmo NV en het betrokken lid mee dat ook de mandaten die dit lid uitoefent bij de dochterondernemingen van Befimmo NV tot een einde komen.

In de managementovereenkomsten die enerzijds Befimmo NV en de heer De Blieck en anderzijds Befimmo Property Services NV en de eBVBA BDB Management binden, is een geconsolideerde contractuele vertrekvergoeding van 750.000 € bepaald (geconsolideerd totaalbedrag), die als volgt verdeeld is: ze werd vastgelegd op 486.408,08 € in de overeenkomst tussen de heer Benoît De Blieck en Befimmo NV en op 263.591,92 € in de overeenkomst tussen BDB Management eBVBA en Befimmo Property Services NV. Deze vergoeding stemt overeen met 12 maanden totale (vaste en variabele) vergoeding. Befimmo heeft dus geen gebruikgemaakt van de voornoemde afwijkingen.

In het kader van de managementovereenkomsten tussen Befimmo NV en de andere leden van het Directiecomité, en op met redenen omkleed advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, werd contractueel een vertrekvergoeding bepaald, namelijk 200.000 € voor de General Counsel & Secretary General, 420.000 € voor de Chief Financial Officer en 600.000 € voor de Chief Operating Officer.

Voor de eerste twee genoemde leden bedraagt de vertrekvergoeding niet meer dan 12 maanden bezoldiging.

De vergoeding van de Chief Operating Officer bedraagt meer dan 12 maanden vergoeding (maar minder dan 18 maanden). Dit is te verklaren door haar eerder bestaand contract en door haar anciënniteit, gezien de Chief Operating Officer haar carrière bij Befimmo startte in 1997. Er wordt in dat opzicht verwezen naar het punt 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2009), dat namelijk bepaalt dat een vergoeding van meer dan 12 maanden contractueel kan vastgelegd worden voor een bedrijfsleider, om rekening te houden met het aantal jaren dat hij of zij in zijn of haar vorige functie in dienst was. Overeenkomstig voornoemd artikel 554, lid 4, werd dit beding goedgekeurd door Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2017.

TERUGVORDERINGSRECHT

De Vennootschap heeft geen recht voorzien op de terugvordering van de hele of een deel van de variabele vergoeding die aan de CEO of aan de andere leden van het Directiecomité zou toegekend zijn op basis van foute informatie.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is voor Befimmo volledig geïntegreerd in haar strategie.

De Bestuurders van Befimmo bepalen en geven hun goedkeuring aan de budgetten en aan belangrijke beslissingen op het vlak van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, onder meer tijdens de strategische adviesvergaderingen en de driemaandelijks geplande vergaderingen bij de publicatie van de resultaten.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is voor Befimmo ook volledig geïntegreerd in haar dagelijks beheer.

Strategisch bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CRS) uit vijf personen, waarvan drie leden van het Directiecomité: de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO"), de Chief Operating Officer ("COO"), het Head of Environmental Management ("HEM") en het Head of CSR & Innovation.

Deze cel staat in voor het uitwerken en opvolgen van het MVO-actieplan, het vrijmaken van de gepaste menselijke middelen en ook voor de organisatie van de jaarlijkse directiebeoordeling.

"CRS governance"

VERSLAG OVER DE INTERNE CONTROLE EN DE RISICOBEHEERSYSTEMEN

Befimmo organiseerde het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap met de bepaling van haar controleomgeving (algemeen kader onder meer geïnspireerd op het 'The Enterprise Risk Management' model, dat het COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) uitwerkte) en het in kaart brengen en rangschikken van de belangrijkste risico's waaraan ze blootgesteld is, de analyse van de mate waarin ze die risico's beheerst en de factoren om de impact van deze risico's te milderen, en de organisatie van een "controle van de controle". De Vennootschap schenkt tevens bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het proces van de verslaggeving en de financiële communicatie.

DE CONTROLEOMGEVING

Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur richtte in zijn schoot twee Comités op (het Auditcomité en het Benoemings en Remuneratiecomité) en stelde een Directiecomité in.

De Vennootschap is georganiseerd in verschillende afdelingen die uitgezet zijn op een organisatieschema.

De operationele functies worden uitgeoefend op de technische afdelingen (project management, project development, property management en environmental management) en op de commerciële, huurbeheer- en investeringsafdelingen. De ondersteunende functies worden uitgeoefend door de afdelingen boekhouding, controlling, treasury/financiering, legal, algemeen secretariaat, IR en communicatie, corporate sociale responsibility, human resources en ICT.

Elk teamlid heeft een functiebeschrijving.

Er is een procedure voor het delegeren van bevoegdheden, zowel intern (beslissingsbevoegdheden) als extern (teken- en vertegenwoordigingsbevoegdheden). De Raad van Bestuur delegeerde een reeks vertegenwoordigings- en beslissingsbevoegdheden aan het Directiecomité, dat in dit kader beschikt over de mogelijkheid om te subdelegeren. Deze mogelijkheid heeft het toegepast met de bepaling van de limieten op het vlak van handelingen en bedragen, die worden vastgelegd per afdeling en naargelang het hiërarchisch niveau van de gemachtigde medewerkers. Deze subdelegaties omvatten een interne procedure voor de goedkeuring van bestellingen en facturen. Het principe van de dubbele handtekening wordt toegepast. Er is ook een specifieke procedure voor de toestemming om facturen te betalen.

Al deze machtigingen hebben formeel vorm gekregen in interne procedures.

Wat de controlefuncties betreft, wordt de compliancefunctie uitgeoefend door de General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). De beheerscontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het controllingteam. De CFO (Laurent Carlier) is belast met de functie van het risicobeheer. De interne auditrice (Kathleen Stevens) staat in voor de interne audit.

In het kader van de jaarlijkse afsluiting vullen de Bestuurders en de leden van het Directiecomité van de Vennootschap een individuele vragenlijst in, waarin ze de transacties vermelden die ze als "verbonden partijen" met de Vennootschap zouden uitgevoerd hebben.

De afdeling human resources ziet er op toe dat de vereiste competenties voor elke functie bepaald zijn en dat de procedures voor de jaarlijkse beoordeling van de prestaties en met betrekking tot onder meer de herziening van de vergoedingen worden nageleefd.

Externe actoren

Ook vervullen bepaalde externe betrokkenen een rol in de controleomgeving. Het gaat onder meer om de FSMA, de Commissaris en de onafhankelijke vastgoedexperts.

Organisatie van de interne controle

Het Auditcomité, dat hoofdzakelijk uit onafhankelijke Bestuurders bestaat, heeft een specifieke opdracht inzake de interne controle en het beheer van de risico's van de Vennootschap.

In dit kader baseert het Auditcomité zich met name op de opdrachten die werden uitgevoerd door de interne auditrice, die rechtstreeks aan het Comité rapporteert. De rol, de samenstelling en de werkzaamheden van het Auditcomité staan beschreven in dit hoofdstuk en ook in het intern reglement van het Auditcomité, dat in te zien is op de website van de Vennootschap.

Ethiek

Er werden een corporate-governancecharter en een ethische code opgesteld en gevalideerd door de Raad van Bestuur. Deze documenten zijn ook in te zien op de website van de Vennootschap.

www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance

"Ethiek"

Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Deze analyse baseert zich op een studie met het oog op de rangschikking van de grote risico's van de Vennootschap, volgens potentiële impact (belang en de geschatte waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen) en om het controleniveau van deze risico's te bepalen. Op deze basis wordt een risicomatrix opgemaakt, tezamen met een bepaling van het controleniveau van de risico's. Deze matrix vormt het kader voor de interne auditopdrachten, die het Auditcomité jaarlijks herziet in het kader van een drieja-renplan. Het risicoreglement van de Vennootschap voorziet ook in een formele halfjaarlijkse update van de risicofactoren, bij de opmaak van het Halfjaarlijks en van het Jaarlijks Financieel

Verslag. Het gaat om een grondige risicoanalyse die de Risk Manager periodiek uitvoert, in samenwerking met de Interne Auditrice en de Compliance Officer. Vervolgens wordt deze update voorgelegd aan en besproken door het Directiecomité. Tot slot wordt dit document voor advies overgemaakt aan het Auditcomité en voor formele goedkeuring aan de Raad van Bestuur.

→ "Risicofactoren, op pagina 181"

Financiële informatie en berichtgeving

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is als volgt georganiseerd: een retroplanning geeft een overzicht van alle taken die moeten gebeuren in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluitingen van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen, evenals hun deadline. De Vennootschap beschikt over een checklist van de stappen die moeten gezet worden door de afdelingen die bij dit proces betrokken zijn. Onder toezicht van het hoofd boekhouding, verschaft het boekhoudteam de boekhoudkundige cijfers met behulp van de boekhoudsoftware.

Het Controlling team verifieert de geldigheid van de cijfers die de boekhouding verschaft en brengt driemaandelijks verslag uit. De cijfers worden op basis van volgende technieken geverifieerd:

- coherentietests door vergelijkingen met historische of budgettaire cijfers;
- controle van transacties met steekproeven en naargelang hun materialiteit.

De financiële rapportering wordt driemaandelijks voorbereid door het Controlling team en besproken met de CFO. Deze rapportering wordt aangevuld met toelichtingen over de operationele activiteiten en vervolgens onder de loep genomen door het Directiecomité.

Het Directiecomité stelt een kalender van de periodieke publicaties voor het jaar op die de Raad van Bestuur goedkeurt. De driemaandelijkse, halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporteringen en ook de bijhorende persberichten/financiële rapporten worden voorgelegd aan en geanalyseerd door het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur, die ze afsluit voor hun publicatie. De Commissaris voert een beperkt nazicht ('limited review') van de geconsolideerde rekeningen uit, bij de halfjaarlijkse afsluiting, op 30 juni. Bij de jaarlijkse afsluiting, op 31 december van elk jaar, licht hij de geconsolideerde en statutaire rekeningen door.

Naargelang het type gegevens worden ze bewaard door ontdubbeling van de infrastructuren (disk mirroring) en met dagelijkse online back-ups (externe dienstverlener) en wekelijkse opslag op cassettes.

De betrokkenen bij het toezicht en de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld:

- door de interne audit: in de loop van het boekjaar 2017 vonden twee interne audits plaats, met betrekking tot de "uitgifte van creditnota's" en "project management";
- ook werden er auditopdrachten in verband met "Payroll", "IT infrastructure", "Treasury processes" en "Cyber security" toevertrouwd aan externe consultants;
- door het Auditcomité: in de loop van het boekjaar 2017 heeft het Auditcomité de kwartaalafsluitingen en de specifieke boekhoudkundige verwerkingen onderzocht. Het heeft eveneens de lopende geschillen en de belangrijkste risico's van Befimmo onderzocht en de aanbevelingen van de interne audit onder de loep genomen;
- door de Commissaris, in het kader van zijn beoordeling van de halfjaar- en jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité ter zake, onder meer via de verslaggeving die het Comité aan de Raad doet.

In het boekjaar 2017 werd het intern auditreglement niet bijgewerkt.

ANDERE BETROKKENEN

COMMISSARIS

De Commissaris wordt aangeduid met voorafgaand akkoord van de FSMA. Hij oefent een dubbele controle uit. Enerzijds controleert hij en certificeert hij, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen, de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen. Anderzijds werkt hij, zoals wettelijk is bepaald, mee aan de controle die de FSMA uitvoert. Hij kan van de FSMA ook de opdracht krijgen om te bevestigen dat andere informatie die de FSMA kreeg, juist is.

De Algemene Vergadering van 25 april 2017 van Befimmo heeft Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA aangesteld tot Commissaris van de Vennootschap, met maatschappelijke zetel De Kleetlaan 2 in 1831 Diegem, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer 0466.334.711, RPR Brussel, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, Partner, Commissaris van de vennootschap voor drie maatschappelijke boekjaren.

Het ereloon van de Commissaris voor het boekjaar 2017 bedraagt 65.000 €, excl. BTW. Daarnaast heeft hij in het boekjaar 2017 bijkomende prestaties geleverd, in het kader van zijn wettelijke opdracht, voor een bedrag van 12.755 € excl. BTW. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben Ernst & Young en verbonden vennootschappen in de loop van het boekjaar 2017 prestaties geleverd in verband met andere opdrachten buiten de revisorale opdracht, voor een bedrag van 13.290 € excl. BTW.

De vennootschap Ernst & Young, vertegenwoordigd door dezelfde revisor, is ook Commissaris van de dochterondernemingen van Befimmo. De erelonen van de Commissaris voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2017 van Fedimmo, Befimmo Property Services, Beway, Meirfree en Vitalfree komen op 46.000 €, excl. BTW.

Voor de dochteronderneming in het Groothertogdom Luxemburg, Axento SA, wordt de rol van Commissaris vervuld door Ernst & Young, met maatschappelijke zetel aan de avenue John F. Kennedy 35E in 1855 Luxembourg, ingeschreven onder het nummer RCS Luxembourg B 47.771 en met vestigingsvergunning nr. 00117514, vertegenwoordigd door de heer René Ensch, Partner. De erelonen voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2017 van Axento SA bedragen 10.000 €, excl. BTW.

De berekeningswijze van de vergoeding van de Commissaris hangt af van het type opdracht die hij uitvoerde:

- voor de revisie van de rekeningen van de vennootschappen van de groep wordt een forfaitair bedrag bepaald;
- voor de andere opdrachten worden de erelonen vastgelegd op basis van een aantal gepresteerde uren, vermenigvuldigd met een uurtarief, naargelang van de senioriteit van de medewerker die bij de opdracht betrokken is.

De regel van de "Ratio van de non-audit fees van de Commissaris" betreffende de prestaties van de Commissaris werd nageleefd.

VASTGOEDEXPERTS

Voor het boekjaar 2017 heeft Befimmo een beroep gedaan op twee vastgoedexperts, namelijk: dhr. Rod P. Scrivener (JLL - Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en dhr. Pieter Paepen (CBRE - Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel). Dhr. Rod P. Scriverner heeft daarnaast de taak om deze expertises te coördineren.

Deze mandaten werden toegekend conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. Deze opdracht loopt van 1 januari 2015, drie jaar lang, tot 31 december 2017.

Befimmo heeft ook twee reserve-experts: dhr. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, venootschap naar nederlands recht, handelend via haar belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV – Koningsstraat 97, 1000 Brussel) en dhr. Jean-Paul Ducarme (PWC - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

In 2017 bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald in het kader van hun driemaandelijkse waarderingen:

- CBRE Valuation Services: 74.350 € excl. BTW;
- JLL: 144.000 € excl. BTW.

Daarnaast bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald voor occasionele waardebepalingen in 2017:

- CBRE Valuation Services: n.v.t.;
- JLL: n.v.t.;
- PWC: 4.395 €, excl. BTW (waardering van het gebouw Arts 56).

Befimmo vertrouwde in het kader van de vernieuwing van de mandaten van de vastgoedexperts vanaf het boekjaar 2018 de expertises van haar portefeuille toe aan dhr. Rob Vaes (JLL - Marnixlaan 23, 1000 Brussel), dhr. Rod P. Scrivener (JLL - Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en dhr. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, venootschap naar nederlands recht, handelend via haar belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV – Koningsstraat 97, 1000 Brussel). Dhr. Rod P. Scrivener kreeg de opdracht om deze expertises te coördineren.

De toekenning van deze nieuwe mandaten vond plaats volgens de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, onder meer om een rotatie van de vastgoedexperts die de portefeuille waarderen te garanderen. Deze nieuwe opdracht gaat in op 1 januari 2018 en loopt voor de volgende drie jaar, tot 31 december 2020.

Het gaat om bedrijven van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en internationale faam.

De erelonen voor de vastgoedexperts worden berekend op basis van het aantal gewaardeerde gebouwen, van hun omvang (in m^2), of van hun huursituatie (een of meer huurders). De erelonen zijn niet verbonden aan de reële waarde van het vastgoed.

FINANCIËLE DIENST

De financiële dienst van de Vennootschap wordt verleend door ING Belgium, die daarvoor in 2017 een vergoeding van 74.755,84 € kreeg (BTW inbegrepen). Deze vergoeding bestaat uit een forfaitair gedeelte, vermeerderd met een variabel gedeelte, naargelang het bedrag van het uitbetaalde dividend.

ONDERZOEK & ONTWIKKELING

Befimmo oefende tijdens het boekjaar O&O-activiteiten uit met betrekking tot het potentieel van verschillende markten en ook tot de evolutie van de werkomgeving en van de nieuwe diensten om voor te stellen aan haar huurders. Tegelijk zette Befimmo een innovatiecampagne op. Deze kaderde in een heuse participatieve aanpak die mogelijk maakt om het team te betrekken bij de strategische krachtlijnen die centraal staan in de activiteit van Befimmo. Het team wordt uitgenodigd om haar gedachten te delen op de “innovatiemuur” en zich aan te sluiten bij een werkgroep die hen nauw aan het hart ligt, om zo, in een aanpak van collectieve intelligentie, innovatieprojecten concreet in goede banen te leiden. De middelen die daar werden aan besteed, worden geraamd op 230.000 €.

REGELS TER PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN

PRINCIPES

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is Befimmo tegelijk onderworpen aan:

- wettelijke bepalingen ter zake, die gemeenschappelijk zijn voor alle beursgenoteerde vennootschappen, zoals bepaald in de artikelen 523, 524 en 524ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- een specifiek stelsel volgens artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot GVV's, dat onder meer voorziet in de verplichting om vooraf de FSMA in kennis te stellen van bepaalde verrichtingen die overwogen worden met personen die door deze bepaling beoogd worden, om deze verrichtingen uit te voeren volgens de normale marktvoorwaarden en om deze verrichtingen openbaar te maken;
- en ook de aanvullende regels van haar corporate-governancecharter.

Deze regels en hun toepassing in het boekjaar 2017 worden hierna beschreven.

ARTIKELS 523 EN 524TER VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Wanneer een vermogensrechtelijk belang van een Bestuurder rechtstreeks of onrechtstreeks tegengesteld is aan een beslissing of aan een verrichting die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur valt, moet hij dit meedelen aan de andere leden alvorens de Raad beraadslaagt, in toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Zijn verklaring en de redenen die zijn tegengesteld belang aantonen, moeten opgenomen worden in de notulen van de Raad van Bestuur die zal moeten beslissen. De Commissaris van de Vennootschap moet op de hoogte gebracht worden en de betrokken Bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag.

Krachtens artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen gelden die zelfde regels, mutatis mutandis, voor de leden van het Directiecomité voor de beraadslagingen en beslissingen betreffende de verrichtingen die onder de bevoegdheid van dit Comité vallen. Het intern reglement van het Directiecomité bepaalt daarnaast dat het Directiecomité het punt of het dossier waar het belangenconflict betrekking op heeft, op de agenda van de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur moet plaatsen, om te beraadslagen en te beslissen.

De artikels 523 en 524ter van het Wetboek van Vennootschappen voorziet in enkele uitzonderingen op hun toepassing en met name, betreffende de gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de normale marktvoorwaarden en -garanties voor verrichtingen van dezelfde aard.

ARTIKEL 524 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (onder voorbehoud van enkele uitzonderingen), bepaalt artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen dat een ad-hoc-comité moet opgericht worden dat uit drie onafhankelijke Bestuurders bestaat. Dit Comité moet, met assistentie van een onafhankelijk expert, zijn gemotiveerd oordeel over de overwogen verrichting meedelen aan de Raad van Bestuur, die pas mag beslissen nadat hij kennis nam van dit verslag. De Commissaris moet zijn oordeel geven over de getrouwheid van de gegevens in het advies van het Comité en in het verslag van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur deelt vervolgens in zijn notulen mee of de procedure werd nageleefd en desgevallend de redenen om af te wijken van het advies van het Comité. De beslissing van het Comité, het uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de Commissaris worden opgenomen in het beheersverslag.

ARTIKEL 37 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 OP GVV'S EN ARTIKEL 8 VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 BETREFFENDE GVV'S

Dit artikel legt openbare GVV's onder meer op, en onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie[1], de andere aandeelhouders van een onderneming uit de perimeter[2] van de GVV, de Bestuurders, zaakvoerders, leden van het Directiecomité van de openbare GVV. De Vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en de verrichting moet onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd worden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, moet de onafhankelijke vastgoedexpert de reële waarde van het goed schatten, die dan de minimale prijs zal zijn waartegen dit actief kan overgedragen worden, of het maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en deze informatie toelichten in haar Jaarlijks Financieel Verslag.

1. Ter herinnering, krachtens het Wetboek van Vennootschappen, wordt deze band verondersteld te bestaan, behoudens tegengesteld bewijs, van zodra er maatschappelijke rechten aangehouden worden die het tiende van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.
2. Onder "onderneming uit de perimeter" wordt verstaan de onderneming waarvan meer dan 25% van het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van een gereglementeerde vastgoedvennootschap, met inbegrip van haar dochterondernemingen, overeenkomstig artikel 2, 18° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's.

AANVULLENDE REGELS, BEPAALD IN HET CORPORATE-GOVERNANCECHARTER VAN BEFIMMO

Regels op het vlak van geheimhouding

Telkens wanneer het strijdig zou zijn met het belang van de aandeelhouders van Befimmo dat de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegezonden en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage bij het verslag van de Raad van Bestuur die hem niet wordt meegedeeld. Deze regels worden opgeheven indien ze geen bestaansreden meer hebben (dat wil zeggen, meestal nadat Befimmo de bewuste verrichting heeft uitgevoerd of er van heeft afgezien).

Beleid betreffende de verrichtingen met een Bestuurder, die niet onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen vallen

Wanneer Befimmo voornemens is om een verrichting aan te gaan met een Bestuurder, een door hem gecontroleerde vennootschap of een vennootschap waarin hij een andere dan een minderheidsparticipatie bezit, en deze verrichting niet onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen valt (bijvoorbeeld, omdat het een gewone verrichting betreft die volgens de normale marktvoorwaarden en -garanties wordt uitgevoerd), acht Befimmo het niettemin nodig:

- dat deze Bestuurder dit aan de andere Bestuurders meldt vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur;
- dat zijn verklaring en de redenen om artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet toe te passen, worden opgenomen in het verslag van de Raad van Bestuur die zich hierover moet uitspreken;
- dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt van deelneming aan de beraadslaging of stemming over deze verrichting door de Raad van Bestuur;
- dat, telkens wanneer het strijdig zou zijn met het belang van de aandeelhouders van Befimmo als de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo bereid zou zijn om de verrichting in kwestie uit te voeren, hem de voorbereidende nota's niet toegestuurd worden en dat het punt opgenomen wordt in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

In elk geval mag deze verrichting enkel volgens de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. De notulen betreffende de betrokken verrichting moeten echter niet opgenomen worden in het Jaarlijks Financieel Verslag.

Dit beleid is ook mutatis mutandis van toepassing op de verrichtingen tussen een Bestuurder van Befimmo en een van haar dochterondernemingen.

Beleid met betrekking tot verrichtingen met een lid van het Directiecomité

Bovenstaand beleid is eveneens mutatis mutandis van toepassing op de verrichtingen tussen de Vennootschap en haar dochterondernemingen en de leden van het Directiecomité: het betrokken lid van het Directiecomité moet het belangenconflict aan de Raad van Bestuur melden en zijn verklaring moet in de notulen van de Raad van Bestuur die de beslissing zal nemen, opgenomen worden. Deze verrichting mag enkel tegen de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Bestuurders en “corporate opportunities”

Gezien de Bestuurders van Befimmo benoemd worden op grond van hun competentie en ervaring inzake vastgoed, komt het vaak voor dat zij bestuurdersmandaten in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren uitoefenen. Het kan dus gebeuren dat een verrichting die aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld, de aankoop van een gebouw in het kader van een veilingprocedure), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een Bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke gevallen, die soms tot functieconflicten kunnen leiden, heeft Befimmo besloten om een procedure toe te passen die grotendeels ontleend is aan deze waarin artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten voorziet. In het bijzonder meldt de betrokken Bestuurder het bestaan van een dergelijke situatie onmiddellijk aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur en aan de Gedelegeerd Bestuurder.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken Bestuurder en de Gedelegeerd Bestuurder samen of de bestaande “Chinese Walls”-procedures, binnen de entiteit waarvan de betrokken Bestuurder deel uitmaakt, mogelijk maken om ervan uit te gaan dat hij, zonder betwisting en onder zijn eigen verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken Bestuurder of de Raad van Bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt, trekt de laatstgenoemde zich uit het beraadslagings- en beslissingsproces terug: de voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden en hij verwijdert zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Dit punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

De notulen van de Raad van Bestuur stellen de naleving van deze procedure vast of lichten de redenen toe waarom zij niet werd toegepast.

Deze procedure is niet langer van toepassing zodra het risico niet meer bestaat (bijvoorbeeld omdat de Vennootschap of de concurrerende vennootschap beslist heeft om geen bod uit te brengen).

Desgevallend wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, namelijk wanneer deze bepaling van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de Bestuurder in kwestie een vermogensrechtelijk tegengesteld belang heeft aan dat van de Vennootschap bij de uitvoering van de verrichting door een andere vennootschap dan de Vennootschap zelf). In dit laatste geval moeten bovendien alle desbetreffende passages uit de notulen van de Raad van Bestuur in het beheersverslag worden opgenomen.

Befimmo heeft geen enkel ander potentieel belangenconflict gedetecteerd.

VERPLICHTE VERMELDINGEN KRACHTENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSHAPPEN (ART. 523, 524 EN 524TER)

Tijdens het boekjaar 2017 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

Op de zitting van 23 februari 2017 heeft de Raad van Bestuur beraadslaagd over (i) de bepaling van de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap, de heer Benoît De Blieck, en van de andere leden van het Directiecomité, voor het boekjaar 2016, evenals over (ii) de bepaling van de vaste vergoeding en van de prestatiecriteria voor de toekenning van de vergoeding aan de Gedelegeerd Bestuurder en de andere leden van het Directiecomité voor het boekjaar 2017. In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen heeft de heer De Blieck niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing van de Raad van Bestuur betreffende zijn vergoeding en de bepaling van zijn prestatiecriteria. Het desbetreffende uittreksel van de notulen is hieronder opgenomen.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van Befimmo van 23 februari 2017

"1.1.1 Melding van een belangenconflict en toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen

Alvorens dit agendapunt te bespreken, maakt de heer Benoît De Blieck, Gedelegeerd Bestuurder, melding van het bestaan van een mogelijk tegengesteld belang van vermogensrechtelijke aard in de zin van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. De Bestuurder deelt mee dat het belangenconflict voortvloeit uit het feit dat de beslissingen die moeten genomen worden, betrekking hebben op de bepaling van zijn vaste vergoeding als CEO en Voorzitter van het Directiecomité van Befimmo NV voor de boekjaren 2016 en 2017. De Raad van Bestuur neemt akte van deze verklaring en stelt vast dat hij de vergadering verlaat tijdens de beraadslagingen en de besluitvorming die de vergoeding van de CEO betreffen.

(De Gedelegeerd Bestuurder, de heer Benoît De Blieck, gaat buiten).

1.1.2 Bepaling van de variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2016 – Prestatiecriteria en variabele doelvergoeding met betrekking tot het boekjaar 2017

De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité licht de voorstellen toe die het Benoemings- en Remuneratiecomité deed voor de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder over het boekjaar 2016, evenals de prestatiecriteria en de bedragen van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2017.

Besluiten: Na beraadslaging heeft de Raad van Bestuur, uitgezonderd de Gedelegeerd Bestuurder, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen over deze punten:

- *het voorstel goedgekeurd van het Benoemings- en Remuneratiecomité om aan de heer Benoît De Blieck, voor zijn functie als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV in 2016, een variabele vergoeding van 150.000 € toe te kennen; daarnaast zal, op basis van de beoordeling van de eigen prestatiecriteria van Befimmo Property Services NV, aan de Raad van Bestuur van deze laatste worden voorgesteld om een variabele vergoeding van 75.000 € toe te kennen aan haar Gedelegeerd Bestuurder, de eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder en vaste vertegenwoordiger, de heer Benoît De Blieck;*
- *de belangrijkste prestatiecriteria en -doelen bepaald voor de toekenning van de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder met betrekking tot het boekjaar 2017: courant nettoresultaat par aandeel (30%), operationele marge (15%), bezettingsgraad van de gebouwen (15%), financieringskosten (20%) en human resources management (20%); bijkomende individuele doelstellingen werden vastgelegd, verbonden aan de voornoemde doelstellingen, in overeenstemming met de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd Bestuurder;*
- *het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder over het boekjaar 2017 als volgt vastgelegd: een variabele doelvergoeding van 200.000 € met een maximum van 250.000 € in het geval de doelstellingen overschreden worden; dit bedrag omvat elke variabele vergoeding die hem zou worden toegekend door Befimmo NV en/of één van haar dochterondernemingen.*

Overeenkomstig het remuneratiebeleid mag het deel van de verdiende variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder tijdens het jaar "N" (het boekjaar waarop de evaluatie betrekking heeft), dat in het eerste jaar (N+1) te betalen is, niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrag van de toegekende variabele vergoeding. 25% van de variabele vergoeding zal met een jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+2, als de resultaatindicatoren van de Vennootschap goed blijven presteren in de jaren N en N+1. Het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal met twee jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+3, ook weer als de prestatie aangehouden blijft voor de jaren N tot N+2 (inbegrepen)."

Tijdens het boekjaar 2017 gaf geen enkele beslissing of verrichting aanleiding tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 OP DE GVV'S

In het voorbije boekjaar gaf één dossier aanleiding tot de toepassing van dit artikel, dat werd gemeld aan de FSMA. Befimmo meldde inderdaad dat er akkoorden werden gesloten met Axa Belgium NV in het kader van een overwogen verrichting van Befimmo om, onder bepaalde voorwaarden een erfpachtrecht van 99 jaar te verwerven op het gebouw aan de Kunstlaan 56 in Brussel waarvan AXA Belgium NV eigenaar is. Op het moment van deze kennisgeving had AXA Belgium een participatie van 10,7% in Befimmo. Daarom werd vermeld dat de prijs voor de verwerving van het zakelijk erfpachtrecht door Befimmo aansluit op de reële waarde die een onafhankelijk vastgoedexpert bepaalde. Er werd ook gesteld dat de overwogen verrichting in het maatschappelijk belang van de Vennootschap was en spoorde met haar strategie.

Deze verrichting werd uitgevoerd volgens de normale marktvoorwaarden en heeft geen enkel bijzonder voordeel opgeleverd voor de personen die worden bedoeld in artikel 37 § 1 van de GVV-wet, ten opzichte van de andere bestaande aandeelhouders.

OPERATIES DIE NIET GEDEKT ZIJN DOOR DE WETTELIJKE BEPALINGEN IN VERBAND MET BELANGENCONFLICTEN, MAAR WEL DOOR HET CORPORATE-GOVERNANCECHARTER VAN BEFIMMO

In toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten die opgenomen zijn in het governancecharter van de Vennootschap:

- heeft de heer Benoît Godts, Bestuurder die verbonden is aan AG Real Estate NV, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende een investeringsproject, dat door Befimmo werd onderzocht;
- heeft de heer Guy Van Wymersch-Moons, Bestuurder die verbonden is aan AXA Belgium NV, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen in verband met een investeringsproject, een offerteaanvraag en een ontwikkelingsproject, die Befimmo onderzocht;
- heeft mevrouw Barbara De Saedeleer, onafhankelijk Bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen met betrekking tot een herontwikkelingsproject en een aanbesteding die Befimmo onderzocht.

REGELS TER PREVENTIE VAN MARKTMISBRUIK

Principes

Het corporate-governancecharter bevat regels om marktmisbruik te voorkomen, die met name gelden voor de Bestuurders, de leden van het Directiecomité, de medewerkers van Befimmo en voor iedereen die door zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde verrichting over bevoorrechte informatie kan beschikken. Deze regels werden vervolledigd door een gedragscode om de betrokkenen bewust te maken van hun belangrijkste verplichtingen en die de na te leven interne procedures ter zake (de 'Dealing Code') vastlegt. De Dealing Code wordt bekrachtigd door de Raad van Bestuur en wordt overhandigd aan en getekend door elke medewerker die in dienst treedt, in het kader van een opleiding door de Compliance Officer. De Dealing Code wordt geregeld geüpdatet om rekening te houden met de evoluties van de regelgeving ter zake. Ze is ook te vinden op de website van Befimmo.

www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/corporate-governance/corporate-governance

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van genoemde regels teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken. Hij maakt en onderhoudt de lijsten van de personen die over voorkennis beschikken of kunnen beschikken, met name in het kader van specifieke operaties (in dat geval is het verboden om deze informatie bekend te maken en om verrichtingen te doen op de financiële instrumenten die Befimmo uitgeeft) en de personen die er op regelmatige basis over zouden kunnen beschikken. Wanneer deze personen transacties willen uitvoeren met financiële instrumenten, uitgegeven door Befimmo moeten zij dit vóór de uitvoering van die transactie schriftelijk melden aan de Compliance Officer. De Compliance Officer zal de betrokkene binnen 48 uur na ontvangst van deze melding meedelen of er redenen zijn om aan te nemen dat deze operatie misbruik van voorkennis is. In voorkomend geval zal hem afgeraden worden deze transactie uit te voeren. Deze regels gelden voor alle Bestuurders, leden van het Directiecomité, medewerkers en bepaalde consultants die geregeld met Befimmo samenwerken. De Bestuurders en de leden van het Directiecomité moeten daarnaast de FSMA melden welke transacties ze voor eigen rekening uitvoeren op de aandelen van de Vennootschap, en dit binnen drie werkdagen na de uitvoering van de betrokken transactie[1].

Tijdens de zogenaamde "gesloten" periodes (namelijk een zekere termijn die de publicatie van de kwartaal-, halfjaar- en jaarresultaten voorafgaat) is het de Bestuurders, de leden van het Directiecomité en medewerkers verboden transacties uit te voeren op de financiële instrumenten van Befimmo.

Toepassing

De functie van Compliance Officer van Befimmo wordt uitgeoefend door mevrouw Aminata Kaké.

De dealing code van Befimmo werd op 7 februari 2018 geüpdatet, om een interne klokkenluidersprocedure ("Whistleblowing procedure") in te voeren en deze aan te sluiten op de andere wijzigingen die aangebracht werden door de wet van 31 juli 2017 tot wijziging van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële markten en de financiële diensten.

De toepassing van de voornoemde regels heeft tot geen enkele moeilijkheid geleid.

1. Deze verplichting geldt ook voor de verrichtingen die worden uitgevoerd door natuurlijke of rechtspersonen uitvoeren die er nauw mee verbonden zijn.

AANDELENOPTIEPLAN OF AANDELENAANKOOPPLAN

Befimmo heeft tot nu toe geen aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan ingesteld en heeft ook geen dergelijke aandelen of opties toegekend aan de leden van haar organen of aan haar medewerkers.

AANDELEN IN HANDEN VAN DE BESTUURDERS EN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Op 31 december 2017 bezaten volgende niet-uitvoerende Bestuurders (of hun vaste vertegenwoordigers) van Befimmo en volgende leden van het Directiecomité aandelen van Befimmo:

- Dhr. Laurent Carlier (200 aandelen); en
- Dhr Benoît Godts (1.109 aandelen).

ELEMENTEN DIE EEN EFFECT KUNNEN HEBBEN BIJ EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD

Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (hierna het KB), verplicht de in deze bepaling opgesomde elementen die mogelijk een effect zouden hebben bij een openbaar overnamebod, te vermelden en in voorkomend geval toe te lichten in het beheersverslag. De bevoegdheden van het bestuursorgaan van Befimmo worden in dit verband in ruime mate beperkt door het statuut van GVV van de Vennootschap.

- De kapitaalstructuur, in voorkomend geval onder vermelding van de verschillende soorten aandelen en, voor elke soort aandelen, van de rechten en plichten die eraan verbonden zijn en het percentage van het geplaatste kapitaal dat erdoor wordt vertegenwoordigd (KB, art. 34, 1°); Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, en een beschrijving van deze rechten (KB, art. 34, 3°); Regels voor de benoeming en de vervanging van de leden van het bestuursorgaan (KB, art. 34, 7°); Bevoegdheden van het bestuursorgaan (KB, art. 34, 8°).

De Raad van Bestuur van Befimmo beschikt over bepaalde machtigingen betreffende het recht om aandelen uit te geven of te kopen (clausule van toegestaan kapitaal en machtiging aangaande aankoop en vervreemding van eigen aandelen).

Deze machtigingen werden niet speciaal voorzien met het oog op een openbaar overnamebod: het gaat er vooral om, wat de clausule van het toegestane kapitaal aangaat, snel te kunnen inspelen op opportuniteiten, zonder de tijdsbelemmering van samenroeping van twee Algemene Vergaderingen (de ervaring leert dat de eerste samengeroepen Algemene Vergadering systematisch niet beslissingsbevoegd is) en, wat de machtiging tot aankoop van eigen aandelen aangaat, een mechanisme te hebben dat kan worden aangewend om bij abnormale bewegingen de koers te stabiliseren. Deze clausules zouden niettemin in die context gebruikt kunnen worden.

Deze clausules bepalen meer precies wat volgt:

- krachtens artikel 7 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen, op de data en onder de voorwaarden en modaliteiten die hij zal vastleggen, ten belope van een bedrag van maximum:

  1°) 334.464.491,53 €, als de uit te voeren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is met inschrijving in contanten, met een preferentieel inschrijvingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in de artikels 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;

  2°) 66.892.898,30 €, als de uit te voeren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in contanten is, bij inschrijving in contanten met het recht op onherleidbare toewijzing, zoals bepaald door de GVV-wet;

  3°) 66.892.898,30 €, voor alle andere vormen van kapitaalverhoging, die niet bedoeld zijn onder bovenstaande punten 1°) en 2°).

  Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in ieder geval in het kader van het toegestane kapitaal nooit kan verhoogd worden met meer dan 334.464.491,53 €.

Deze machtiging werd verleend voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Algemene Vergadering van 26 april 2016, namelijk op 13 mei 2016. Ze wordt vernieuwd bij beslissing van de Gewone Algemene Vergadering. Het gebruik van deze clausule kan leiden tot een aanzienlijke uitbreiding van het eigen vermogen, boven het voornoemde bedrag, wanneer de inschrijvingsprijs voor de nieuwe aandelen die de Raad van Bestuur bepaalt, een uitgiftepremie bevat. Op 27 september 2016 werd een bedrag van 37.162.714,82 € aangewend in het kader van de kapitaalverhoging in contanten met opschorting van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders en toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht (situatie bedoeld in punt 2°), zoals hierboven: het ongebruikte saldo van het toegestane kapitaal voor dergelijke verhoging komt dus op 29.730.183,48 €. Tengevolge van dit gebruik, bedraagt het resterende toegestane kapitaal momenteel 297.301.776,71 €.

- krachtens diezelfde bepaling en tegen diezelfde voorwaarden is de Raad van Bestuur gemachtigd om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven (deze machtiging werd eveneens verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 13 mei 2016);
- conform de artikels 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 11 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur gemachtigd om de volledig volgestorte aandelen van Befimmo te verwerven (binnen de wettelijke limieten). Deze machtiging geldt vijf jaar vanaf 26 april 2016 en is voor identieke termijnen verlengbaar;
- conform hetzelfde artikel 11 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur ook "gemachtigd om de eigen, door de vennootschap verkregen aandelen te vervreemden in de volgende gevallen: 1) al dan niet ter beurze, wanneer deze aandelen genoteerd zijn in de zin van artikel 4 van het Wetboek van Vennootschappen; 2) wanneer de vervreemding plaatsgrijpt op een effectenbeurs of ten gevolge van een verkoopbod gericht aan alle aandeelhouders tegen dezelfde voorwaarden, teneinde de Vennootschap te behoeden voor een ernstig en dreigend nadeel, met dien verstande dat deze machtiging geldig is gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de vergadering van 22 juni 2011 (op 5 juli 2014) en verlengbaar is voor identieke termijnen); 3) in alle andere gevallen toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen";
- <u>Statutaire of wettelijke beperking van de uitoefening van het stemrecht (KB, art. 34, 5°)</u>

Geen enkele statutaire bepaling beperkt de uitoefening van het stemrecht van de aandeelhouders van Befimmo.

Er wordt overigens aan herinnerd dat conform het Wetboek van Vennootschappen en artikel 28.1 van de statuten, *"Elke aandeelhouder zal kunnen deelnemen aan een algemene vergadering en er zijn stemrecht uitoefenen: (i) indien de aandelen op zijn naam geregistreerd werden de veertiende dag die de algemene vergadering voorafgaat, om 24 uur (middernacht, Belgische tijd), hetzij: door de inschrijving ervan op het register van de naamsaandelen van de vennootschap, door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling. De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving. (ii) en indien de aandeelhouder de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat naamsaandelen betreft, hetzij door een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeningsinstelling voor gedematerialiseerde aandelen betreft."*

Deze statutaire bepalingen zijn algemeen en werden niet ingevoerd met het oog op een mogelijk openbaar overnamebod, maar kunnen onrechtstreeks een effect hebben in dit kader, gezien ze formaliteiten bepalen voor de toelating tot de Algemene Vergadering.

- <u>Toepasselijke regels voor de wijziging van de statuten van de emittent (KB, art. 34, 7°)</u>

  Conform artikel 12 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's moet elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf worden goedgekeurd door de FSMA.

  Deze regel kan van invloed zijn in het geval van een openbaar overnamebod, aangezien de bieder de statuten van de Vennootschap niet naar eigen goeddunken kan wijzigen, maar het ontwerp van wijziging zal moeten laten goedkeuren door de FSMA.

- <u>Belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die kunnen in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod (KB, art. 34, 9°)</u>

  Het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een zogenaamde "Change of control"-clausule die de bank de gelegenheid biedt om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de Vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben ("Material Adverse Effect") op de Vennootschap.

  Volgende banken hebben een dergelijke clausule voor controlewijziging opgenomen: Bank Degroof Petercam, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Agricultural Bank of China (Luxemburg).

  Daarnaast bevatten de overeenkomsten inzake de private plaatsing van obligaties die in mei 2012 in de Verenigde Staten werd uitgevoerd en de verschillende Europese private plaatsingen, een gelijkaardige clausule die de beleggers, onder bepaalde omstandigheden, het recht geeft om de vroegtijdige terugbetaling van zijn notes te vragen bij een wijziging van de controle. Al deze clausules betreffende een wijziging van controle werden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

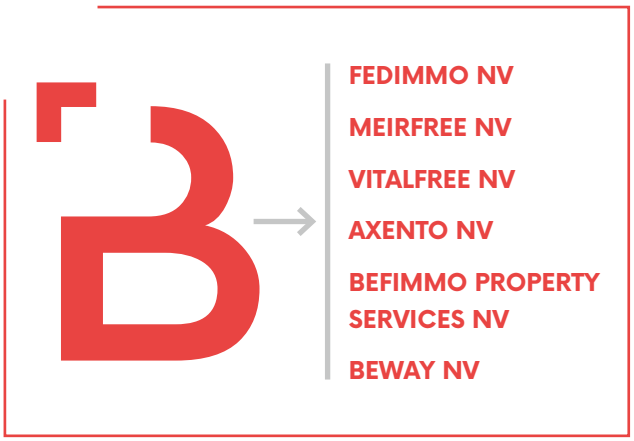
AANDEELHOUDERSCHAP, STRUCTUUR EN ORGANISATIE

AANDEELHOUDERSCHAP

Groepsstructuur[1]	(in %)
Ageas en verbonden vennootschappen	10,4
AXA Belgium NV	10,7
BlackRock Inc.	3,0
Aantal aandeelhouders onder de statutaire drempel	75,9

De aandeelhouders beschikken niet over verschillende stemrechten.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE



Op 31 december 2017 zijn de dochterondernemingen van de Vennootschap:

- Fedimmo NV, gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, voor 100 % in handen van Befimmo;
- Beway NV, gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, voor 10 % in handen van Befimmo en voor 90 % van Fedimmo;
- Vitalfree NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100 % in handen van Befimmo;
- Meirfree NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100 % in handen van Befimmo;
- Axento SA, naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht, voor 100 % in handen van Befimmo; en
- Befimmo Property Services NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100 % in handen van Befimmo.

Daarnaast hebben volgende vennootschappen een participatieverband met Befimmo:

- Ageas en verbonden vennootschappen, die 10,4 % van de Befimmo-aandelen bezitten;
- Axa Belgium NV, die 10,7 % van de Befimmo-aandelen bezit.

1. Op 13 december 2016, op basis van de transparantieverklaringen of de informatie verkregen van de aandeelhouder.

Het team

Inleiding

Befimmo-team

De betrokkenheid van het team van Befimmo is doorslaggevend voor het succes van haar globale strategie. De bewustmaking en de deelname van de medewerkers aan de denkoefeningen en hun dagelijkse bijdrage zijn onontbeerlijk om de opgestelde doelstellingen te halen.

Door het een aangenaam werkkader te bieden, geeft Befimmo haar team de mogelijkheid om uitwisseling, creativiteit en haar motivatie te stimuleren, zodat het zich nog sterker inzet voor de Vennootschap.

De afdelingen HR en MVO werken samen om het hele team te sensibiliseren voor de MVO-thema's, om de initiatieven ter zake op te volgen, ieders welzijn te bevorderen en de sterke bedrijfscultuur bij Befimmo verder te ontwikkelen.

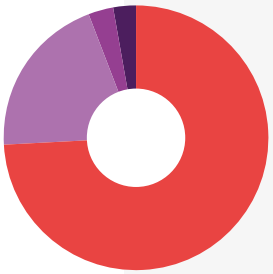
Eind 2017 organiseerden ze gezamenlijk, zoals ze om de twee jaar doen, een anonieme en niet-verplichte enquête om te peilen naar de tevredenheid bij de teamleden. Een aantal resultaten van dit onderzoek worden op de volgende pagina's geïllustreerd. 89% van het team werkte mee aan de enquête.

In het kader van het werk aan haar identiteit, wou Befimmo ook samen met haar team de drie basiswaarden van de Vennootschap bekrachtigen. Naast deze drie vaste waarden, namelijk Professionalisme, Teamgeest en Engagement bleek uit de feedback van de teamleden dat een vierde waarde ook werd erkend als integrerend deel van de bedrijfscultuur, namelijk, de Menselijkheid.

→ "Missie en strategie, op pagina 14"

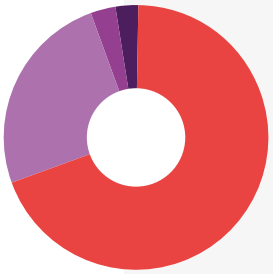
Uittreksel uit de enquête bij het team – december 2017

Ik ben gemotiveerd



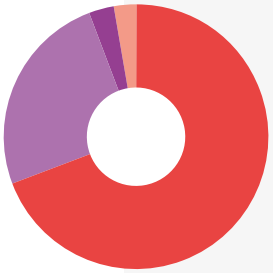
- 74% Helemaal akkoord
- 20% Eerder akkoord
- 3% Zowel akkoord als niet akkoord
- 3% Eerder niet akkoord
- 0% Helemaal niet akkoord
- 0% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden

Ik vind dat er een teamgeest heerst in de Vennootschap



- 69% Helemaal akkoord
- 25% Eerder akkoord
- 3% Zowel akkoord als niet akkoord
- 3% Eerder niet akkoord
- 0% Helemaal niet akkoord
- 0% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden

Vindt u Befimmo een verantwoordelijke onderneming (ten opzichte van haar betrokken partijen, haar team, in haar communicatie)?



- 64% Helemaal akkoord
- 31% Eerder akkoord
- 3% Zowel akkoord als niet akkoord
- 2% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden
- 0% Eerder niet akkoord
- 0% Helemaal niet akkoord

94%
Motivatie van het team

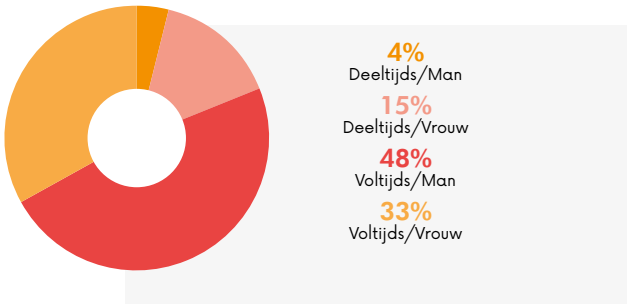
94%
Teamgeest

Sociale indicatoren

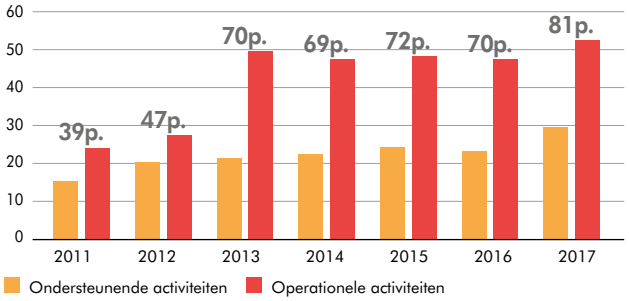
Op 31 december 2017 bestond het team uit 81 personen (52% mannen en 48% vrouwen). Ze hebben allemaal[1] een bediendenstatuut en een contract van onbepaalde duur. Befimmo doet bij gelegenheid ook een beroep op de diensten van consultants en schakelt uitzendkrachten in.

Op diezelfde datum werkte in het team 81% van de medewerkers van Befimmo voltijds en 19% deeltijds (tijdskrediet inbegrepen). Alle deeltijdse medewerkers hebben dezelfde extralegale voordelen. Deze 19% bestond op 31 december 2017 uit 15% vrouwen en 4% mannen.

Verdeling voltijds en deeltijds



Evolutie van het team / verdeling van de medewerkers per activiteit (# personen)



In het team heeft 51% van de leden een universitair diploma en bezit 34% van die universitairen ook een diploma van het postuniversitair type.

De gemiddelde leeftijd van het team van Befimmo is 40 jaar. In het boekjaar 2017 onthaalde Befimmo 15 nieuwe medewerkers, tien vrouwen en vijf mannen (een "new hire rate" van 18,5%[2]), en nam ze van 4 afscheid, een vrouw en 3 mannen (een "turnover rate" van 4,9%[2]). Een vertrek hield verband met een ontslag, een ander met het einde van een contract van bepaalde duur en de twee overige gingen met pensioen.

	#	Gemiddelde leeftijd
Nieuwkomers		
Mannen	5	36
Vrouwen	10	
Vertrekken		
Mannen	3	50
Vrouwen	1	

Het korte duur ziekteverzuim bedraagt 1,95%[3] van het totaal aantal gepresteerde uren, onder het gemiddelde percentage van 2,63%[4] voor alle Belgische bedrijven, alle sectoren door elkaar. Het ziekteverzuim berekend volgens de EPRA-methodologie, bedraagt 3,06%[2]. Bovendien bedragen de "injury rate" en de "lost day rate", berekend volgens dezelfde methodologie, respectievelijk 0,0% en 0,1%.

Befimmo valt onder het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, ook Paritair Comité 200 genoemd, dat voor alle teamleden geldt.

De Vennootschap past marktconforme vergoedingen toe die heel wat hoger liggen dan de verplichte minimale loonschalen. Het vergoedingspercentage per geslacht, voor het boekjaar 2017, werd berekend op het team van de managers. Deze laatste is goed vergelijkbaar op het vlak van functie en type verantwoordelijkheden. In die categorie ligt de bezoldiging van de mannen 5,4% hoger dan van de vrouwen. Te noteren is dat de gemiddelde leeftijd van de mannen op 43 jaar ligt, tegen 37 jaar voor de vrouwen in diezelfde categorie.

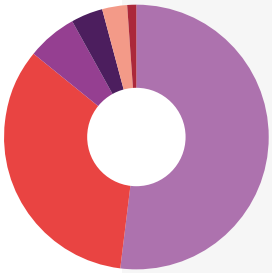
Het loonpakket van de medewerkers van Befimmo bevat onder meer een extralegaal[5] pensioen. Dit kadert in het wettelijk stelsel van de tweede pijler. Dit plan van het type *Defined Contributions* biedt de medewerkers een aanvullend pensioen bij het wettelijk pensioen. Daarnaast genieten de medewerkers ook een volledige dekking op het vlak van gezondheidszorg en een groepsverzekering bij invaliditeit.

Momenteel beschikt Befimmo over geen enkel vertegenwoordigend orgaan. In 2016 werden voor het eerst sociale verkiezingen georganiseerd. De procedure leidde tot de vaststelling dat er geen kandidaten waren.

1. In 2016 werd een Directiecomité opgericht, waarvan de leden hun mandaat uitoefenen als zelfstandige. Zij zijn bijgevolg niet meer opgenomen in deze gegevens.
2. Dit percentage werd berekend volgens de sBPR methodologie van de EPRA, zie pagina 75 van dit Verslag.
3. Absenteïsme: verhouding tussen het aantal uren ziekte van korte duur (<30 dagen) en het totaal aantal gepresteerde uren.
4. Bron: 'Ziekteverzuim 2017', SDWorx.
5. Meer gedetailleerde informatie is gepubliceerd in de nota "Voordelen van het personeel", op pagina 164.

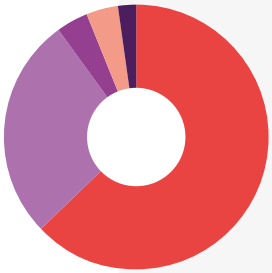
Uittreksel uit de enquête bij het team – december 2017

Ik ben globaal tevreden met mijn package



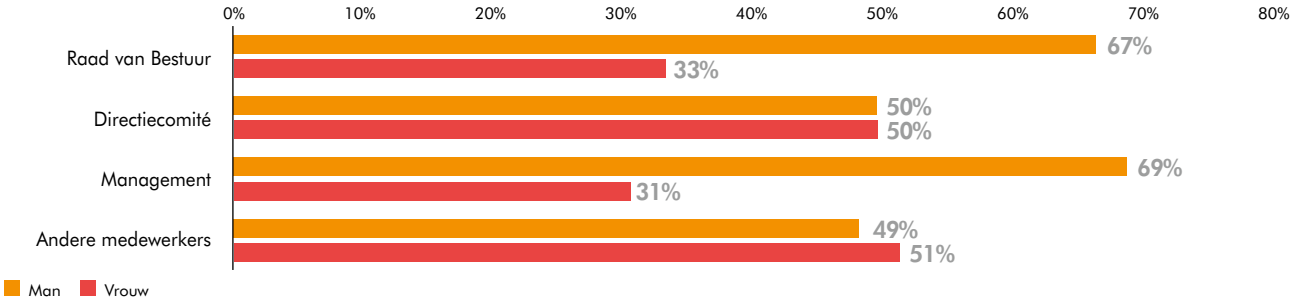
- 52% Eerder akkoord
- 34% Helemaal akkoord
- 6% Zowel akkoord als niet akkoord
- 4% Eerder niet akkoord
- 3% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden
- 1% Helemaal niet akkoord

Ik ben tevreden over de extra-legale voordelen (gezondheidsverzekeringen, pensioenplan, maaltijdcheques, ecocheques, enz.) die Befimmo aanbiedt

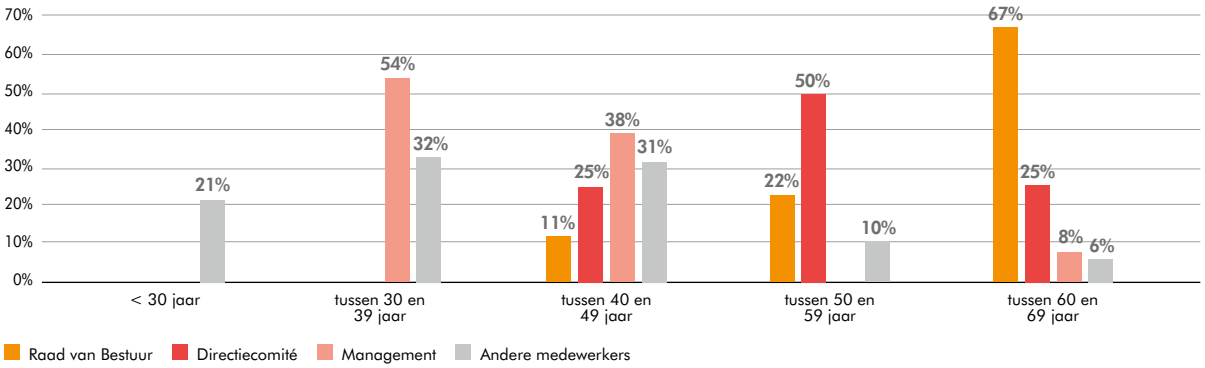


- 63% Helemaal akkoord
- 27% Eerder akkoord
- 4% Zowel akkoord als niet akkoord
- 4% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden
- 2% Eerder niet akkoord
- 0% Helemaal niet akkoord

Samenstelling van de bestuursorganen en verdeling van de medewerkers per geslacht (31 december 2017)



Samenstelling van de bestuursorganen en verdeling van de medewerkers per leeftijd (31 december 2017)



Welzijn

Onder welzijn verstaat Befimmo het evenwicht tussen beroepsleven en privéleven, de gezondheid en de veiligheid van de medewerker, de werkomgeving en de werksfeer. Ze hecht bijzonder belang aan het welzijn van haar medewerkers, dat borg staat voor hun betrokkenheid bij het leven van de Vennootschap. Ze is van plan haar aanpak van deze thema's voortdurend te verbeteren.

WERKOMGEVING – SWOW[1]

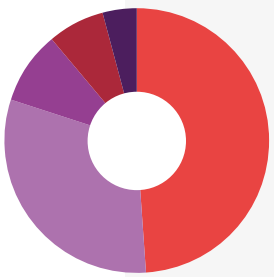
Befimmo is nu sinds een jaar gehuisvest in haar nieuwe kantoren. Ze blijft verder nadenken over de nieuwe werkwereld om zo te blijven luisteren naar haar team, toe te zien op zijn welzijn en bij dat team te experimenteren met bepaalde innovatieve vormen van inrichting en organisatie, die daarna eventueel kunnen ingevoerd worden in haar vastgoedportefeuille in exploitatie.

In deze context zullen in de komende maanden nog enkele verbeteringen aangebracht worden, om in te gaan op de verwachtingen van het team, namelijk:

- verbetering van de akoestiek;
- inrichting van ruimtes voor cocreatie;
- decoratie.

Uittreksel uit de enquête bij het team – december 2017

Mijn fysieke werkomstandigheden zijn geschikt



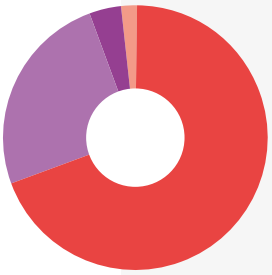
- 49% Helemaal akkoord
- 31% Eerder akkoord
- 9% Zowel akkoord als niet akkoord
- 7% Helemaal niet akkoord
- 4% Eerder niet akkoord
- 0% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden

WELZIJN EN PREVENTIE VAN DE PSYCHOSOCIALE RISICO'S

- **Integratie in het pakket van Befimmo van een EAP (Employee Assistance Programme)**
  EAP is een programma dat medewerkers die met een beroepsmatig of privé-probleem kampen, de kans biedt om anoniem en op kosten van de werkgever hulp te krijgen van deskundigen op uiteenlopende gebieden (psychologisch, juridisch, slaapdeskundigen, preventie van burn-out, enz.). Door de toevoeging van dit voordeel aan het al bestaande pakket wil Befimmo, in alle discretie, steun bieden aan de leden van haar team die het moeilijk hebben, met een bijzondere focus op de psychosociale risico's.
- **Verdere organisatie van opleidingssessies in Mindfulness**
  Deze discipline leert om zich te concentreren op het heden. Het doel is stress verminderen of beter beheren en burn-out voorkomen.
- **Nieuwe tevredenheidsenquête bij het team**
  Deze peilde opnieuw naar de tevredenheid inzake een aantal welzijnsaspecten, zoals de werkomgeving, de veiligheid en het evenwicht tussen beroepsleven en privéleven.

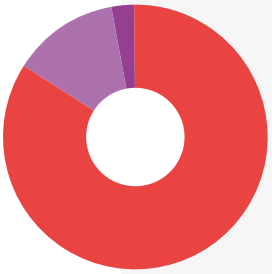
Uittreksel uit de enquête bij het team – december 2017

Befimmo bekommert zich om het welzijn van het team



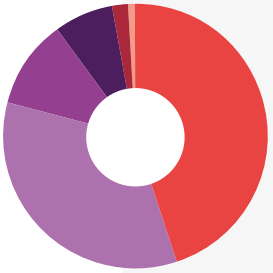
- 69% Helemaal akkoord
- 25% Eerder akkoord
- 4% Zowel akkoord als niet akkoord
- 2% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden
- 0% Eerder niet akkoord
- 0% Helemaal niet akkoord

Ik zou Befimmo aanbevelen als werkgever aan een kennis



- 84% Helemaal akkoord
- 13% Eerder akkoord
- 3% Zowel akkoord als niet akkoord
- 0% Eerder niet akkoord
- 0% Helemaal niet akkoord
- 0% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden

Ik slaag in een redelijk evenwicht tussen mijn beroepsleven en mijn privé-leven



- 45% Helemaal akkoord
- 34% Eerder akkoord
- 11% Zowel akkoord als niet akkoord
- 7% Eerder niet akkoord
- 2% Helemaal niet akkoord
- 1% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden

1. SWOW: Smart Ways Of Working.

GEZONDHEID EN VEILIGHEID

- Een preventieadviseur van niveau 1: jaarlijkse uitvoering van een studie van de risico's die aan de kantooractiviteiten verbonden zijn.
- Een vertrouwenspersoon: er werd in 2017 geen enkele klacht ingediend die met het werk te maken had.
- Drie EHBO'ers: jaarlijkse bijscholing door Befimmo.
- Twee lichte werkongevallen en geen enkel geval van beroepsziekte in 2017. Het gaat in één geval om een ongeval op de weg naar het werk en in het andere geval om een ongeval tijdens een evenement dat Befimmo organiseerde.

COMITÉ B+ EN SOCIALE ACTIES

Het Comité B+ werd in 2011 opgericht, op initiatief van het personeel en met steun van het Directiecomité. Het zette sindsdien zijn actie verder, voor de organisatie van sportieve, culturele, feestelijke, familiale en liefdadigheidsactiviteiten.

- Voortzetting van het partnerschap met het Rode Kruis van Oudergem, dat in 2011 werd aangegaan.
- Voortzetting van de bloedinzamelingen in de lokalen van het Goemaere-
gebouw, voor het team en voor de andere huurders.
- Deelname van een deel van het team aan de Veertiendaagse van het Rode Kruis, om de lokale afdeling van Oudergem te steunen bij de financiering van haar sociale kruidenierswinkel.
- Inzameling van kleding voor de "Vestiboutique" die het Rode Kruis van Oudergem inrichtte en waarvan de winsten volledig naar zijn sociale kruidenierswinkel gaan.
- Samenstelling door het team van voedselpakketten voor de daklozen in Brussel.
- Deelname van de grootste sportievelingen aan de 20 km van Brussel, onder de vlag van de vzw "Equité", een hippotherapiecentrum.

Naast de sociale actie van het Comité B+ werkte Befimmo ook verder mee aan bepaalde acties van Be.face. Be.face is een beweging van verantwoordelijke bedrijven die tot doel heeft om bruggen te slaan tussen de behoeften van de verenigingswereld en de middelen van de bedrijfswereld. Deze kunnen bestaan uit tijd, activiteiten of materiaal.

- Een persoon werd 'peter' van een kwetsbare persoon, om deze te begeleiden op de arbeidsmarkt.
- Een andere persoon stuurde een workshop van fictieve gesprekken aan, voor personen die moeilijk aan werk geraken.
- Het sinterklaasbudget van Befimmo werd opnieuw besteed aan sinterklaaspakjes voor een feest dat het OCMW organiseerde voor kansarme kinderen van de gemeente en senioren.
- Er werd speelgoed ingezameld voor de kinderen die het 'Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales' (CPVCF) bezoeken.

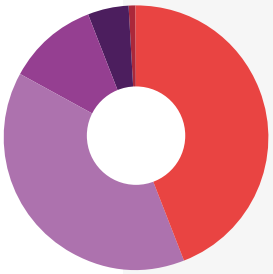
EVALUATIE EN OPLEIDING

Befimmo gelooft vast dat de ontwikkeling van haar medewerkers hen aanspoort om vooruit te willen gaan en hun competenties verder uit te bouwen. Daarom zette ze haar beleid ter zake ook in 2017 verder.

Uit de tevredenheidsenquête 2017 blijkt opnieuw dat het team best tevreden is over de voorgestelde opleidingen.

Uittreksel uit de enquête bij het team – december 2017

In het algemeen ben ik tevreden over de beschikbare opleidingsmogelijkheden bij Befimmo



- 44% Helemaal akkoord
- 39% Eerder akkoord
- 11% Zowel akkoord als niet akkoord
- 5% Eerder niet akkoord
- 1% Helemaal niet akkoord
- 0% Mijn kennis over de vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden

Befimmo trok eens te meer partij van de as 'ontwikkeling' van haar beoordelingsproces door, van in het begin van het jaar, de verschillende opleidingsbehoeften in kaart te brengen.

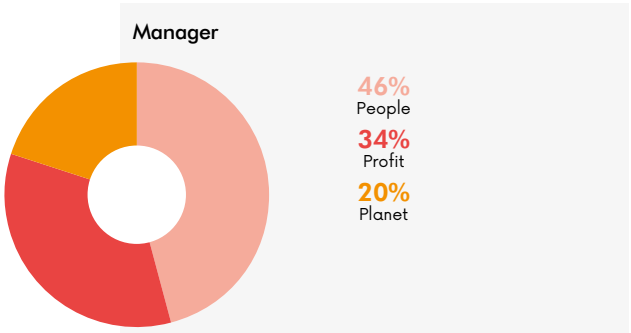
Naast de individuele opleidingen die beantwoorden aan ieders specifieke opleidingsbehoeften, volgen hieronder enkele voorbeelden van gezamenlijke opleidingen die in 2017 liepen:

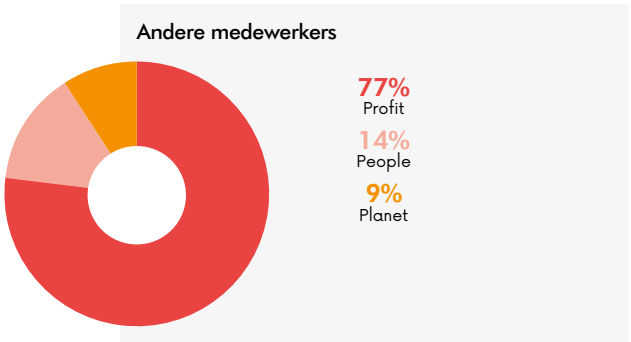
- Interne taalcursussen voor de medewerkers.
- Refresh in Mindfulness.
- Opleidingsmodule betreffende het milieubeleid van Befimmo voor de nieuwe medewerkers.
- Update-opleidingen met betrekking tot het EPB (energieprestatie van gebouwen), en het conform maken in het kader van de brandpreventie voor de operationele afdelingen.
- Opleidingscyclus in appreciatief leiderschap voor de people managers, in collectieve intelligentie modus.

Gedurende het voorbije boekjaar registreerde Befimmo een gemiddelde van 35,8 uren opleiding per medewerker. Er werd in 2017 een gemiddeld budget van 1.274,38 € per medewerker besteed aan de opleidingen, waarvan ongeveer de helft aan taal- of bureauticacursussen.

Op het vlak van ontwikkeling, en om alert te blijven voor de verwachtingen van haar team, legt Befimmo ook interne communicatiekanalen aan, om de medewerkers op de hoogte te brengen van vacatures in de Vennootschap. In 2017 solliciteerden twee mensen voor interne functies. Zij werden geselecteerd en gingen dus nieuwe uitdagingen aan, terwijl ze hun relatie met Befimmo verderzetten.

Opleidingsuren (buiten de taal- en bureautica-opleidingen) verdeeld op basis van de drie pijlers en per categorie (2017)



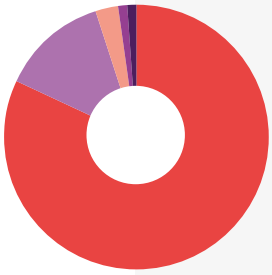


Diversiteit

Befimmo stelt zich op als een Vennootschap die openstaat voor diversiteit, met respect voor ieders identiteit. In het boekjaar 2017 werd geen enkele klacht in verband met de tewerkstelling ingediend.

Uittreksel uit de enquête bij het team – december 2017

Afkomst, geslacht, leeftijd, godsdienst, seksuele geaardheid hebben geen impact op de manier waarop de leden van het team worden gewaardeerd



82% Helemaal akkoord
13% Eerder akkoord
3% Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden
1% Zowel akkoord als niet akkoord
1% Eerder niet akkoord
0% Helemaal niet akkoord

"Ethiek"

Dialoog binnen het team

Befimmo spande zich verder in om de communicatiestromen in het team te versterken en te diversifiëren.

Eind 2017 werd opnieuw een tevredenheidsenquête georganiseerd bij het team. 89% van het team nam eraan deel. Het gaat om een anonieme enquête die om de twee jaar wordt georganiseerd om de vinger aan de pols te houden bij het team rond een reeks thema's, zoals motivatie, bedrijfscultuur, communicatie, werkomgeving, de organisatie van de Vennootschap, MVO, het HR-beleid.

Befimmo is blij met de grote respons van haar team op deze oefening en beschouwt het als haar taak om de teamleden op de hoogte te brengen van de resultaten en de verbeteringspistes die werden ingevoerd na de denkoefeningen die door de enquête werden geïnspireerd.

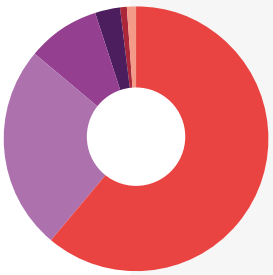
Uit de enquête, die in 2017 voor de derde keer werd gehouden, blijken het engagement, de betrokkenheid en de motivatie van het team.

De waarde 'engagement' bij Befimmo komt vooral tot uiting in blijvende belangstelling van het team voor het bedrijf, zijn strategie en zijn activiteiten. Om te tonen dat ze deze belangstelling zeer waardeert, zet Befimmo een aantal initiatieven op om zo het team te betrekken en te sensibiliseren:

- De organisatie van interne 'breakfast presentations', door leden van het team of van de afdelingen, rond verschillende onderwerpen;
- Invoering van een proces van verwonderingsverslagen voor de nieuwkomers in het team: een nieuwe blik op het bedrijf, zijn werking en zijn cultuur kan Befimmo heel wat bijbrengen. En dus krijgen nieuwe teamleden het woord, om een tijdje na hun komst te melden wat ze verwonderlijk vinden aan sterk verankerde gewoontes bij Befimmo. De bedoeling is om zo het leven in de onderneming voortdurend te verbeteren en de dialoog aan te knopen van in het begin van de relatie;
- Opzet van een innovatiecampagne bij Befimmo, een heuse participatieve aanpak, om het team te kunnen betrekken bij de thema's die centraal staan in de verantwoordelijkheden van Befimmo. Het team wordt uitgenodigd om haar gedachten te delen op de innovatiemuur en zich aan te sluiten bij een bepaalde werkgroep, die het na aan het hart ligt, om zo in een aanpak van collectieve intelligentie, innovatieprojecten concreet vorm te kunnen geven.

Uittreksel uit de enquête bij het team – december 2017

Ik krijg de mogelijkheid om suggesties te doen bij Befimmo



- **61%** Helemaal akkoord
- **25%** Eerder akkoord
- **9%** Zowel akkoord als niet akkoord
- **3%** Eerder niet akkoord
- **1%** Helemaal niet akkoord
- **1%** Mijn kennis over de Vennootschap biedt mij de mogelijkheid niet om deze vraag te beantwoorden

Innovatiemuur | Befimmo

Innovatiemuur | Befimmo

Milieu-impact van het team

ELEKTRICITEITSVERBRUIK (MWH EN KWH/PP[1])

Tijdens inrichtingswerken aan de 'corporate' oppervlaktes, in het kader van het SWOW-project in 2016, ging er bijzondere aandacht naar de nieuwe installaties, om het elektriciteitsverbruik zo laag mogelijk te houden en de positieve effecten en ervaring van de goede milieuwerkwijzen die Befimmo ontwikkelde, in stand te houden.

In 2017 monitorde Befimmo het privatief elektriciteitsverbruik van haar nieuwe oppervlaktes om zeker te stellen dat bepaalde nieuwe maatregelen (ledverlichting, uitbesteding van een deel van de IT-infrastructuur, enz.) efficiënt waren. De resultaten in onderstaande tabel tonen aan dat ze inderdaad het doel treffen. Het elektriciteitsverbruik is gedaald met 48% in 2017 (100,1 MWh) ten opzichte van 2015 (192,3 MWh).

CO_2e-UITSTOOT

De CO_2e-uitstoot verbonden aan de eigen activiteiten van Befimmo "corporate", dit wil zeggen aan de bureautica-activiteiten van haar medewerkers, werden beoordeeld volgens de methodologie van de koolstofbalans[2]. De operationele perimeter dekt de verplaatsingen met een bedrijfswagen, de professionele verplaatsingen met het vliegtuig of de trein, het papiergebruik en ook het gebruik van het gebouw (verwarming en elektriciteit), de zetel van de onderneming.

Sinds enkele jaren sensibiliseert Befimmo haar team voor een goed beheer van het (corporate) afval, met een aantal concrete acties, met inbegrip van de vermindering van het papierverbruik per medewerker. Dit gemiddeld papierverbruik bedroeg 53 kg/medewerker in 2013 en daalde tot 33 kg/medewerker in 2017. Dat is een vermindering met 37% in 2017 ten opzichte van 2013[3].

CO_2e-uitstoot verbonden aan de eigen activiteiten van Befimmo (ton CO_2e, kg CO_2e/m² en ton CO_2e/pp)

Eenheden		2015	2016	2017	
"Corporate" oppervlakte Befimmo	m²	2 150	2 150	1 668	V
# personen (PP)	#	69	72	74	V
Totale uitstoot verbonden aan directe energie	**t CO_2e**	**264**	**265**	**239**	V
Waarvan totale uitstoot verwarming	t CO_2e	18	34	17	V
Uitstoot PP (verwarming)	t CO_2e	0,3	0,5	0,2	V
Uitstoot per m² (verwarming)	kg CO_2e/m²	8,6	n.a.[5]	10,2	V
Totaal verwarming [LfL]	%	n.a.[5]	n.a.[5]	n.a.[5]	V
Waarvan uitstoot dieselwagens[4]	t CO_2e	228	225	212	V
Waarvan uitstoot benzinewagens[4]	t CO_2e	18	6	11	V
Totale uitstoot verbonden aan indirecte energie	**t CO_2e**	**43**	**48**	**23**	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte Goemaere]	t CO_2e	43	24	23	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte werken Goemaere]	t CO_2e	n.a.[5]	5,2	n.a.[5]	V
Waarvan totale uitstoot elektriciteit [oppervlakte Triomf]	t CO_2e	n.a.[5]	15,4	n.a.[5]	V
Uitstoot PP	t CO_2e	0,6	0,7	0,3	V
Uitstoot per m²	kg CO_2e/m²	20,2	n.a.[5]	13,5	V
Totaal elektriciteit [LfL]	%	n.a.[5]	n.a.[5]	n.a.[5]	V
Totale uitstoot verbonden aan reizen, papierverbruik	**t CO_2e**	**14**	**73**	**46**	V
Vliegreizen korte afstand	t CO_2e	6,9	2,6	1,5	V
Vliegreizen lange afstand	t CO_2e	3,9	67,3	41,1	V
Hogesnelheidstrein	t CO_2e	0,2	0,3	0,7	V
Papierverbruik	t CO_2e	3,0	2,8	2,3	V
Waarvan uitstoot van niet-Befimmo wagens	t CO_2e	0,0	0,5	0,5	V

1. PP: Per Persoon, of dus alle VTE's (Voltijdse Equivalenten) en de leden van het Directiecomité.
2. Methodologie uitgewerkt door het Franse agentschap voor milieu en energiebeheersing ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).
3. De omzettingsfactor die toegepast werd voor de berekening van de CO_2e-uitstoot verbonden aan het papierverbruik bedraagt 0,919 kg CO_2e/kg papier (Bron: Koolstofbalans V7.6).
4. De tabel van de uitstootfactoren betreffende de transportmiddelen is te vinden in de Methodologie in Bijlage IV van dit Verslag.
5. De gegevens 2016 zijn niet beschikbaar omwille van het tijdelijke gebruik van het Triomf-gebouw tijdens de renovatiewerken in het Goemaere-gebouw.

MOBILITEIT - CO_2e-UITSTOOT VERBONDEN AAN HET VERVOER (TON CO_2e)

Befimmo drong het gemiddeld globaal uitstootpercentage per voertuig (CO_2e/km) van haar wagenpark met 3% terug in 2017, vergeleken met 2016. Deze vermindering is het gevolg van de toepassing van een geüpdatete car policy op de nieuwe of vervangen voertuigen.

De absolute vermindering van de CO_2e-uitstoot verbonden aan de voertuigen gaat van 231 ton in 2016 naar 223 ton in 2017, een lichte daling.

Na een aantal analyses besliste Befimmo in 2014 om een elektrische poolwagen op te nemen in haar wagenpark voor verplaatsingen in de stad. Het team maakt geregeld gebruik van dit voertuig.

In 2017 werd een Mobiliteitscel opgericht, die bestaat uit vertegenwoordigers van de afdelingen MVO, Milieu en HR. Deze heeft de opdracht om innovatieve projecten voor te stellen om de mobiliteit van het team anders in te vullen.

Daar kwamen twee projecten uit voort:

- B-Test: voorstel aan de leden die het wensen, om op kosten van Befimmo zes maanden lang gelijk welk type alternatieve mobiliteit te testen (openbaar vervoer, deelwagens, scooters, fietsen, enz.).
- B-Switch: voorstel aan de leden van het team om hun parkeerplaats die Befimmo aanbiedt, te delen met een collega en in ruil te beschikken over een elektrische vouwfiets Ahooga voor alle of een deel van hun woon-werkverplaatsingen. Zo kregen 30 mensen een prachtige fiets ter beschikking. Een voordelig project in elk opzicht!

Befimmo zet haar beleid van bewustmaking van het team voort.

De vloot van elektrische fietsen

Financiële staten

INHOUD

129 — Geconsolideerde rekeningen

129 Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat

130 Geconsolideerd overzicht van de financiële staat

131 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

132 Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen

133 Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten

133 1. Algemene informatie over de Vennootschap

133 2. Voornaamste boekhoudprincipes

141 3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattigsonzekerheden

142 4. Sectorinformatie

144 5. Huurinkomsten

145 6. Met verhuur verbonden kosten

146 7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten

147 8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

147 9. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur

147 10. Algemene kosten van de Vennootschap

148 11. Andere operationele opbrengsten en kosten

148 12. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

148 13. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

148 14. Financieel resultaat

149 15. Belastingen op het resultaat

150 16. Resultaat per aandeel

150 17. Goodwill

151 18. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

152 19. Andere materiële vaste activa

152 20. Financiële vlottende en vaste activa

153 21. Vorderingen en financiële leasing

153 22. Handelsvorderingen

153 23. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

153 24. Kas en kasequivalenten

153 25. Overlopende rekeningen - Activa

154 26. Kapitaal en reserves

154 27. Langlopende en kortlopende financiële schulden

155 28. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

156 29. Voorzieningen

156 30. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

156 31. Andere kortlopende verplichtingen

157 32. Overlopende rekeningen - verplichtingen

157 33. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen

164 34. Variaties in de schuld met betrekking tot de financieringsoperaties

164 35. Personeelsbeloningen

166 36. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen : informatie volgens de norm IFRS 13

169 37. Verbintenissen op 31 december 2017

171 38. Transacties met verbonden partijen

172 Verslag van de Commissaris

174 — Statutaire rekeningen

174 Statutaire resultatenrekening

175 Statutaire balans

176 Toelichting bij het statutaire eigen vermogen

Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat

(in duizend €)

		Nota's	31.12.17	31.12.16
I.	(+) Huurinkomsten	5	143 161	137 752
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 729	- 715
NETTOHUURRESULTAAT			**142 431**	**137 037**
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	6 364	5 727
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	30 122	29 932
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-28 166	-28 421
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9	1 661	253
VASTGOEDRESULTAAT			**152 412**	**144 529**
IX.	(-) Technische kosten	7	-10 758	-8 526
X.	(-) Commerciële kosten	7	-1 055	-1 558
XI.	(-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-2 270	-4 049
XII.	(-) Beheerkosten vastgoed	7	-2 728	-2 592
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	7	-5 101	-5 024
	(+/-) Vastgoedkosten		**-21 912**	**-21 749**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			**130 499**	**122 780**
XIV.	(-) Algemene kosten van de Vennootschap	10	-12 199	-10 447
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-1 252	- 596
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			**117 048**	**111 738**
XVI.	(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	21 798	1 154
XVIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	13 429	21 121
OPERATIONEEL RESULTAAT			**152 275**	**134 013**
XX.	(+) Financiële inkomsten	14	622	1 608
XXI.	(-) Netto interestkosten	14	-17 625	-20 759
XXII.	(-) Andere financiële kosten	14	-2 747	-2 980
XXIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	5 186	-19 112
	(+/-) Financieel resultaat		**-14 564**	**-41 243**
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			**137 711**	**92 770**
XXV.	(-) Vennootschapsbelasting	15	-1 642	-2 364
	(+/-) Belastingen		**-1 642**	**-2 364**
NETTORESULTAAT		**16**	**136 070**	**90 406**
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)		**16**	**5,32**	**3,82**
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar		35	357	- 153
TOTAALRESULTAAT			**136 427**	**90 253**

Geconsolideerd overzicht van de financiële staat
(in duizend €)

ACTIVA		Nota's	31.12.17	31.12.16
I.	**Vaste activa**		**2 532 477**	**2 573 948**
A.	Goodwill	17	14 281	14 494
C.	Vastgoedbeleggingen	18	2 494 360	2 511 658
D.	Andere materiële vaste activa	19	2 436	2 465
E.	Financiële vaste activa	20	19 498	43 801
F.	Vorderingen financiële leasing	21	1 902	1 530
II.	**Vlottende activa**		**26 651**	**39 104**
A.	Activa bestemd voor de verkoop	18	-	-
B.	Financiële vlottende activa	20	1 874	2 911
C.	Vorderingen financiële leasing	21	136	133
D.	Handelsvorderingen	22	21 067	19 995
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	23	1 688	11 568
F.	Kas en kasequivalenten	24	254	153
G.	Overlopende rekeningen	25	1 632	4 344
TOTAAL ACTIVA			**2 559 128**	**2 613 052**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Nota's	31.12.17	31.12.16
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			**1 448 504**	**1 401 349**
I.	**Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap**		**1 448 504**	**1 401 349**
A.	Kapitaal	26	357 871	357 871
B.	Uitgiftepremies	26	792 641	792 641
C.	Reserves	26	228 172	219 134
D.	Nettoresultaat van het boekjaar[1]		69 820	31 702
VERPLICHTINGEN			**1 110 624**	**1 211 703**
I.	**Langlopende verplichtingen**		**505 008**	**564 325**
A.	Voorzieningen	29	3 673	257
B.	Langlopende financiële schulden	27	484 255	538 747
	a. Kredietinstellingen		153 553	242 093
	c. Andere		330 702	296 654
	EUPP		*165 966*	*111 092*
	USPP		*161 916*	*183 206*
	Verkregen waarborgen		*2 820*	*2 356*
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	28	17 080	25 321
II.	**Kortlopende verplichtingen**		**605 616**	**647 378**
A.	Voorzieningen	29	5 592	3 831
B.	Kortlopende financiële schulden	27	517 832	559 239
	a. Kredietinstellingen		47 332	72 261
	c. Andere		470 500	486 978
	Obligatie-uitgiftes / EUPP		*15 000*	*161 978*
	Handelspapier[2]		*455 500*	*325 000*
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	28	5	15
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30	52 359	44 774
E.	Andere kortlopende verplichtingen	31	2 491	5 588
F.	Overlopende rekeningen	32	27 337	33 932
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			**2 559 128**	**2 613 052**

1. Het verschil tussen het "Nettoresultaat van het boekjaar" van het Geconsolideerd overzicht van de financiële staat en het "Nettoresultaat" van het Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat betreft het voorschot op dividend.
2. Het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. De Vennootschap beschikt echter over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizend €)

	Nota's	31.12.17	31.12.16
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		**153**	**215**
Operationele activiteiten (+/-)			
Nettoresultaat van periode		136 070	90 406
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen		-21 798	-1 154
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)		19 750	22 131
Betaalde rente		-21 832	-20 920
Belastingen		1 642	2 364
Betaalde belastingen		-1 233	-1 176
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten			
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)		-13 429	-21 121
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)		-5 186	19 112
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)		199	116
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)		647	462
Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)		2 877	541
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL		**97 707**	**90 761**
Beweging van rubrieken in activa[3]		9 346	3 240
Beweging van rubrieken in verplichtingen[4]		-1 695	-3 881
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL		**7 651**	**- 642**
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN		**105 357**	**90 119**
Investeringen (-) / Desinvesteringen (+)			
Vastgoedbeleggingen			
Investeringen		-39 306	-31 492
Overdrachten		122 450	4 754
Acquisitie van het Gateway-project		-	-81 243
Acquisities in het kader van herontwikkelingsprojecten		-24 348	-
Andere materiële vaste activa		-1 211	-1 338
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN		**57 585**	**-109 318**
Financiering (+/-)			
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	**34**	17 444	-33 913
Europese private plaatsingen van obligaties	**34**	70 000	7 250
Terugbetaling retail bond april 2011	**34**	-162 000	-
Indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	**34**	986	-
Dividendsaldo over het vorige boekjaar		-23 021	-19 798
Voorschot op dividend over het boekjaar		-66 250	-58 704
Kapitaalverhoging van 27 september 2016		-	127 257
Kosten kapitaalverhoging (-)		-	-2 953
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN		**-162 842**	**19 138**
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN		**101**	**- 62**
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	**24**	**254**	**153**

3. Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsvorderingen", "II.E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa" en "II. G. Overlopende rekeningen" op de actiefzijde van de balans.
4. Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden" en "II.F. Overlopende rekeningen" op de passiefzijde van de balans.

Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen (in duizend €)

	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.15	**323 661**	**702 548**	**198 497**	**40 589**	**1 265 295**
Bestemming van het resultaat	-	-	40 589	-40 589	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-19 798	-	-19 798
Dividend 2015 (saldo)	-	-	*-19 798*	-	*-19 798*
Kapitaalverhoging van 27 september 2016	34 210	90 094	-	-	124 303
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-58 704	-58 704
Voorschot op dividend 2016	-	-	-	*-58 704*	*-58 704*
Totaalresultaat	-	-	-153	90 406	90 253
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.16	**357 871**	**792 641**	**219 134**	**31 702**	**1 401 349**
Bestemming van het resultaat	-	-	31 702	-31 702	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-23 021	-	-23 021
Dividend 2016 (saldo)	-	-	*-23 021*	-	*-23 021*
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-66 250	-66 250
Voorschot op dividend 2017	-	-	-	*-66 250*	*-66 250*
Totaalresultaat	-	-	357	136 070	136 427
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.17	**357 871**	**792 641**	**228 172**	**69 820**	**1 448 504**

Toelichtingen 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 Gereglementeerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare "GVV"). Ze heeft de vorm van een "Naamloze Vennootschap". Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel (België).

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

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 31 december 2017 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten van dit boekjaar afgesloten op 7 februari 2018 en hun publicatie goedgekeurd op 2 maart 2018.
De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen, vergaderzalen en coworkingruimtes en de bijhorende dienstverlening.

Op 31 december 2017 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in België, vooral in Brussel, in de voornaamste Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg, die voor twee derde verhuurd zijn aan openbare instellingen en voor het overige aan Belgische bedrijven en multinationals.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

De beschrijving van de belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting is gedetailleerd op pagina 74 van het beheersverslag.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

2.1 Voorstellingsbasis

De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (International Financial Reporting Standards) dat de Europese Unie goedkeurde en toepast. Ze worden voorgesteld in duizend euro en afgerond op het dichtste duizendtal, tenzij anders vermeld. De boekhoudmethodes werden coherent toegepast voor de voorgestelde boekjaren.

Voor de opmaak van haar geconsolideerde financiële staten per 31 december 2017 heeft de Vennootschap de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die van kracht werden tijdens dit boekjaar dat op 1 januari 2017 begon, bestudeerd en toegepast. Te weten:

- Verbeteringen aan de IFRS (2014-2016) (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017). Deze verbeteringen hadden geen invloed op de voorstelling van de financiële staten per 31 december 2017 en op de in voorkomend geval te verschaffen bijkomende informatie.
- Aanpassingen aan IAS 7 – *Kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017). In toepassing van deze aanpassingen zal de groep in de toelichtingen een reconciliatie uitvoeren met de verschillen in haar verplichtingen, die afkomstig zijn van de financieringsactiviteiten.
- Aanpassingen aan IAS 12 – *Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017). De toepassing van de aanpassingen aan IAS 12 had geen invloed op de voorstelling van de financiële staten per 31 december 2017 en op de in voorkomend geval te verschaffen bijkomende informatie.

Daarnaast heeft de Vennootschap niet gekozen voor de vervroegde toepassing van de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die werden uitgegeven vóór de datum van de afsluiting van de geconsolideerde financiële staten, maar die in voege treden na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2017, namelijk:

- Norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen die de verwerking van de financiële instrumenten herstructureren. Deze norm vervangt de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*. De invloed van deze nieuwe bepalingen zou onder meer betrekking kunnen hebben op het model voor de waardering van de waardeverliezen op de handelsvorderingen, evenals op de optie van de reële waarde op de financiële schulden. De norm IFRS 9 is van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2018.

- Norm IFRS 15 – *Opbrengsten uit contracten met klanten*, die de methodes toelicht voor de boekhoudkundige verwerking en de waardering van de omzet, ter vervanging van de normen IAS 18 en IAS 11, evenals de bijhorende interpretaties. Gezien de opbrengsten van de groep echter hoofdzakelijk voortvloeien uit huurovereenkomsten die uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van de norm IFRS 15, zou de eventuele invloed beperkt moeten zijn. Deze nieuwe norm is van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2018.
- Norm IFRS 16 – *Leases,* die de norm IAS 17 en ook de bijhorende interpretaties vervangt en die oplegt om op de balans van de huurder alle huurovereenkomsten te boeken, met enkele beperkte uitzonderingen. Voor de verhuurder zijn de wijzigingen door deze nieuwe norm zodanig beperkt dat de verwachte boekhoudkundige impact voor de groep gering is. IFRS 16 is toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019.
- Aanpassingen aan IFRS 2 – *Op aandelen gebaseerde betalingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018). De toepassing van deze norm zal geen invloed hebben op de financiële staten van de Vennootschap.
- Aanpassingen aan IAS 40 – *Vastgoedbeleggingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018). Deze norm zou geen impact moeten hebben op de rekeningen van de Vennootschap.
- IFRIC 22 – *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018).
- IFRIC 23 – *Onzekerheid over inkomstenbelasting behandelingen (uncertainty over income tax treatments)* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019).
- IFRS 17 – *Verzekeringscontracten (*toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2021).
- Verbeteringen aan de IFRS (2014-2016), onder meer aan de norm IAS 28 – *Investeringen in geassocieerde ondernemingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018).

2.2. Algemene consolidatieprincipes

De termen die voor de geconsolideerde financiële staten worden gehanteerd, moeten als volgt begrepen worden:

Dochteronderneming

Een dochteronderneming is een entiteit waar de Vennootschap controle over heeft, conform de norm IFRS 10 §7, i.e. wanneer:

- ze de macht over de entiteit heeft;
- ze recht heeft op, of blootgesteld wordt aan veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de entiteit; en
- ze over de mogelijkheid beschikt om haar macht uit te oefenen om de rendementen die ze uit de entiteit haalt, te beïnvloeden.

Een dochteronderneming wordt geconsolideerd door globale integratie op de datum waarop de Vennootschap de controle heeft. Ze wordt gedeconsolideerd op de datum waarop deze controle stopt.

Gezamenlijk gecontroleerde entiteit

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit is een entiteit waarover de Vennootschap en één of meer andere aandeelhouders gezamenlijk controle uitoefenen op basis van een contractueel akkoord.

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit wordt geboekt volgens de methode van de vermogensmutatie, vanaf de datum waarop de Vennootschap een gezamenlijke controle uitoefent en tot op het ogenblik dat deze ophoudt.

Verbonden ondernemingen

Een verbonden onderneming is een onderneming waarop de Vennootschap een duidelijke invloed uitoefent, zonder ze echter te controleren. Ze wordt boekhoudkundig verwerkt volgens de methode van de vermogensmutatie.

Uit de consolidatie uitgesloten transacties

De saldi en de intragroeptransacties, alsook de latente winsten die uit intragroeptransacties resulteren, worden uitgesloten bij de opstelling van de geconsolideerde financiële staten. De latente winsten die resulteren uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden uitgesloten in verhouding tot het belang van de Vennootschap in deze ondernemingen.

De latente verliezen worden op dezelfde manier als de latente winsten uitgesloten, maar alleen voor zover er geen aanwijzing van een eventuele waardevermindering is.

2.3. Algemene waarderingsprincipes

De activa en verplichtingen van Befimmo worden grotendeels tegen hun reële waarde geboekt in de IFRS-balans.
De actiefzijde van de balans bestaat hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen, die door onafhankelijke experts geschat worden en tegen hun reële waarde worden geboekt. De meeste andere activarubrieken zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

De passiefzijde van de balans (verplichtingen) bestaat hoofdzakelijk uit financiële schulden. Van de financiële schulden met vlottende rentevoeten is de nominale waarde gelijk aan hun reële waarde, terwijl de schulden met vaste rentevoet ofwel tegen hun reële waarde geboekt worden (geraamd op basis van een actualisatieberekening van de toekomstige stromen – deze uitzondering (boeking tegen reële waarde) werd enkel gehanteerd voor de USPP-schuld (private obligatieplaatsing in de Verenigde Staten),

omdat voor deze schuld een specifieke indekking van de rentevoet en de wisselkoers werd afgesloten die ook tegen reële waarde gewaardeerd wordt), ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen geboekt worden (dat geldt voor een obligatie-uitgifte, voor de Europese private plaatsingen en voor de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten en toekomstige vruchtgebruikvergoedingen). De andere rubrieken van de verplichtingen zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

2.4. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in de norm IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit, afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde.

Het verschil tussen enerzijds de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en anderzijds het aandeel in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt als goodwill op het actief van de balans geboekt.

Indien dit verschil negatief is, wordt dit surplus (vaak "negatieve goodwill" of "badwill" genoemd), na bevestiging van de waarden, onmiddellijk in het resultaat geboekt.

De kosten in verband met de verwerving, zoals de erelonen van de adviseurs, worden rechtstreeks als last geboekt. De goodwill is onderworpen aan een minstens jaarlijks uit te voeren waardeverminderingstest, overeenkomstig de norm IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa*.

2.5. Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta

De transacties in vreemde valuta worden initieel geboekt tegen de wisselkoers op de datum van de transacties.

Monetaire activa en verplichtingen die in vreemde valuta werden uitgedrukt, worden bij de opmaak van de financiële staten tegen slotkoers omgerekend. De winsten of verliezen die uit deze omrekening voortvloeien, worden in de resultatenrekening geboekt.

De verliezen en winsten die ontstaan uit de transacties in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening als "Financieel resultaat" opgenomen.

Buitenlandse activiteiten

In het kader van de consolidatie worden de activa en verplichtingen van de activiteiten buiten de eurozone omgerekend in euro tegen de slotkoers bij de opmaak van de financiële staten. De resultaten worden omgerekend in euro tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode.

De omrekeningsverschillen die daaruit volgen, worden in het eigen vermogen opgenomen in de rubriek "Omrekeningsverschillen".

2.6. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige economische voordelen naar de Vennootschap zullen gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Ze worden initieel tegen hun kostprijs gewaardeerd en vervolgens gewaardeerd door de cumulatieve afschrijvingen en de waardeverminderingen in mindering te brengen van hun kostprijs.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de best mogelijke schatting van hun nuttigheidsduur. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële vaste activa worden ten minste jaarlijks herzien, op het eind van het boekjaar.

2.7. Vastgoedbeleggingen

2.7.1. Algemene principes

Vastgoed dat beschikbaar is voor verhuring en in renovatie is, wordt als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste boeking gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de verbonden transactiekosten en de niet-verrekenbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven door fusie, splitsing of inbreng van een activiteitstak, worden de belastingen op de mogelijke meerwaarden op de overgenomen entiteiten opgenomen in de kostprijs van de betrokken activa. Na de eerste boeking worden vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde gewaardeerd. De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening. De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring wordt eveneens tegen de reële waarde geboekt.

Befimmo waardeert haar vastgoedportefeuille op basis van de reële waarde die experten bepaalden. De expert baseert zijn waardebepaling onder meer op de geactualiseerde waarde van de nettohuuropbrengsten volgens de "International Valuation Standards" van het "International Valuation Standards Committee" in zijn expertiserapport. 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%[1] is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experten van een groot aantal transacties op de markt. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

Op het einde van elk boekjaar bepaalt de onafhankelijke expert gedetailleerd de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Bij de kwartaalafsluitingen past de expert zijn waardebepaling aan in overeenstemming met de marktevolutie en de specifieke kenmerken van het vastgoed. Alle winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt, ook deze die uit de eerste waardering resulteren.

2.7.2. Commissies betaald aan de vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

De initiële boekwaarde van de activa omvat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening.
Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

2.7.3. Werken uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen

De boekhoudkundige verwerking van werken die aan de vastgoedbeleggingen worden uitgevoerd, hangt af van het type werk dat gebeurt:

Verbeteringswerken

Het gaat om werken die nu en dan worden uitgevoerd om een gebouw functioneler te maken of om het comfort gevoelig te verbeteren, waardoor de huur kan stijgen en dus ook de geschatte huurwaarde kan verhogen.

De kosten van deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken gebouw, in zoverre de onafhankelijke expert erkent dat de waarde van het vastgoed door deze werken toenam.

Voorbeeld: installatie van airconditioning in een gebouw dat nog niet met dergelijk systeem was uitgerust.

Uitgebreide renovatiewerken

Het betreft werken die op het einde van de levenscyclus van het gebouw worden uitgevoerd om het grondig te renoveren volgens de moderne technieken, meestal met behoud van de bestaande structuur.

De kosten voor deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het gebouw.

Overeenkomstig de norm IAS 23 – *Financieringskosten* worden de kosten voor leningen geïmmobiliseerd en op de activazijde van de balans geboekt in de rubriek "Vastgoedbeleggingen", voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten oplevert. In die zelfde logica worden de onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten op projecten (vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening) die geen inkomsten genereren, op de actiefzijde van de balans geboekt.

Onderhouds- en herstellingswerken

Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functies of comfort toevoegen aan het vastgoed, worden als last geboekt op de resultatenrekening.

2.7.4 Vastgoedbeleggingen voor eigen gebruik door de eigenaar

Een vastgoedbelegging die de eigenaar beslist zelf te betrekken, wordt herschikt in de materiële vaste activa. Haar reële waarde op de datum van de herschikking wordt dan haar kostprijs voor de boekhoudkundige verwerking.

Indien de Vennootschap slechts een beperkt deel van haar eigen gebouw zelf gebruikt, wordt dit volledig tegen reële waarde als een vastgoedbelegging gewaardeerd.

1. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en bevestigd in de mededeling van 10 november 2016 van de BE-REIT Association.

2.8. Overige materiële vaste activa

De overige materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle rechtstreeks toerekenbare kosten en het relevante gedeelte van de indirecte kosten die werden opgelopen om het actief gebruiksklaar te krijgen.

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte nuttigheidsduur van het actief. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar.

De nuttigheidsduur voor de verschillende types activa is:

- Computeruitrusting: 3 jaar;
- Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar;
- Kantoorinrichting: 10 jaar;
- Geleasde uitrusting: duur van het contract.

2.9. Financiële activa

De financiële activa zijn in de balans opgenomen bij de vlottende of vaste activa, op basis van de intentie of de waarschijnlijkheid dat ze binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum worden gerealiseerd.

Er zijn vier types financiële activa: (i) de activa die aangehouden worden tot het einde van hun looptijd, (ii) de activa die worden geboekt tegen hun reële waarde op de resultatenrekening, (iii) de voor verkoop beschikbare activa en tot slot (iv) de leningen en vorderingen.

(i) De tot einde looptijd aangehouden activa

Dit zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalbare betalingen en een vaste looptijd, waarvan de Vennootschap stellig voornemens en in staat is om ze aan te houden tot het einde van hun looptijd. De tot einde looptijd aangehouden beleggingen worden geboekt tegen de kostprijs, die volgens de effectieve-rentemethode wordt afgeschreven.

(ii) De aan hun reële waarde geboekte activa op de resultatenrekening

Deze activa omvatten:

- de voor handelsdoeleinden aangehouden activa, d.w.z. activa voornamelijk verworven met het doel ze op korte termijn weer te verkopen;
- de activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, in overeenstemming met de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*.

Deze twee categorieën van activa worden tegen reële waarde geboekt. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde winsten en verliezen die ontstaan uit wijzigingen in de reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening over de betrokken periode.

(iii) De voor verkoop beschikbare activa

Dit zijn niet-afgeleide financiële activa die ofwel tot deze categorie behoren, ofwel in geen enkele andere categorie zijn ingedeeld.

De voor verkoop beschikbare activa worden tegen reële waarde geboekt. Niet-gerealiseerde winsten en verliezen die uit een reële-waardeverandering ontstaan, worden in het eigen vermogen verwerkt. Indien de activa verkocht worden of in waarde verminderen, worden de geaccumuleerde waardevariaties die al in het eigen vermogen waren opgenomen, overgebracht naar de resultatenrekening.

(iv) Leningen en vorderingen

Het gaat om de niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalbare betalingen die niet genoteerd zijn op een actieve markt. Ze ontstaan wanneer de Vennootschap rechtstreeks middelen verleent aan een schuldenaar, zonder intentie om de vordering te verhandelen.

Leningen en vorderingen worden tegen hun geamortiseerde kostprijs geboekt, wat overeenstemt met hun nominale waarde waarvan enerzijds een relevante reserve voor dubieuze debiteuren wordt afgetrokken, en waar anderzijds geaccumuleerde afschrijvingen worden aan toegevoegd of van afgetrokken, die volgens de effectieve-rentemethode worden toegepast op het eventuele verschil tussen het initiële bedrag en het bedrag op de vervaldatum. Het bedrag van deze reserve wordt in de resultatenrekening opgenomen.

<u>De afgeleide financiële instrumenten (derivaten)</u>

De Vennootschap gebruikt afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om haar blootstelling aan de risico's verbonden aan de schommelingen van de rentevoeten en wisselkoersen die voortvloeien uit de financiering van haar activiteiten af te dekken. De Vennootschap houdt geen derivaten aan noch geeft zij derivaten uit voor transactie-doeleinden.

Derivaten die niet in aanmerking komen voor indekkingsboekhouding (volgens de IFRS-normen) worden echter verwerkt als "Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS". Derivaten worden initieel tegen hun kostprijs geboekt. De waardering na de eerste opname gebeurt tegen reële waarde. De boeking van de daaruit voortvloeiende winsten of verliezen hangt af van het feit of indekkingsboekhouding wordt toegepast en eventueel ook van de aard van de ingedekte positie.

Bij aanvang van de indekking wordt het derivaat ingedeeld als (i) een indekking tegen de wijzigingen in de reële waarde van geboekte activa of verplichtingen of van een vaststaande toezegging of als (ii) een indekking van mogelijke toekomstige kasstromen. Op basis van deze criteria worden de wijzigingen in de reële waarde van de derivaten als volgt geboekt:

(i) Reële-waarde-indekking

Wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, net als de wijzigingen in de reële waarde van het ingedekte actief of de ingedekte verplichting die verbonden zijn met het afgedekte risico. Ook de variaties in de reële waarde van deze instrumenten als gevolg van de wijziging van hun parameters worden rechtstreeks op de resultatenrekening geboekt.

(ii) Kasstroomindekking

Het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten wordt onder het eigen vermogen geboekt via de andere elementen van het volledige resultaat.

De geaccumuleerde bedragen in het eigen vermogen worden overgebracht naar de resultatenrekening die overeenstemt met de periodes waarin de ingedekte kasstromen de resultatenrekening beïnvloeden.

De winst of het verlies verbonden met het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de resultatenrekening geboekt.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, worden alle geaccumuleerde winsten en verliezen die op dat moment in het eigen vermogen opgenomen zijn, geboekt in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de ingedekte kasstroom uiteindelijk wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer de afgedekte kasstromen niet meer verwacht worden, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen onmiddellijk overgeboekt van het eigen vermogen naar de resultatenrekening.

Hoewel bepaalde afgeleide instrumenten een economische indekking waarborgen, beantwoorden ze niet aan de voorwaarden van de indekkingsboekhouding volgens norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*. De wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die niet beantwoorden aan de criteria van de indekkingsboekhouding worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

2.10. Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed wordt als bestemd voor verkoop beschouwd wanneer het beantwoordt aan de criteria die worden bepaald in de norm IFRS 5 – *Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten*. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen, maar in een specifieke balansrubriek, namelijk "Activa bestemd voor verkoop".

2.11. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun geamortiseerde kostprijs (zie sectie 2.9. (iv) hiervoor).

2.12. Kas en kasequivalenten

Geldmiddelen (kas) omvatten de contante en direct opvraagbare deposito's. Kasequivalenten zijn kortlopende, uiterst liquide beleggingen, die gemakkelijk kunnen worden omgezet in een gekend bedrag aan geldmiddelen, en die bij verwerving een looptijd hebben van drie maanden of minder en geen groot risico van waardeveranderingen inhouden.
Deze elementen worden in de balans opgenomen tegen hun nominale waarde of hun kostprijs.

2.13. Waardeverminderingen

De Vennootschap herziet op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa (behalve de vastgoedbeleggingen) om na te gaan of er een relevante aanwijzing is waaruit een waardeverlies van een actief blijkt. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest uitgevoerd.

Dit gebeurt jaarlijks systematisch op de kasstroomgenererende eenheden (KGE) of de KGE-groepen waaraan de goodwill werd toegerekend in het kader van een bedrijfscombinatie.

Een waardeverminderingstest vergelijkt de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) met zijn realiseerbare waarde, die overeenkomt met het hoogste bedrag tussen enerzijds zijn reële waarde, verminderd met de verkoopkosten, en

anderzijds zijn nuttigheidswaarde. Deze laatste notie is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het gebruik van een actief of een KGE (KGE-groep).
Indien de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt het surplus als een bijzonder waardeverminderingsverlies direct als last geboekt, in de eerste plaats als vermindering van de goodwill voor de KGE (of KGE-groep).

Waardeverliezen worden later teruggenomen uit het resultaat indien de realiseerbare waarde van een actief of KGE (of KGE-groep) hoger is dan de boekwaarde ervan, behalve bij waardeverminderingen op de goodwill, die nooit worden teruggenomen.
Daarnaast herziet de Vennootschap op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van haar andere financiële activa en noteert in voorkomend geval een gepaste waardevermindering.

2.14. Kapitaal

De kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of van opties worden zonder belastingen in mindering van de ontvangsten in het eigen vermogen opgenomen.

De dividenden worden geboekt als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van aandeelhouders toegekend worden. De aangehouden eigen aandelen worden tegen hun historische waarde geboekt op het debet van de rekening “Eigen aandelen (-)” in het eigen vermogen.

2.15. Rentedragende leningen

Algemeen worden leningen initieel opgenomen tegen het bedrag van de ontvangsten, verminderd met de opgelopen transactiekosten. Daarna worden ze tegen de geamortiseerde kostprijs gewaardeerd. Elk verschil tussen de netto-ontvangsten en de terugbetaalwaarde wordt als resultaat geboekt, volgens de effectieve-rentemethode.

Daarnaast worden de leningen uitgedrukt in vreemde valuta gedekt door een indekking van het wisselkoersrisico (en eventueel van het rentevoetrisico), via Cross Currency Swaps. Ze worden dan gewaardeerd tegen hun reële waarde, net als de dekkingen die eraan toegewezen zijn.

2.16. Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

2.17. Personeelsbeloningen

Er bestaan twee types aanvullende pensioenstelsels in de Vennootschap.

A. Aanvullend pensioenstelsel met vaste bijdragen

Deze groepsverzekering voorziet enkel in werkgeversbijdragen. De toegezegde vaste bijdragen die in het kader van deze nieuwe groepsverzekering worden betaald, worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en zijn inbegrepen in de personeelskosten.

In het huidig Belgisch wetgevend kader moet dit plan technisch worden behandeld als een plan met vaste prestaties, gezien de verplichting van de werkgever om zijn medewerkers een minimaal rendement te garanderen.

B. Aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties

Dit stelsel wordt gefinancierd door bijdragen die de Vennootschap betaalt aan de verzekeringsmaatschappij, en ook door de betaling van vastgestelde bijdragen aan diezelfde verzekeringsmaatschappij in het kader van een groepsverzekering.

Het aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties is een pensioenplan dat het bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensioen, op grond van zijn diensttijd en loon.

In het kader van het vroeger pensioenstelsel worden ook vaste bijdragen tot de groepsverzekering betaald door de Vennootschap en door de medewerkers (boven een zekere vergoeding) aan een verzekeringsmaatschappij. De bijdragen worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en worden opgenomen bij de personeelskosten.

Het in de balans geboekte bedrag voor de pensioenstelsels met vaste prestaties is gebaseerd op actuariële berekeningen (volgens de “projected unit creditmethode”). Het vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de uitkeringsverplichting, in het kader van de vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het stelsel.

Indien het bedrag positief is, wordt een voorziening aangelegd op de passiefzijde. Deze vertegenwoordigt de toeslag die de Vennootschap aan haar werknemers zou moeten betalen bij hun pensioen. Is dit bedrag negatief, dan wordt in principe enkel een actief opgenomen op de balans als de Vennootschap in de toekomst voordeel kan halen uit deze overfinanciering van het plan (“actiefplafond”). De kosten van de diensten die tijdens het boekjaar geleverd werden, evenals de financiële kosten van de

verplichtingen, de ontvangen interesten van de activa en de financiële kost van het actiefplafond worden geboekt onder het nettoresultaat over het boekjaar.

De actuariële verschillen door gewijzigde hypothesen of op basis van ervaring, het rendement van de activa van het stelsel (buiten het bedrag in nettorente) evenals de eventuele impact van het actiefplafond (buiten het bedrag in nettorente) worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt via de andere elementen van het volledige resultaat.

2.18. Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer aan volgende drie voorwaarden voldaan is:

- er is een bestaande, in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het is waarschijnlijk dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om deze verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting kan op betrouwbare wijze worden geschat.

Het bedrag dat als voorziening wordt geboekt, is de best mogelijke schatting van de uitgave die nodig is om de bestaande verplichting op de afsluitingsdatum van de balans af te wikkelen.

2.19. Opbrengsten

De huuropbrengsten uit gewone huurovereenkomsten worden lineair geboekt als opbrengst over de duur van de huurovereenkomst.

Aan de klanten toegekende huurvrije periodes of andere voordelen worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. Een annulering van deze spreiding wordt uitgevoerd in de rubriek “Andere operationele opbrengsten en kosten” van de resultatenrekening.

2.20. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico’s en voordelen.

2.21. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante belasting en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen in het eigen vermogen opgenomen. De courante belasting bestaat uit de verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals uit alle aanpassingen van de betaalde (of terug te vorderen) belastingen in verband met de vroegere jaren. Ze wordt berekend volgens het belastingtarief dat op de afsluitingsdatum geldt.

De uitgestelde belasting wordt aan de hand van de balansmethode (liability method) berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief of een verplichting en hun boekwaarde in de financiële staten. Deze belasting wordt bepaald op grond van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn wanneer het actief zal gerealiseerd worden of wanneer de verplichting afgewikkeld is.

De uitgestelde belastingsvordering wordt enkel geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de tijdelijke verschillen te verrekenen.

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

3.1. Significante beoordelingen betreffende de boekhoudmethodes van de Vennootschap

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Vennootschap, behalve in beperkte uitzonderingen, van oordeel geweest dat vrijwel alle risico's en voordelen eigen aan de eigendom van de activa niet op de huurder zijn overgedragen en dat deze contracten bijgevolg gewone huurovereenkomsten vormen overeenkomstig de norm IAS 17 – *Lease-overeenkomsten*.

3.2. Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Schatting van de reële waarde en van de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde en, in voorkomend geval, de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen worden geraamd door een onafhankelijk schatter, volgens de principes die in de boekhoudprincipes worden uiteengezet.

Geschillen en onzekerheden

De Vennootschap is, en kan dat in de toekomst zijn, verwikkeld in gerechtelijke procedures. Tot op vandaag is Befimmo als eiseres of verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap op de datum van dit Verslag beschikt) geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer onwaarschijnlijk dat de eventueel eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of betrekking hebben op onaanzienlijke bedragen.
Befimmo meldt dat de gerechtelijke procedure in verband met de toekenning van de overheidsopdracht voor de terbeschikkingstelling van een gebouw voor de huisvesting van de Federale Overheidsdienst Financiën ("FOD Financiën") in Luik, die in 2009 werd ingeleid, verder loopt[1]. Intussen werden alle gerechtelijke beroepen in verband met de toekenning van de vergunning (bij de Raad van State) verworpen.

1. Voor meer informatie, gelieve pagina 17 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 te raadplegen (www.befimmo.be).

4. SECTORINFORMATIE

Befimmo heeft een vastgoedportefeuille die voor 100% uit kantoren bestaat[1].

Geografisch (gebaseerd op de reële waarde van de gebouwen, buiten activa aangehouden voor verkoop), is de vastgoedportefeuille van Befimmo grotendeels in Brussel gelegen (67,4%). De resterende 32,6% betreft gebouwen in Vlaanderen (19,6%), Wallonië (8,6%) en Luxemburg stad (4,4%).

Op de Brusselse markt kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden: CBD (Central Business District) en gelijkaardig[2], Brussel gedecentraliseerd en Brussel rand.

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het beheersverslag.

	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
(in duizend €)	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	85 226	80 495	5 249	5 296	8 902	8 663
B. Operationeel vastgoedresultaat	80 927	74 038	3 302	3 182	5 886	6 739
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	21 267	8 433	- 5 041	- 3 703	- 13 321	- 3 156
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	21 525	-	-	1 142	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	**123 719**	**82 470**	**- 1 739**	**621**	**- 7 436**	**3 582**
Percentage per segment	74,7%	56,9%	-1,0%	0,4%	-4,5%	2,5%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)						
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 455 847	1 483 801	87 027	88 398	137 814	147 015
waarvan investeringen en overnames van het jaar	*45 986*	*95 229*	*3 671*	*3 358*	*4 120*	*5 468*
Overige activa	533	-	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	**1 463 771**	**1 491 192**	**87 027**	**88 398**	**137 814**	**147 015**
Percentage per segment	57,2%	57,1%	3,4%	3,4%	5,4%	5,6%
TOTAAL VERPLICHTINGEN						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN						
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN						

1. Op de benedenverdieping van sommige gebouwen worden bepaalde handelszaken uitgebaat, maar in zeer beperkte mate.
2. Met inbegrip van de zone van de Brusselse luchthaven, waar het Gateway-gebouw gelegen is.

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
9 690	9 762	29 565	29 388	4 529	4 148	-	-	**143 161**	**137 752**
9 372	8 596	26 943	27 035	4 069	3 192	-	-	**130 499**	**122 780**
3 648	6 164	- 3 821	725	10 697	12 659	-	-	**13 429**	**21 121**
- 149	12	422	-	-	-	-	-	**21 798**	**1 154**
12 870	**14 772**	**23 545**	**27 760**	**14 766**	**15 851**	**-**	**-**	**165 726**	**145 056**
7,8%	10,2%	14,2%	19,1%	8,9%	10,9%	**-**	**-**	**100%**	**100%**
						- 12 199	- 10 447	**- 12 199**	**- 10 447**
						- 1 252	- 596	**- 1 252**	**- 596**
						- 14 564	- 41 243	**- 14 564**	**- 41 243**
						- 1 642	- 2 364	**- 1 642**	**- 2 364**
								136 070	**90 406**

31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
1 329	1 456	5 561	5 647	-	-	-	-	**14 281**	**14 494**
215 306	199 043	488 450	494 139	109 916	99 262	-	-	**2 494 360**	**2 511 658**
13 602	*1 701*	*226*	*250*	*- 44*	*- 217*	-	-	**67 560**	**105 788**
1 505	1 638	-	-	-	-	48 449	85 262	**50 487**	**86 901**
218 140	**202 137**	**494 011**	**499 786**	**109 916**	**99 262**	**48 449**	**85 262**	**2 559 128**	**2 613 052**
8,5%	7,7%	19,3%	19,1%	4,3%	3,8%	1,9%	3,3%	**100%**	**100%**
						1 110 624	**1 211 703**	**1 110 624**	**1 211 703**
						1 448 504	**1 401 349**	**1 448 504**	**1 401 349**
						2 559 128	**2 613 052**	**2 559 128**	**2 613 052**

5. HUURINKOMSTEN

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Huur	**138 666**	**139 032**
Gegarandeerde inkomsten	6 722	285
Huurkortingen	-2 200	-1 706
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	- 225	- 56
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	197	197
Huurinkomsten	**143 161**	**137 752**

Deze tabel bevat de verschillende bestanddelen van de huurinkomsten. Naast het huurgeld bestaan de huurinkomsten ook uit:

- de gewaarborgde inkomsten die in 2017 vooral bestaan uit de huurwaarborg die Codic Immobel verleende in het kader van de huur door Deloitte van het Gateway-gebouw;
- de verschillende elementen die verband houden met de spreiding van de toegekende huurkortingen en huurvoordelen, die volgens de IFRS-normen worden geboekt en waarvan het effect geneutraliseerd wordt in rubriek XV van de resultatenrekening;
- de vergoedingen in verband met de vervroegde verbrekingen van huurovereenkomsten.

(in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Op minder dan één jaar	139 967	147 871
Tussen één en vijf jaar	405 321	444 858
Op meer dan vijf jaar	541 459	636 614
Huurinkomsten	**1 086 746**	**1 229 343**

Deze tabel geeft een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurvorderingen die Befimmo zeker zal innen, op basis van de lopende huurovereenkomsten. Het gaat om de niet-geïndexeerde huurgelden die zullen geïnd worden vóór de volgende tussentijdse vervaldag die in de huurovereenkomsten bepaald is.
De bedragen die voortkomen uit de jaarlijkse indexering van de huurgelden en die geïnd werden door Befimmo belopen respectievelijk 2,8 miljoen € en 2,4 miljoen € voor de boekjaren 2017 en 2016. Deze bedragen hangen af van de toegepaste indexering.

Type-huurovereenkomst van Befimmo

De grote meerderheid van de gebouwen van Befimmo NV (hier zijn met name de gebouwen verhuurd aan de Regie der Gebouwen en gericht bepaalde andere huurovereenkomsten buiten beschouwing gelaten) is verhuurd met een typehuurcontract, met over het algemeen een duur van negen jaar of meer en met, afhankelijk van het geval, mogelijkheden voor eventuele 'breaks' op de driejaarlijkse vervaldagen, mits kennisgeving van opzeg van minstens zes maanden vóór de vervaldag.

De huurovereenkomsten zijn buiten deze tussentijdse vervaldagen niet opzegbaar en kunnen meestal niet stilzwijgend worden verlengd. De huur is meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van de huurovereenkomst, met als minimum de laatste huurprijs (of, voor de huurovereenkomsten van de Regie der Gebouwen, de basishuurprijs).

De gemeenschappelijke en individuele lasten evenals de verzekeringspremies zijn in de meeste gevallen ten laste van de huurders die, om deze bedragen te dekken, driemaandelijks (of halfjaarlijks), samen met de huur, een provisie betalen. Jaarlijks wordt een afrekening gemaakt van alle werkelijk opgelopen kosten.

Belastingen, taksen en de onroerende voorheffing worden ook integraal op de huurders afgewenteld.
Een expert stelt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op wanneer de huurders hun intrek nemen. Aan het eind van de huurovereenkomst dienen de huurders de ruimtes in de staat volgens de boedelbeschrijving te herstellen, onder voorbehoud van normale slijtage. De expert stelt een plaatsbeschrijving op wanneer het pand verlaten wordt. De huurders zijn een vergoeding verschuldigd die het bedrag van de huurschade en van eventuele onbeschikbaarheid van de ruimtes tijdens de herstellingswerken dekt.

De huurders mogen hun huurovereenkomst niet overdragen en de lokalen niet onderverhuren zonder voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Indien Befimmo akkoord gaat met de overdracht van een huurovereenkomst, blijven overdrager en overnemer hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk tegenover Befimmo.

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

Om te garanderen dat zij hun verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst vervullen, leveren de huurders meestal een bankwaarborg die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

Type-huurovereenkomst van Fedimmo

De gebouwen van Fedimmo NV zijn grotendeels verhuurd aan de Belgische Staat met een type-huurovereenkomst.

De huurovereenkomsten zijn niet opzegbaar vóór de vervaldagen en worden meestal voor lange termijn afgesloten. Behoudens opzegging met kennisgeving vóór het verstrijken van de termijn worden ze stilzwijgend verlengd voor een duur die afhankelijk is van de overeenkomst.

De huur is halfjaarlijks betaalbaar in de loop van het halfjaar en wordt jaarlijks geïndexeerd, met als minimum de aanvankelijke huurprijs.

De huurlasten zijn krachtens de bijzondere voorwaarden ten laste van de huurder; belastingen en taksen zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Twee experts – de ene benoemd door de huurgever, de andere door de huurder – stellen een plaatsbeschrijving op bij de ingebruikname en bij het verlaten van de ruimtes, teneinde de vergoeding voor huurschade te bepalen die de huurder de huurgever verschuldigd is.
De Belgische Staat, als huurder, en bepaalde vertegenwoordigingen zijn niet gehouden tot de aanleg van een huurwaarborg. Indien de huurovereenkomst wordt overgedragen aan een andere persoon dan een overheidsdienst, moet echter wel een huurwaarborg worden aangelegd.

De huurder mag de ruimtes niet onderverhuren tenzij met instemming van de huurgever, behalve aan een overheidsdienst. Bij onderverhuring of overdracht van de huurovereenkomst blijven de huurder en de onderhuurder of overnemer hoofdelijk en ondeelbaar alle verplichtingen van de huurovereenkomst verschuldigd.

De huurovereenkomsten worden geregistreerd.

6. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

III. Met verhuur verbonden kosten (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	- 530	- 599
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 390	- 284
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	191	168
Met verhuur verbonden kosten	**- 729**	**- 715**

Deze tabel bevat de bedragen:

- enerzijds, van de betaalde huur op gehuurde ruimtes, die vervolgens zullen herverhuurd worden aan de klanten van de Vennootschap;
- anderzijds, van de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen, gerealiseerd en niet-gerealiseerd.

(in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Op minder dan één jaar	536	611
Tussen één en vijf jaar	1 688	1 938
Op meer dan vijf jaar	377	820
Betaalde huur	**2 601**	**3 369**

Deze tabel bevat een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurgelden die in alle zekerheid door Befimmo zullen worden betaald krachtens de lopende huurovereenkomsten, die Befimmo als huurder (huur van gebouwen) heeft afgesloten.
De vermelde huurgelden staan vast. In bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexeringen van deze huurgelden. Ter informatie, de bedragen van de indexering die Befimmo betaalde in de twee voorgaande boekjaren worden op minder dan 15.000 € geraamd.

7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

31.12.17 (in duizend €)

TEN LASTE		NETTO		RECUPERATIE
IX. Technische kosten	**-10 758**		**6 364**	**IV. Recuperatie van vastgoedkosten**
Recurrente	-6 845	-3 016	3 829	Recurrente
Herstellingen	-5 207	-1 759	3 448	Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 159	- 896	264	Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	- 480	- 362	118	Verzekeringspremies
Niet recurrente	-3 913	-2 665	1 248	Niet recurrente
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,enz.)	-3 774	-2 703	1 071	Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	- 138	38	45	Recuperatie op schadegevallen
			131	Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
XII. Beheerkosten vastgoed	**-2 728**	-1 441	1 287	Beheerkosten vastgoed
(Externe) beheervergoedingen	-	1 287	1 287	Verkregen beheervergoedingen
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 728	-2 728		
X. Commerciële kosten	**-1 055**	**-1 055**		
Makelaarscommissies	- 779	- 779		
Publiciteit	- 66	- 66		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 211	- 211		
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	**-2 270**	**-2 270**		
XIII. Andere vastgoedkosten	**-5 101**	**-5 101**		
Vastgoedkosten	-21 912	-15 549	6 364	IV. Recuperatie van vastgoedkosten

31.12.16 (in duizend €)

TEN LASTE		NETTO		RECUPERATIE
IX. Technische kosten	**-8 526**		**5 727**	**IV. Recuperatie van vastgoedkosten**
Recurrente	-6 333	-2 642	3 691	Recurrente
Herstellingen	-4 750	-1 406	3 344	Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 023	- 829	195	Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	- 560	- 407	153	Verzekeringspremies
Niet recurrente	-2 193	-1 485	708	Niet recurrente
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,enz.)	-2 101	-1 573	528	Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	- 93	87	25	Recuperatie op schadegevallen
			155	Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
XII. Beheerkosten vastgoed	**-2 592**	-1 263	1 328	Beheerkosten vastgoed
(Externe) beheervergoedingen	- 2	1 327	1 328	Verkregen beheervergoedingen
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 590	-2 590		
X. Commerciële kosten	**-1 558**	**-1 558**		
Makelaarscommissies	-1 106	-1 106		
Publiciteit	- 34	- 34		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 417	- 417		
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	**-4 049**	**-4 049**		
XIII. Andere vastgoedkosten	**-5 024**	**-5 024**		
Vastgoedkosten	-21 749	-16 021	5 727	IV. Recuperatie van vastgoedkosten

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2016 en 2017 op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

Tijdens het boekjaar 2017 voerde de Vennootschap een uitgebreider programma van kleinere en grote herstellingen uit in haar portefeuille van gebouwen. Daarnaast slonken de kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen fors omdat er heel wat oppervlakte werd verhuurd en door de vrijstelling van onroerende voorheffing.

8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in duizend €)	31.12.17	31.12.16
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**30 122**	**29 932**
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	9 937	10 250
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	20 185	19 682
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**-28 166**	**-28 421**
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-6 869	-7 770
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-21 297	-20 651
Totaal	**1 956**	**1 511**

De meeste huurovereenkomsten bepalen dat de huurlasten en belastingen door de huurders gedragen worden. Bepaalde huurovereenkomsten bevatten echter andere afspraken zoals een forfaitaire facturatie van de lasten die voor risico van de eigenaar blijven, of dat bepaalde belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

9. ANDERE INKOMSTEN EN UITGAVEN IN VERBAND MET DE HUUR

Deze rubriek wordt vooral beïnvloed door de restitutie van een reservefonds (eenmalig element).

10. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Personeelskosten	-6 469	-5 831
Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)	*-3 645*	*-3 739*
Vergoedingen van de Bestuurders en leden van het Directiecomite[1]	*-2 823*	*-2 092*
Werkings- en communicatiekosten	-2 641	-2 029
IT-kosten	-1 316	-1 167
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies, enz.)	-1 217	-1 668
Kosten FSMA en Euronext	- 155	- 173
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	- 402	420
Algemene kosten van de Vennootschap	**-12 199**	**-10 447**

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan uit alle kosten die niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer, het onderhoud en de maintenance van de gebouwen in portefeuille.

Ze omvatten de personeelskosten van de ondersteunende teams van de Vennootschap (vergoedingen, sociale lasten, enz. van personen die verbonden zijn door een arbeidsovereenkomst, die een functie uitoefenen die de activiteit ondersteunt), de vergoedingen van de leden van het Directiecomité[1] en de vergoedingen van de Bestuurders, de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.), de IT- en de communicatiekosten en de erelonen die aan verschillende externe adviseurs werden betaald (op juridisch, technisch, financieel, fiscaal, vastgoedvlak, enz.), met name in het kader van bijzondere projecten die geen verband houden met de gebouwen in portefeuille.

De erelonen van de commissaris zijn gedetailleerd op de pagina's 109 en 110 van het beheersverlag.

Deze rubriek bevat ook de kosten voor de notering van de Vennootschap op een publieke markt (Euronext Brussels) en van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de taksen die eigen zijn aan het statuut van Gereglementeerde Vastgoedvennootschap.

Personeelsbestand van de Vennootschap		31.12.17	31.12.16
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst		81	70
Waarvan:			
Vastgoedteam	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	52	47
Ondersteunend team	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	29	23
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar		74,26	70,11
Waarvan:			
Vastgoedteam	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	47,96	46,56
Ondersteunend team	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	26,30	23,55

1. Het Directiecomité werd opgericht op 17 oktober 2016. De vergoedingen van de leden van het Directiecomité (buiten de Gedelegeerd Bestuurder) tot die datum zijn te vinden op de lijn "Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)".

11. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Spreiding van de huurkortingen	-1 260	- 595
Andere	8	0
Andere operationele opbrengsten en kosten	**-1 252**	**- 596**

Deze rubriek bevat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. De spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen, die volgens de IFRS-normen bij de huurinkomsten geboekt wordt, wordt op dit niveau geneutraliseerd, zodat het effect op het nettoresultaat van de Vennootschap nul is. De andere elementen van deze rubriek zijn niet-recurrent.

12. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	120 212	4 754
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-98 415	-3 600
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	**21 798**	**1 154**

Tijdens het boekjaar 2016 bestaat het resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen uit de overdracht van het gebouw aan de rue Large 59 in Chênée, gelegen in Wallonië, en van het gebouw Jean Dubrucq in Brussel gedecentraliseerd.

In de loop van het boekjaar 2017 kende Befimmo een erfpacht van 99 jaar toe op het Brederode-complex in het Brussels CBD en droeg Fedimmo de gebouwen aan de avenue Emile Digneffe in Luik en aan de Bevrijdingslaan in Ninove over.

Het bedrag onder de titel "Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen" omvat het bedrag van de laatste reële waarde van de verkochte gebouwen en, desgevallend, het bedrag van de goodwill toegekend aan de verkochte gebouwen.

13. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	93 447	89 227
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-80 018	-68 105
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	**13 429**	**21 121**

In de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de investeringen, acquisities en overdrachten niet opgenomen. Het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het beheersverslag bevat aanvullende informatie over de waardevariaties.

14. FINANCIEEL RESULTAAT

(in duizend €)		31.12.17	31.12.16
(+)	**XX. Financiële inkomsten**	**622**	**1 608**
(+)	Geïnde interesten en dividenden	454	1 499
(+)	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	168	109
(+/-)	**XXI. Netto-interestkosten**	**-17 625**	**-20 759**
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-16 749	-22 005
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 222	- 413
(-)	Andere interestkosten	- 60	- 62
(+)	Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	11 048	12 559
	Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*11 048*	*12 559*
(-)	Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-11 642	-10 837
	Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*-11 642*	*-10 837*
(-)	**XXII. Andere financiële kosten**	**-2 747**	**-2 980**
(-)	Bankkosten en andere commissies	-2 747	-2 979
(-)	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	- 1	- 1
(+/-)	**XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva**	**5 186**	**-19 112**
(+/-)	Toegelaten indekkingsinstrumenten	-16 104	-18 715
	Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*-16 104*	*-18 715*
(+/-)	Andere	21 290	- 397
(+/-)	**Financieel resultaat**	**-14 564**	**-41 243**

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -19,7 miljoen € op 31 december 2017, ten opzichte van -22,1 miljoen € op 31 december 2016.

De daling van de "Financiële inkomsten" heeft vooral te maken met de in 2016 geïnde intresten van de tijdelijke vennootschap Codic Immobel voor de voorschotten van middelen in verband met de geleidelijke verwerving van het Gateway-gebouw.

De "Netto-interestkosten" liggen 3,1 miljoen € lager dan in het boekjaar 2016. Deze verbetering is te verklaren door een daling van de gemiddelde vaste rentevoet waartegen de Vennootschap zich financiert en door de vermindering van het gemiddeld schuldvolume met 78,7 miljoen €, vooral door de kapitaalsverhoging in september 2016 en door de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex in maart 2017. De gemiddelde financiële schuld over het boekjaar bedraagt 993,6 miljoen € in 2017 tegen 1.072,4 miljoen € voor 2016. De gemiddelde financieringskost ligt op 2,08%, tegen 2,26% een jaar voordien.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt 5,2 miljoen € over het boekjaar 2017. De rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" omvat meerwaarden op de forward producten (+6,0 miljoen €, CVA/DVA inbegrepen), die verworven werden in het kader van het indekkingsbeleid van de Vennootschap. De waardevariaties van de Cross Currency Swaps, die werden aangegaan om het wisselkoersrisico verbonden aan de afsluiting van de USPP te dekken, komen op -22,4 miljoen € (CVA/DVA inbegrepen). De subrubriek "Andere" geeft de meer-/minderwaarden weer die geboekt werden op de USPP-schuld (gewaardeerd tegen zijn reële waarde). Over het boekjaar 2017 werd een niet-gerealiseerde meerwaarde van +21,3 miljoen € geboekt.

Tijdens het boekjaar 2016 werd de rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" vooral beïnvloed door minderwaarden op de forward producten voor een bedrag van -16,5 miljoen € (CVA/DVA inbegrepen) en geboekte minderwaarden op de CCS voor een bedrag van -1,7 miljoen € (CVA/DVA inbegrepen). De subrubriek "Andere" omvat de meer-/minderwaarden weer die geboekt werden op de USPP-schuld (gewaardeerd tegen zijn reële waarde). Over het boekjaar 2016 werd een niet-gerealiseerde minderwaarde van -0,4 miljoen € geboekt.

Een lijst van de indekkingsinstrumenten is opgenomen in toelichting 33.B van deze financiële staten.

Zoals wordt vereist door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing*, maakt de volgende tabel het onderscheid mogelijk tussen de aard van de financiële activa en verplichtingen die aan de basis ligt van de financiële last of opbrengst die in het financieel resultaat van het afgesloten boekjaar wordt weergegeven:

(in duizend €)	Totaal		Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening		Leningen en vorderingen		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Financiële inkomsten	**622**	**1 608**	-	-	622	1 608	-	-
Netto interestkosten	**-17 625**	**-20 759**	-7 833	-5 660	- 60	- 62	-9 731	-15 037
Andere financiële kosten	**-2 747**	**-2 980**	- 1	- 1	-	-	-2 747 [1]	-2 979 [1]
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	**5 186**	**-19 112**	5 186	-19 112	-	-	-	-
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	**-14 564**	**-41 243**	**-2 648**	**-24 773**	**562**	**1 546**	**-12 478**	**-18 016**

15. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 762	-1 669
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	121	- 694
Vennootschapsbelasting	**-1 642**	**-2 364**

Befimmo is een Naamloze Vennootschap met het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat ze onderworpen is aan de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 33,99%) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

De dochterondernemingen Fedimmo NV en Beway NV hebben het statuut van institutionele GVV en zijn dus ook onderworpen aan hetzelfde fiscaal stelsel als Befimmo NV.

1. Het bedrag betreft vooral de reserveringscommissies die op de banklijnen betaald werden.

Befimmo Property Services NV, Meirfree NV en Vitalfree NV zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting. Ze worden belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (33,99%) op hun belastbare basis.

Axento SA is onderworpen aan het Luxemburgse gewone stelsel van vennootschapsbelasting. Ze wordt belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting op haar belastbare basis.

De lagere belastingen zijn vooral te verklaren door de boeking van een voorziening voor diverse fiscale risico's tijdens het boekjaar 2016.

16. RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	136 070	90 406
NOEMER		
Aantal aandelen per einde van de periode (in eenheden)	25 579 214	25 579 214
Gewogen gemiddelde aantal aandelen tijdens de periode (in eenheden)	25 579 214	23 692 223
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	**5,32**	**3,82**
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	66 250	58 704
Brutodividendsaldo	21 998 [1]	23 021
Totaal brutodividend van het boekjaar	**88 248**	**81 726**
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	3,4500	3,4500

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen tijdens het betrokken boekjaar.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde resultaten identiek.

17. GOODWILL

De overname van Fedimmo in 2006 heeft voor Befimmo een goodwill gegenereerd uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van de verworven nettoactiva. Deze goodwill, ingeschreven op de actiefzijde in de balans van de geconsolideerde financiële staten, staat voor de toekomstige economische voordelen, die verbonden zijn met de synergieën, optimaliseringen en ontwikkelingsvooruitzichten van een portefeuille van geografisch gespreide gebouwen. Er werd een vermindering van de goodwill van 212 duizend € geboekt bij de overdracht van twee gebouwen (avenue Emile Digneffe in Luik en Bevrijdingslaan in Ninove). De bedragen van de goodwill, verbonden aan de overgedragen gebouwen, werden tegengeboekt om opgenomen te worden in de berekening van het gerealiseerde overdrachtsresultaat. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	31.12.17	31.12.16
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	**14 981**	**15 039**
Verminderingen, verbonden met vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 212	- 58
Saldo bij einde van hetboekjaar	**14 768**	**14 981**
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	**- 487**	**- 487**
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-	-
Saldo bij einde van het boekjaar	**- 487**	**- 487**
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	**14 494**	**14 552**
Waarde bij einde van het boekjaar	**14 281**	**14 494**

De goodwill werd toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheden (KGE) die partij zullen trekken van de synergieën van de overname. Dit komt in het geval van de portefeuille van Fedimmo overeen met de groepen van gebouwen die volgens hun ligging per geografisch segment zijn ingedeeld. Deze verdeling van de goodwill per geografisch segment wordt in onderstaande tabel getoond.

Segment (in duizend €)	**Goodwill**	**Boekwaarde** (inclusief goodwill op 100% en de waardevermindering van de vorige boekjaren)	**Bedrijfswaarde**	**Waarde-vermindering van het boekjaar**
Brussel Centrum	597	30 750	30 906	-
Brussel Leopoldwijk	2 108	136 856	138 116	-
Brussel Noordwijk	4 685	287 137	289 513	-
Wallonië	1 329	51 428	51 621	-
Vlaanderen	5 561	248 360	249 460	-
Totale portefeuille	**14 281**	**754 531**	**759 616**	**-**

1.Bedrag onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 24 april 2018.

Waardeverminderingstest

Aan het einde van elk boekjaar wordt op de goodwill een waardeverminderingstest uitgevoerd (voor de groepen van gebouwen waarop die goodwill werd toegerekend op basis van de geografische segmenten). Hierbij wordt de boekwaarde van de gebouwengroepen vergeleken (de voor 100% toegerekende goodwill inbegrepen) met hun nuttigheidswaarde. De nuttigheidswaarde van de gebouwengroepen wordt door de vastgoedexpert bepaald op basis van een actualisatieberekening van de kasstromen die deze gebouwen hebben gegenereerd. De hypotheses van deze berekening zijn conform de voorschriften van de norm IAS 36 – *Waardevermindering van activa*.

Deze nuttigheidswaarde is gelijkwaardig aan de investeringswaarde van de gebouwen. Het resultaat van deze test die uitgevoerd werd op 31 december 2017 (geïllustreerd in de tabel hiervoor) toont dat geen enkele waardevermindering geboekt moet worden, want de nuttigheidswaarde per sector ligt hoger dan de boekwaarde.

Gevoeligheidstest

De methode voor de berekening van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door onafhankelijke experts steunt op de bepaling van diverse specifieke hypotheses, namelijk vooral de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de gebouwengroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat een verhoging van de actualisatiepercentages met 14,84% nodig is om de eerste waardeverminderingen van de geboekte goodwillwaarde in acht te nemen. Voorbij dit niveau zou een bijkomende verhoging met 1% van dit percentage een waardevermindering van 10.996 € op de goodwill meebrengen.

18. VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Zoals de norm IAS 40 voorschrijft, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat in aanbouw is of een zware renovatie ondergaat en waarvoor tijdens die periode geen enkel inkomen geïnd wordt, of het vastgoed dat geen inkomen genereert omwille van zijn aard (grond).

C. Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 345 878	2 445 330
Andere - vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	148 482	66 327
Vastgoedbeleggingen	**2 494 360**	**2 511 658**

Op 31 december 2017 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Brederode Corner, Eupen-Rathausplatz, Kortrijk (IJzerkaai 26), Binche (rue de la Régence 31), World Trade Center Toren 1 (de oppervlaktes zonder huurcontract), het terrein Paradis Express en de projecten WTC 4 en Quatuor.

(in duizend €)	
Boekwaarde per 31.12.2015	**2 388 290**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	*2 387 806*
- Activa bestemd voor verkoop	*484*
Overnames	74 308
Andere investeringen	31 481
Desinvesteringen	- 3 542
Variatie in de reële waarde	21 121
Boekwaarde per 31.12.2016	**2 511 658**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	*2 511 658*
- Activa bestemd voor verkoop	-
(in duizend €)	24 230
Overnames	43 330
Andere investeringen	- 98 287
Desinvesteringen	13 429
Variatie in de reële waarde	**2 494 360**
Boekwaarde per 31.12.2017	*2 494 360*
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	-

Tijdens het boekjaar 2016 verwierf Beway NV, dochteronderneming voor 100% van Befimmo, het Gateway-project, in de zone van de Brusselse luchthaven. In 2017 hielden de acquisities vooral verband met de wedersamenstelling van het complex WTC 1 & 2.

In 2016 investeerde Befimmo in haar gebouwen een totaalbedrag van 31,5 miljoen €. De belangrijkste investeringen betroffen de renovaties van de gebouwen Brederode 9 en Namur 48 (8,4 miljoen €), het Guimard-gebouw (3,4 miljoen €), de Blue Tower (3,4 miljoen €) en Goemaere (3,0 miljoen €) en ruimtes in het Ikaros Business Park (3,6 miljoen €).

In 2017 komt het bedrag dat geïnvesteerd werd in werken op 43,3 miljoen €. De investeringen betroffen hoofdzakelijk de bouw van het Justitiepaleis in Eupen (7,0 miljoen €), het Quatuor-project (5,9 miljoen €) en het project "Toekomstig ex-WTC 1 & 2" (3,5 miljoen €). De renovatie van het Guimard-gebouw (8,9 miljoen € in 2017) werd in 2017 voltooid en het gebouw is nu beschikbaar voor verhuring.

In 2016 verkocht Befimmo het gebouw rue Large 59 in Chênée, gelegen in Wallonië en het gebouw Jean Dubrucq in Brussel gedecentraliseerd.

In de loop van 2017 verkocht de Vennootschap twee gebouwen aan de avenue Emile Digneffe in Luik, gelegen in Wallonië, en aan de Bevrijdingslaan in Ninove, in Vlaanderen. Ze kende ook een erfpacht van 99 jaar toe op het Brederodecomplex in het Brussels CBD.

De gebouwen die in 2017 uit de portefeuille gingen, droegen voor 0,8 miljoen € bij aan het operationeel vastgoedresultaat.

19. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	2 436	2 465
Andere materiële vaste activa	**2 436**	**2 465**

20. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Activa aan reële waarde via resultaat	19 494	40 319
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	19 494	40 319
Optie - CAP	*41*	*143*
Forward - IRS	*6 487*	*6 031*
Forward - CCS	*12 966*	*34 145*
Leningen en vorderingen	-	1 347
Andere	4	2 135
Financiële vaste activa	**19 498**	**43 801**

B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Activa aan reële waarde via resultaat	5	1 111
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	5	1 111
Optie - CAP	*0*	*0*
Forward - IRS	*5*	*1 111*
Leningen en vorderingen	1 868	1 800
Financiële vlottende activa	**1 874**	**2 911**

De rubriek "Activa aan reële waarde via resultaat" geeft de waardering tegen reële waarde weer van de afgeleide financiële instrumenten, volgens de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering,* die een positieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen (zie toelichting 28 van deze financiële staten). Befimmo past geen indekkingsboekhouding toe voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten beschouwd als tradinginstrumenten volgens de IFRS-normen en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, geboekt op de resultatenrekening onder de rubriek XXIII van het financieel resultaat – "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen". De derivaten werden op 31 december 2017 gewaardeerd op basis van de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen kredietrisico (DVA), volgens de norm IFRS 13, zoals beschreven staat in toelichting 33 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde verplichtingen, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de verplichtingen van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald op grond van gegevens die (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-,CCS- en CAP-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 13 – *Waardering tegen reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).
Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van variaties van de rentevoeten en deviezen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De rubriek "Leningen en vorderingen" omvat diverse bedragen die terugvorderbaar zijn bij tegenpartijen van de Vennootschap. Het grootste heeft te maken met de betalingswijze van het Waals Gewest bij de verkoop van het gebouw Mons 1 in 2013.
De waarborg van 2,1 miljoen € in de rubriek "Andere" - die gesteld werd ten gunste van Aedifica om de verbintenissen te dekken die de NV Blue Tower in 2012 nam ten opzichte van Aedifica, en met name de verbintenis om bepaalde werken uit te voeren om de structuur van de kelderverdiepingen van het gebouw Blue Tower aan te passen - werd in de loop van 2017 vrijgemaakt.

21. VORDERINGEN EN FINANCIËLE LEASING

Deze rubriek houdt verband met financiële leasingcontracten (overeenkomstig de norm IAS 17) en omvat op 31 december 2017 enkel het actief dat het gebouw in Wandre vertegenwoordigt. Dit actief heeft een reële waarde van 1.633 duizend €, vergeleken met zijn afgeschreven kostprijs van 1.505 duizend €.

22. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen ontstaan uit huurgeld of uit de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's (zie toelichting 33.A. van deze financiële staten) bevat een gedeelte over het kredietrisico, dat de blootstelling van de Vennootschap aan deze vorderingen, inzake de tegenpartij maar ook inzake de vervaldag, analyseert.

23. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

E. Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Belastingen	5	9 854
Bezoldigingen en sociale lasten	-	33
Andere	1 682	1 681
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	**1 688**	**11 568**

Het bedrag in de subrubriek "Belastingen" bestaat vooral uit terug te vorderen BTW verbonden aan de bouw van het Gateway-gebouw. Sindsdien werd de BTW volledig gerecupereerd. Het bedrag in de subrubriek "Andere" bestaat voornamelijk uit een vordering van 1,7 miljoen € die een voorziening neutraliseert die verband houdt met een lopend geschil, dat zich voordeed vóór de aankoop van de vennootschap Ringcenter NV (gebouw Pavilion) en waarvan de afloop geen effect zal hebben op de Vennootschap.

24. KAS EN KASEQUIVALENTEN

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Beschikbare waarden	254	153

De Vennootschap heeft een structurele schuldenlast en dus bestaan de beschikbare waarden bijna uitsluitend uit positieve saldi op de verschillende bankrekeningen van de Vennootschap.

25. OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

G. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Voorafbetaalde vastgoedkosten	190	622
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	6	12
Andere	1 436	3 710
Overlopende rekeningen	**1 632**	**4 344**

Deze rubriek omvat:

- de vooraf betaalde vastgoedkosten;
- de vooraf betaalde intresten en andere financiële lasten;
- in de subrubriek "Andere": vooral de te ontvangen financiële opbrengsten die enerzijds verbonden zijn aan de CCS die bij de uitvoering van de USPP werden afgesloten (0,6 miljoen €) en aan de andere receiver's IRS (0,6 miljoen €). De kenmerken van deze instrumenten zijn opgenomen in de tabel van toelichting 33 van deze financiële staten.

26. KAPITAAL EN RESERVES

(in duizend €)			31.12.17	31.12.16
A. Kapitaal			**357 871**	**357 871**
(+)		Geplaatst kapitaal	371 627	371 627
(-)		Kosten kapitaalverhoging	-13 756	-13 756
B. Uitgiftepremies			**792 641**	**792 641**
C. Reserves			**228 172**	**219 134**
(+)	(a)	Wettelijke reserve	-	1 295
(+/-)	(b)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	145 955	118 356
(-)	(c)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-45 500	-42 104
(+/-)	(e)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-20 321	-1 873
(+/-)	(j)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	91	- 265
(+/-)	(m)	Andere reserves	21 113	19 818
(+/-)	(n)	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	126 833	123 908

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar. Buiten de bestemming van het resultaat van vorig boekjaar (31,7 miljoen €) en de betaling van het dividendsaldo 2016 (-23,0 miljoen €), werden de reserves in 2017 ook beïnvloed door het resultaat dat rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt werd, volgens de norm IAS 19 R, dat de actuariële verschillen van het pensioenstelsel met vaste toezeggingen vertegenwoordigt (impact van 0,4 miljoen €).

Omdat de GVV's niet verplicht zijn om een wettelijke reserve aan te leggen, worden de bestaande wettelijke reserves op het moment dat een vennootschap in een Vastgoedbevak-stelsel (daarna GVV) stapt, overgeheveld naar de beschikbare reserve onder de rubriek 'Andere reserves'.

27. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Kredietinstellingen	153 553	242 093
Andere	330 702	296 654
EUPP	*165 966*	*111 092*
USPP	*161 916*	*183 206*
Verkregen waarborgen	*2 820*	*2 356*
Langlopende financiële schulden	**484 255**	**538 747**

B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Kredietinstellingen	47 332	72 261
Andere	470 500	486 978
Handelpapier	*455 500*	*325 000*
Obligatie-uitgiftes / EUPP	*15 000*	*161 978*
Kortlopende financiële schulden	**517 832**	**559 239**

Bij gelijke perimeter heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het eind van het eerste kwartaal van 2019. Het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. Niettemin beschikt de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

De rubrieken van de "Kredietinstellingen" (langlopend en kortlopend) omvatten alle bankfinancieringen van de Vennootschap. Deze rubrieken omvatten dus ook de drie financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van toekomstige vruchtgebruikvorderingen of -vergoedingen. Op 31 december 2017 heeft de Vennootschap bevestigde banklijnen voor een totaalbedrag van 856,9 miljoen €, waarvan 131,5 miljoen € aangewend werd. Het saldo van 725,4 miljoen € bestaat enerzijds uit back-uplijnen voor het handelspapierprogramma (455,5 miljoen €) en anderzijds uit een financieringsreserve van 270,9 miljoen €.

De rubriek "Andere – EUPP" omvat de schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 181,0 miljoen €, waarvan 136,25 miljoen € met vaste rentevoet en 45 miljoen € met variabele rentevoet. De Europese private plaatsingen die in 2017 gebeurden, betreffen 70 miljoen €.

De rubriek "Andere – USPP" omvat de USPP-schuld, die in mei 2012 werd aangegaan, en die tegen reële waarde wordt gewaardeerd.

De rubriek "Andere – Verkregen waarborgen" omvat het bedrag van de in kas ontvangen huurwaarborgen van de huurders. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

In de rubriek "Andere – Handelspapier" is het uitstaande handelspapier dat door de Vennootschap op de afsluitingsdatum is uitgegeven, opgenomen.

In de rubriek "Andere – Obligatie-uitgiftes" staat het notioneel bedrag van de obligatie-uitgifte van april 2011 voor 162 miljoen €, met vervaldag in april 2017.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de kosten voor de uitgifte van de obligatieleningen en de private plaatsingen gespreid over de looptijd van de financiering.

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes, 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 69,9 miljoen € op 31 december 2017;
- de Europese private plaatsingen met vaste rentevoeten.

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. Oderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde (met uitzondering van de USPP-schuld die al tegen reële waarde wordt geboekt) en in reële waarde op het einde van het boekjaar 2017.

De reële waarde van de overdrachten van de vorderingen op toekomstige huurinkomsten/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 31 december 2017. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2).
De reële waarde van deze financieringen wordt in onderstaande tabel vermeld als informatie.

(in duizend €)	Niveau volgens IFRS	Reële waarde	Boekwaarde
EUPP	2	137 086	136 094
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	2	76 248	69 868

28. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Toegelaten indekkingsinstrumenten	17 080	25 321
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	17 080	25 321
Optie - COLLAR	*418*	*1 405*
Forward - IRS	*15 315*	*23 794*
Forward - CCS	*1 347*	*122*
Andere langlopende financiële verplichtingen	**17 080**	**25 321**

C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Toegelaten indekkingsinstrumenten	5	15
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	5	15
Optie - COLLAR	*-*	*15*
Forward - IRS	*5*	*-*
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**5**	**15**

De rubrieken "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" weerspiegelen uitsluitend de waardering tegen reële waarde van de financiële instrumenten, overeenkomstig de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*, die een negatieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde geboekt in de overeenstemmende rubriek van het actief (zie toelichting 20 van deze financiële staten). 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 het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, in de resultatenrekening geboekt in de rubriek XXIII van het financieel resultaat – "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen". De derivaten werden op 31 december 2017 gewaardeerd rekening houdend met de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen kredietrisico (DVA) overeenkomstig IFRS 13, zoals beschreven in de toelichting 33 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde obligaties, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de obligaties van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald met behulp van (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembare gegevens, die echter geen prijzen zijn die op een actieve markt worden genoteerd. Bijgevolg behoren de IRS-, CCS- en COLLAR-contracten tot het niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarde, zoals bepaald door de norm IFRS 13 – *Waardering tegen reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze toch uitsluitend bestemd voor de indekking van het risico van de variaties van de rente en deviezen, en niet voor speculatieve doeleinden.

29. VOORZIENINGEN

A. Langlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Pensioenen	2	257
Andere	3 670	-
Langlopende voorzieningen	**3 673**	**257**

A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Andere	5 592	3 831
Kortlopende voorzieningen	**5 592**	**3 831**

De subrubriek "Pensioenen" vertegenwoordigt het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de pensioentoezegging en de reële waarde van de activa.

De subrubrieken "Andere" (kortlopend en langlopend) omvatten voornamelijk volgende voorzieningen:

- voorziening in verband met een lopend geschil, dat al bestond vóór de verwerving van Ringcenter NV (gebouw Pavilion) en waarvan de afloop geen impact zal hebben op de Vennootschap (er is namelijk een vordering van een zelfde bedrag geboekt in de rekeningen – toelichting 23 van deze financiële staten);
- voorziening voor diverse fiscale risico's (1,6 miljoen €) (zie toelichting 15 hiervoor);
- voorziening in verband met een lopend geschil (2,6 miljoen €);
- voorziening voor overeenstemmingswerken;
- voorziening, in het kader van de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex, die aangelegd werd om onder meer een tijdelijke huurwaarborg te dekken die aan de tegenpartij werd verleend (2,2 miljoen €).

30. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Andere	52 359	44 774
Leveranciers	*18 660*	*15 426*
Huurders	*9 950*	*9 870*
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	*23 749*	*19 477*
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**52 359**	**44 774**

De rubriek "Andere" bestaat uit drie subrubrieken:

- leveranciers: bevat de bedragen die verschuldigd zijn aan de verschillende leveranciers van goederen en aan dienstverleners;
- huurders: bevat de ontvangen voorschotten als provisies voor gemeenschappelijke lasten die op voorhand door de huurders worden betaald;
- belastingen, vergoedingen en sociale lasten: bevat voornamelijk de bedragen van schulden in verband met taksen en voorheffingen die de Vennootschap verschuldigd is. Op 31 december 2017 vertegenwoordigt een bedrag van 14,0 miljoen € alleen al de roerende voorheffing die moet betaald worden op het voorschot op dividend dat eind december 2017 uitgekeerd werd.

31. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Deze rubriek bevat vooral de te betalen schulden met betrekking tot de coupons van de Befimmo-aandelen en de presentiegelden van de Bestuurders van de Vennootschap.

32. OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	21 606	24 645
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	5 541	9 222
Andere	190	65
Overlopende rekeningen	**27 337**	**33 932**

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk:

- de vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomsten, waaronder de bedragen van ontvangen huurgelden in verband met de latere periodes;
- de opgelopen, niet vervallen financiële intresten en kosten, met name op de financieringen tegen vaste rentevoet (3,0 miljoen €), en op de financiële indekkingsinstrumenten (1,7 miljoen €).

33. KWANTITATIEVE BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's hierna vult het gedeelte "Risicofactoren" op pagina 187 van dit Verslag aan.

A. Kredietrisico

De lezer wordt verwezen naar pagina 32 van het beheersverslag, om kennis te nemen van de verdeling van de huurdersportefeuille van Befimmo.

De tabellen hierna geven de bedragen weer van het maximale kredietrisico waaraan de Vennootschap op de afsluitingsdatum is blootgesteld, per categorie van tegenpartij:

31.12.17 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	**19 498**	19 494	3	-	1
F. Vorderingen financiële leasing	**1 902**	-	-	1 368	533
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	**1 874**	526	-	1 347	-
C. Vorderingen financiële leasing	**136**	-	-	136	-
D. Handelsvorderingen	**21 067**	2 184	12 292	6 592	-
E. Andere vlottende activa	**1 682**	-	1 681	1	-
F. Kas en kasequivalenten	**254**	253	-	-	1
Totaal financiële activa	**46 413**	**22 458**	**13 976**	**9 445**	**535**

31.12.16 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	**43 801**	42 450	3	1 347	1
F. Vorderingen financiële leasing	**1 530**	-	-	1 505	25
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	**2 911**	1 554	11	1 347	0
C. Vorderingen financiële leasing	**133**	-	-	133	-
D. Handelsvorderingen	**19 995**	955	11 953	7 087	-
E. Andere vlottende activa	**1 681**	-	1 681	-	-
F. Kas en kasequivalenten	**153**	152	-	-	1
Totaal financiële activa	**70 205**	**45 110**	**13 647**	**11 420**	**28**

Alle financiële activa van de tabel hiervoor maken deel uit van de categorie "Leningen en vorderingen", volgens de norm IAS 39, met uitzondering van de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten (die volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten worden beschouwd), die het grootste deel van de "Langlopende financiële vaste activa" vormen en die tegen hun reële waarde worden gewaardeerd via de resultatenrekening. De reële waarde van de financiële instrumenten houdt rekening met het kredietrisico van Befimmo op haar bancaire tegenpartijen en van haar tegenpartijen op Befimmo, overeenkomstig de norm IFRS 13. De financiële activa van de tabel hiervoor behoren, behalve de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten, tot het niveau 2 volgens de IFRS-13 norm.

Teneinde de risico's van de tegenpartijen te beperken in het kader van de vastgoedverhuuractiviteit, maar ook bij investerings- of desinvesteringsoperaties of werken, heeft Befimmo de volgende garanties gekregen:

(in duizend €)		31.12.17	31.12.16
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/bankgaranties	11 739	15 107
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	2 820	2 356
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	25 581	25 749
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		**40 140**	**43 213**

Befimmo volgt de inning van haar vorderingen geregeld op. Hierna volgt een overzicht van de vervaldagen van de handelsvorderingen op de afsluitingsdatum:

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	262	962	741	18 991	**20 955**
Dubieuze debiteuren	1 849	6	5	-	**1 861**
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 739	- 5	- 5	-	**-1 749**
Op 31.12.17	**372** [1]	**963**	**742**	**18 991**	**21 067**
Niet-dubieuze vorderingen	492	441	2 343	16 330	**19 606**
Dubieuze debiteuren	1 875	101	-	-	**1 975**
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 492	- 96	-	-	**-1 587**
Op 31.12.16	**875** [1]	**447**	**2 343**	**16 330**	**19 995**

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand kan een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd worden. Eind 2017 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2017 waardeverminderingen geregistreerd voor 389.681 € (tegen 283.518 € in 2016). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 190.819 € in 2017 (tegen 167.655 € in 2016).

B. Risico's verbonden met de financieringen, de financiële indekkingsinstrumenten en hun waardering

De lezer wordt verwezen naar pagina 60 van het beheersverslag om kennis te nemen van de financiële structuur van Befimmo en meer bepaald van haar beleid van herfinanciering en indekking van de rente- en wisselkoersrisico's.

(in duizend €)	31.12.17	31.12.16
Schulden met variabele rentevoet	134 003	214 194
Bilaterale lijnen	*89 131*	*169 351*
EUPP	*44 872*	*44 842*
Schulden met vaste rentevoet	347 432	322 197
USPP	*161 916*	*183 206*
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	*64 422*	*72 741*
EUPP	*121 094*	*66 250*
Verkregen waarborgen	2 820	2 356
B. Langlopende schuldenlast	**484 255**	**538 747**
Schulden met variabele rentevoet	497 386	392 059
Bilaterale lijnen	*41 886*	*67 059*
Handelspapier	*455 500*	*325 000*
Schulden met vaste rentevoet	20 446	167 180
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	*5 446*	*5 202*
Obligatie-uitgiftes / EUPP	*15 000*	*161 978*
B. Kortlopende schuldenlast	**517 832**	**559 239**
Totale schuldenlast	**1 002 087**	**1 097 986**

Befimmo voerde een aantal operaties uit in de loop van 2017:

- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 135 miljoen €, met looptijden van 4 tot 7 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 90 miljoen €, met een looptijd van 7 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 50 miljoen €, met een looptijd van 6 jaar;
- gedeeltelijke vroegtijdige annulatie van een banklijn met vervaldatum in 2019, voor een bedrag van 25 miljoen €;

1. Bedrag dat vooral door de openbare instellingen verschuldigd is.

- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 130 miljoen €, met een looptijd van 5 jaar en 5 maanden;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 30 miljoen €, met een looptijd van 5 jaar.

Ze voerde in 2017 ook een Europese private plaatsing van schuld met vaste rentevoet uit voor een bedrag van 70 mijoen € op 10 jaar (60 miljoen € in april, gevolgd door een TAP van 10 miljoen € in juni).

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

Op 31 december 2017 bestaan de financieringen waarover de Vennootschap beschikt[2] grotendeels uit:

- verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 856,9 miljoen €, die vervallen in april/september/november 2019 (165 miljoen €), september/december 2020 (105 miljoen €), februari/juni 2021 (180 miljoen €), februari/december 2022 (177 miljoen €), februari/juni 2023 (80 miljoen €) en februari 2024 (115 miljoen €). Twee banklijnen worden jaarlijks afgeschreven met respectievelijk 8,85 miljoen € in 2018, 2019 en 2020, 5,73 miljoen € in 2021 en 2,6 miljoen € in 2022;
- een private plaatsing van obligaties met vaste rentevoet in de Verenigde Staten (USPP) in US Dollar en Pond Sterling, aangegaan in mei 2012, voor een omgerekend bedrag van 150,3 miljoen €, die vervalt in 2019 (82,77 miljoen €) en 2020 (67,49 miljoen €);
- Europese private plaatsingen van obligaties met vaste rentevoet in € voor een totaalbedrag van 136,25 miljoen €, waarvan 15 miljoen € vervalt in 2018, 10 miljoen € vervalt in 2022, 3 miljoen € vervalt in 2023, 12 miljoen € vervalt in 2024, 19 miljoen € vervalt in 2025, 7,25 miljoen € vervalt in 2026 en 70 miljoen € vervalt in 2027;
- een Europese private plaatsing van obligaties met variabele rentevoet in € voor een totaalbedrag van 45 miljoen €, die in april 2022 vervalt;
- een aantal leningen met vaste rentevoet, voor een totaal restbedrag van 69,9 miljoen €, dat overeenkomt met de overdracht van toekomstige huurvorderingen of vruchtgebruikvergoedingen (niet-geïndexeerd) op vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo en twee gebouwen van Befimmo.

Om de kosten voor haar financieringen te drukken, heeft Befimmo een handelspapierprogramma opgezet voor een bedrag dat maximaal tot 600 miljoen € kan gaan. Dit programma was op 31 december 2017 benut voor uitgiftes op korte termijn van 455,5 miljoen €. Het beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende financieringslijnen bestaan die hierboven beschreven zijn.

2. De vermelde bedragen vertegenwoordigen de nominale bedragen, zonder de impact van de spreiding van de kosten voor de uitgiftes van leningen.

Daarnaast bracht de toepassing van het beleid van indekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina 62, de Vennootschap ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële indekkingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2017):

			VALUTA		€				
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	0,50%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	0,85%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR[1]	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
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			20	1,58%	jan. 2018	juli 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	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			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	okt. 2015	okt. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,82%	febr. 2017	febr. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,69%	apr. 2017	jan. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juin 2017	déc. 2026	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			15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	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			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
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	feb. 2017	mei 2019	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			15	0,84%	nov. 2017	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			20	0,11%	apr. 2017	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS[2]	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS[2]	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS[2]	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

1. De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. Befimmo verkoopt een FLOOR 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.
2. De rentevoeten in € zijn marge inbegrepen voor de CCS. De rentes zijn toepasbaar vanaf 1 juni 2015.

De toepassing van het indekkingsbeleid krijgt concreet vorm met de herhaalde aankoop van indekkingsinstrumenten van het optionele type of van IRS. Ter herinnering, de CCS werden afgesloten in maart 2012 om het wisselkoersrisico te dekken dat verbonden is aan de USPP in Pond Sterling en in US Dollar.

Op 31 december 2017 ligt de dekkingsratio op 101,3%[3].

De staat van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2016 wordt hieronder uiteengezet.

			VALUTA		€				
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,50%	feb. 2014	feb. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	0,50%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	0,85%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR[1]	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	2,25%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Verkochte FLOOR[1]	2	Option			30	0,82%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR[1]	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	apr. 2011	apr. 2017	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 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			20	1,58%	jan. 2018	juli 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	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			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	okt. 2015	okt. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juni 2017	dec. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS[2]	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS[2]	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS[2]	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

3. Rekening houdend met de verwerving van de erfpacht op Arts 56, die in januari 2018 werd afgerond, zou de dekkingsratio 90,8% hebben bedragen.

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 het verschil in reële waarde dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, rechtstreeks en volledig in de resultatenrekening geboekt. Ook al worden de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van rentevoetstijgingen 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 in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 13 - *Waardering tegen reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De waardering van de derivaten op 31 december 2017 werd beïnvloed door de verrekening van 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. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).
De reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten volgens de verschillende klassen is hieronder te vinden:

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

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2016	
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	143	-1 420
Forward	2	7 142	-23 794
CCS	2	34 145	- 122
		41 430	**-25 336**

De Vennootschap voert geen waardecompensatie uit van haar financiële instrumenten die op de actief- en de passiefzijde van de balans worden geboekt. De bedragen van de financiële activa en van de financiële verplichtingen die opgenomen zijn in haar financieel overzicht zijn dus brutobedragen.
De ISDA-overeenkomsten met de tegenpartijen over de financiële instrumenten voorzien in de compensatie tussen de geactiveerde financiële indekkingsinstrumenten en deze die op de passiefzijde van de balans worden geboekt bij gebrek. De partijen wisselden geen enkel onderpand uit.

Het potentieel effect van de compensatie van de contracten van de financiële indekkingsinstrumenten wordt hierna uiteengezet:

Effect van afdwingbare verrekeningsovereenkomsten (in duizend €)	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat		I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Totaal financiële indekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	19 538 [1]	41 602	17 179 [1]	25 730
Afdwingbare verrekening	-12 716	-19 186	-12 716	-19 186
Nettobedragen	**6 822**	**22 416**	**4 463**	**6 544**

De USPP-schuld die opgenomen is in de balansrubriek I.B.c. is geboekt tegen de reële waarde (niveau 2). Er werd gekozen voor de optie van de reële waarde volgens IAS 39, omdat deze schuld specifiek afgedekt is tegen rente- en wisselkoersrisico's. Deze indekking is ook tegen de reële waarde gewaardeerd. De reële waarde van de USPP-schuld wordt bepaald door actualisering van de toekomstige stromen op basis van de rentevoetcurves die op de markt waargenomen werden (in US Dollar en Pond Sterling), op de datum van de afsluiting van deze rekeningen, waaraan de kredietmarge werd toegevoegd. Het aldus bepaalde notionele bedrag wordt omgerekend tegen de slotkoers om de reële waarde in euro te bekomen.

1. De bedragen 19.538 duizend € en 17.179 duizend € zijn uitgezonderd CVA/DVA.

Overeenkomstig de Voornaamste Boekhoudprincipes worden de waardevariaties van de afgeleide financiële instrumenten die de Vennootschap tijdens het boekjaar bezit, in onderstaande tabel beschreven:

(in duizend €)	Aanvankelijke reële waarde	Aankoop en verkoop tijdens het boekjaar	Variatie op reële waarde in de resultatenrekening	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	Reële waarde bij afsluiting
Boekjaar 31.12.17	16 094	2 424	-16 104	-	2 414
Boekjaar 31.12.16	34 809	-	-18 715	-	16 094

In het kader van haar indekkingsbeleid voerde de Vennootschap tijdens het boekjaar een aantal verrichtingen uit op haar indekkingsinstrumenten:

- de herstructurering van twee IRS met betrekking tot een oorspronkelijk notioneel totaalbedrag van 35 miljoen €, met de verschuiving van hun einddatum naar begin 2027 en de verhoging van hun notioneel totaalbedrag naar 50 miljoen €;
- de annulatie van twee indekkingsinstrumenten op korte termijn (een COLLAR met betrekking tot een notioneel bedrag van 30 miljoen € en een IRS voor een notioneel bedrag van 25 miljoen €);
- de herstructurering van drie IRS met betrekking tot een notioneel totaalbedrag van 65 miljoen €, met de verplaatsing van hun einddatum naar 2027.

Begin 2018 heeft Befimmo twee bijkomende operaties uitgevoerd:

- de afsluiting van een tunnel van swaptions met betrekking tot een 'payer' IRS met vaste rentevoert die de periode 2019-2027 dekt voor een notioneel bedrag van 30 miljoen €;
- de herstructurering van een IRS met betrekking tot een notioneel bedrag van 25 miljoen €, met de verlenging van zijn einddatum tot 2027.

Op basis van de totale schuld op 31 december 2017 is een schuldbedrag van 831,4 miljoen € (of 84,1% van de totale schuld) gefinancierd met vaste rentevoet (conventionele vaste rentevoeten of bepaald via IRS). Het saldo van de schuld, namelijk 157,0 miljoen €, is gefinancierd tegen variabele rentevoeten, maar is ook volledig gedekt tegen de verhoging van de rentevoeten door middel van optionele instrumenten (CAP/COLLAR[2]).

Zonder enige dekking zou een stijging van de rentevoeten op de markt met 0,25% de financiële lasten met een geraamde 1,6 miljoen € optrekken (op jaarbasis).
Dankzij de bestaande dekkingen op 31 december 2017 zou de impact van een stijging van de rentevoeten op de markt met 0,25% leiden tot een geraamde verhoging van de financiële lasten van 0,2 miljoen € (op jaarbasis).

C. Risico van financiële liquiditeit

De lezer wordt verwezen naar pagina 188 van dit Verslag voor meer informatie over het risico van financiële liquiditeit.

De gewogen gemiddelde duur van de schuld van Befimmo bedraagt 4,73[3] jaar. De volgende tabellen tonen de vervaltermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (31.12.17)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	**484 255**	-	342 057	142 197
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	**517 832**	517 832	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**29 945**	29 945	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	**2 491**	2 491	-	-
Totaal financiële verplichtingen	**1 034 524**	**550 269**	**342 057**	**142 197**

VERPLICHTINGEN (31.12.16)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	**538 747**	-	404 591	134 156
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	**559 239**	559 239	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**26 794**	26 794	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	**5 588**	5 588	-	-
Totaal financiële verplichtingen	**1 130 368**	**591 621**	**404 591**	**134 156**

2. Het aangaan van COLLAR (aankoop van een CAP en verkoop van een FLOOR) maakt het mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten te plafonneren (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).
3. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen waarvoor er al een herfinanciering is.

De financiële verplichtingen in bovenstaande tabel behoren tot niveau 2 volgens de IFRS 13-norm en worden geboekt tegen de afgeschreven kostprijs, met uitzondering van de USPP-schuld die tegen de reële waarde gewaardeerd wordt op de afsluitdatum. Volgens IFRS 13 behoort de schuld tegen de reële waarde tot het niveau 2.

34. VARIATIES IN DE SCHULD MET BETREKKING TOT DE FINANCIERINGSOPERATIES

Volgende tabel is bedoeld om de informatie betreffende de variatie in de schuld met betrekking tot de financieringsoperaties te verbeteren. Het doet er niet toe of deze variatie het gevolg is van kasbewegingen of niet.

(in duizend €)	I. E. et II.B. Financiële vaste en vlottende activa	I.C. et II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	I.B. et II.B. Langlopende en kortlopende financiële schulden	Netto passiva
Op 31 december 2016	**46 712**	**-25 336**	**-1 097 986**	**-1 076 609**
Kasstromen van financieringsactiviteiten	-986	0	74 556	73 570
Europese private plaatsingen van obligaties			-70 000	-70 000
Terugbetaling retail bond april 2011			162 000	162 000
Stijging van de financiële schulden			-17 444	-17 444
Indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-986			-986
Veranderingen zonder kaseffect	-24 355	8 251	21 343	5 238
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-24 355	8 251	21 290	5 186
Variatie in de geactiveerde schuldkosten			53	53
Op 31 december 2017	**21 371**	**-17 085**	**-1 002 087**	**-997 801**

35. PERSONEELSBELONINGEN

Het stelsel van het aanvullend pensioen van de Vennootschap werd vanaf het boekjaar 2016 gewijzigd.

De medewerkers die vanaf 1 januari 2016 in dienst komen, genieten een nieuw aanvullend pensioenstelsel, via een groepsverzekering van het type vaste bijdragen.

De medewerkers die op 31 december 2015 in dienst waren, genoten een aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties en konden kiezen tussen enerzijds het behoud van het bestaand pensioenstelsel met vaste prestaties of anderzijds een nieuw stelsel van groepsverzekering van het type vaste bijdragen, en dit vanaf 1 januari 2016. Overeenkomstig de wet genieten de medewerkers die voor het nieuw plan van het type vaste bijdragen kozen, een dynamisch beheer van de toezegging van het type vaste prestaties voor hun voorbije loopbaan. Het aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties wordt behouden voor de medewerkers die beslisten om dit te behouden.

De activa die de verbintenissen van de Vennootschap voor de vaste prestaties dekken, werden overgedragen van het pensioenfonds AG Real Estate OFP naar een verzekeringsmaatschappij.

A. Stelsel met vaste prestaties

Dit stelsel voorziet in de uitbetaling van een rustpensioen en van een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen de prestaties in de vorm van kapitaal vereffend worden.
Dit pensioenstelsel staat bloot aan een aantal risico's, zoals het rentevoetrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het risico verbonden aan de aandelenmarkten, het wisselkoersrisico, het inflatierisico, het risico verbonden aan de beheerder, het risico verbonden aan de evolutie van de wettelijke pensioenen en aan de evolutie van de levensverwachting.

Elk jaar voeren onafhankelijke actuarissen een actuariële evaluatie uit, overeenkomstig de norm IAS 19.

De huidige waarde van de verplichting en van de activa evolueerde als volgt:

(in duizend €)	Contante waarde van de verplichtingen	Reële waarde van de fonds-beleggingen	Totaal (activa)/tekort	Impact van het actiefplafond[1]	Netto (-activa) / -verplichtingen
Op 31 december 2015	**8 953**	**-9 337**	**- 384**	**384**	**0**
Pensioenkosten in resultatenrekening	0	0	0	0	0
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	144	0	144	0	144
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)	0	0	0	0	0
Afwikkeling (winst)/verlies	0	0	0	0	0
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening	0	0	0	0	0
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	202	- 207	- 6	0	- 6
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	345	- 207	138	0	138
Actuariële winst/verlies volgens	0	0	0	0	0
Veranderingen in de demografische hypotheses	0	0	0	0	0
Veranderingen in de financiële hypotheses	1 060	0	1 060	0	1 060
Ervaringsaanpassingen	- 443	0	- 443	0	- 443
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)	0	- 80	- 80	0	- 80
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)	0	0	0	- 384	- 384
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	617	- 80	537	- 384	153
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	**962**	**- 287**	**675**	**- 384**	**291**
Werknemersbijdragen	12	- 12	0	0	0
Werkgeversbijdragen	0	- 34	- 34	0	- 34
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 305	305	0	0	0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever	0	0	0	0	0
Kasstroom	**- 293**	**259**	**- 34**	**0**	**- 34**
Op 31 december 2016	**9 622**	**-9 365**	**257**	**0**	**257**
Pensioenkosten in resultatenrekening	0	0	0	0	0
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	119	0	119	0	119
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)	0	0	0	0	0
Afwikkeling (winst)/verlies	0	0	0	0	0
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening	0	0	0	0	0
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	168	- 161	6	0	6
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	287	- 161	125	0	125
Actuariële winst/verlies volgens	0	0	0	0	0
Veranderingen in de demografische hypotheses	0	0	0	0	0
Veranderingen in de financiële hypotheses	0	0	0	0	0
Ervaringsaanpassingen	- 269	0	- 269	0	- 269
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)	0	- 92	- 92	0	- 92
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)	0	0	0	2	2
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	- 269	- 92	- 361	2	- 359
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	**17**	**- 253**	**- 236**	**2**	**- 234**
Werknemersbijdragen	6	- 6	0	0	0
Werkgeversbijdragen	0	- 23	- 23	0	- 23
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 334	334	0	0	0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever	0	0	0	0	0
Kasstroom	**- 328**	**305**	**- 23**	**0**	**- 23**
Op 31 december 2017	**9 311**	**-9 313**	**- 2**	**2**	**0**

1. Als er een nettoactief bestaat, zal die niet erkend worden.

De kosten van de geleverde diensten zijn inbegrepen in de rubriek "Algemene kosten van de Vennootschap" van de IFRS-resultatenrekening.
Het rendementspercentage op activa voor het boekjaar 2017 bedraagt 2,71%, berekend door weging van de rendementspercentages op de groepsverzekeringen (tak 23 en 21). De activa van het stelsel zijn als volgt verdeeld:

a) Groepsverzekering (tak 21): 2.308 duizend € (geactualiseerde waarde van de gefinancierde verzekeringsprestaties);

b) Groepsverzekering (tak 23): 7.006 duizend €, belegd in fondsen waarvan de activa als volgt verdeeld zijn: 30% aandelen, 68% obligaties, 2% cash en andere beleggingen.

De pensioenverbintenissen voor de deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 22 jaar. De pensioenverplichtingen worden gefinancierd op basis van de "projected unit credit" methode. Het effectief rendement van de activa tijdens het boekjaar is positief en bedraagt 253 duizend €. Voor het boekjaar 2016 was het positief voor 287 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypotheses zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.17	31.12.16
Verdisconteringspercentage	1,75%	1,75%
Verwachte salarisstijging	3,00%	3,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	1,75%	1,75%
Verwachte pensioenstijging	1,70%	1,70%
Sterfetabel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2017 voor dit plan worden op 24 duizend € geraamd.
Ook werd een analyse uitgevoerd van de gevoeligheid van de pensioenverbintenis voor de variatie van verschillende hypothesen:

Parameters	Hypothesen	Impact op de contante waarde van de verplichtingen
Verdisconteringspercentage	0,50%	-10,90%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	12,29%
Inflatie	0,50%	12,00%
Inflatie	-0,50%	-10,71%
Salarisstijging	0,50%	9,86%
Salarisstijging	-0,50%	-10,01%
Levensverwachting	+ 1 an	3,99%

A. Stelsel met vaste bijdragen

De werkgevers dragen geen rechtstreekse financiële of actuariële risico's in een pensioenplan van het type vaste bijdrage. Niettemin blijven ze blootgesteld aan verschillende risico's, vooral het rendementsrisico (de Belgische wetgeving legt de werkgevers inderdaad op om een minimumrendement te garanderen dat kan verschillen van het rendement dat de verzekeringsmaatschappij bekomt).

Zodoende, en overeenkomstig de IAS 19-norm, zou de huidige waarde van de verplichting en van de activa van dit pensioenplan van het type 'vaste bijdragen' ook moeten gewaardeerd worden en zouden de eventuele actuariële verschillen die eruit zouden voortvloeien, rechtstreeks als eigen vermogen geboekt moeten worden. Op 31 december 2017 bedraagt het betrokken bedrag 2 duizend €. De huidige waarde van de verplichting wordt inderdaad gewaardeerd op 1.125 duizend € en deze van de activa van het plan op 1.123 duizend €.
De verwachte bijdragen voor het boekjaar 2018 voor dit plan worden geraamd op 706 duizend €.

36. WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN: INFORMATIE VOLGENS DE NORM IFRS 13

In het kader van de toepassing van de IFRS-normen waardeert Befimmo haar vastgoedportefeuille tegen de reële waarde vastgelegd volgens oordeel van de experts. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals berekend door de onafhankelijke expert, waarvan een forfaitair registratierecht van 2,5%[1] wordt afgetrokken voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen € en van 10% of 12,5%, naargelang het Gewest, voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt en vertegenwoordigt het gemiddelde van de transactiekosten die daadwerkelijk werden betaald bij deze transacties. Deze regel is ook van toepassing voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

1. Gemiddeld niveau van de kosten betaald op de transacties zoals genoteerd door de experts op de Belgische markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in de mededeling van de BeAMA op 8 februari 2006 en bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

A. Waardering tegen de reële waarde op 31 december 2017

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	**2 345 878**	**2 345 878**
Brussel CBD en gelijkaardig	1 327 651	1 327 651
Brussel gedecentraliseerd	87 027	87 027
Brussel rand	137 814	137 814
Vlaanderen	487 678	487 678
Wallonië	195 792	195 792
Luxemburg stad	109 916	109 916
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	**148 482**	**148 482**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**2 494 360**	**2 494 360**

B. Toegepaste waarderingstechnieken voor niveau 3

Alle gebouwen van de portefeuille werden van bij de eerste toepassing van de norm IFRS 13 ondergebracht in de categorie niveau 3 ("reële waarde voornamelijk gebaseerd op niet-waarneembare gegevens") zoals de norm bepaalt.

De onafhankelijke experts van de openbare GVV hanteren verschillende waarderingstechnieken om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen:

- De methode van de actualisering van de toekomstige cashflows die het gebouw zal genereren: voor deze techniek is het nodig om de nettohuurinkomsten uit het gebouw op jaarbasis tijdens een welbepaalde periode te waarderen. Op het eind van deze periode wordt een restwaarde berekend, rekening houdend met de vooropgestelde staat van het goed. Het college van experts van Befimmo past twee varianten van deze techniek toe:
  - Een zogenoemd "klassieke" methode, waarmee de toekomstige inkomsten worden berekend op basis van de lopende huurovereenkomsten en van eventuele hypothesen van heronderhandeling, die jaarlijks geïndexeerd worden volgens een hypothese op basis van marktvooruitzichten en geactualiseerd worden tegen een percentage waaruit tegelijk de situatie op de financiële en de vastgoedmarkten en de kwaliteit van de huurder blijkt. De restwaarde wordt berekend door kapitalisatie van een geraamd inkomen uit de herverhuring van het gebouw, met aftrek van een bedrag voor werken, de huurleegstand en de geraamde kosten voor commercialisering, om herverhuring volgens de vastgelegde hypothesen te waarborgen.
  - Een zogenoemde "Term & Reversion" methode, die erin bestaat om enerzijds de geactualiseerde waarde te berekenen van de contractueel vaste inkomsten op de datum van de waardering en anderzijds de restwaarde na afloop van de lopende contracten. De geactualiseerde waarde van de inkomsten wordt berekend op basis van de niet-geïndexeerde inkomsten die tegen een percentage buiten inflatie worden geactualiseerd; terwijl de restwaarde oppervlakte per oppervlakte berekend wordt op een gelijkaardige manier als de klassieke methode, die ook geactualiseerd wordt tegen een percentage buiten inflatie.
- De methode van kapitalisatie van de inkomsten: deze methode houdt in dat de geraamde huurwaarde van het gebouw wordt gekapitaliseerd met toepassing van een kapitalisatiepercentage dat strookt met de vastgoedmarkt. De keuze van het kapitalisatiepercentage is gegrond op de analyse van de vergelijkbare marktgegevens, met inbegrip van de openbaar beschikbare informatie over de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waarderingsdatum. De bekomen waarde wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals van hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten verstreken.

Deze waarderingsmethodes worden gehanteerd voor de gebouwen in de portefeuille, rekening houdend met het feit dat deze optimaal worden gebruikt ("highest and best use") wat hun bestemming betreft (bv.: een kantoorgebouw met een beter waardepotentieel als handelsruimte wordt gewaardeerd op basis van de potentiële waarde die aan deze herbestemming verbonden is).

De resultaten uit het gebruik van deze verschillende waarderingsmethodes worden vervolgens meestal getoetst aan marktreferenties, met name op het vlak van eenheidsprijzen per m^2 of initiële rendementen op lopende contracten.

De waarde van de projecten in ontwikkeling wordt meestal berekend op basis van de methode van kapitalisatie van de inkomsten, namelijk de kapitalisatie van een geraamde huurwaarde van het project na renovatie/bouw, eventueel gecorrigeerd met een huurmin- of meerwaarde als het project al voorverhuurd is, en waarvan het bedrag van de werken die nog moeten gebeuren om het gebouw op te leveren wordt afgetrokken.

C. Evoluties van de portefeuillewaarde tijdens het boekjaar (niveau 3)

(in duizend €)	
Openingsbalans per 31 december 2016	**2 511 658**
Variaties in de reële waarde	13 429
Investeringen	43 330
Overnames	24 230
Desinvesteringen	- 98 287
Overdracht tusssen niveaus	-
Afsluitingsbalans per 31 december 2017	**2 494 360**

Er gebeurde tijdens het boekjaar geen enkele overheveling tussen niveaus (1, 2 en 3).

D. Kwantitatieve informatie betreffende de waardering tegen reële waarde op basis van "niet-waarneembare gegevens"

Kwantitatieve informatie over de waarderingen van de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)

KANTOREN	Reële waarde op 31.12.17 (in duizend €)	Waarderings-technieken	Niet-waarneembare gegevens	Periodes			(gewogen gemiddelde)
Brussel CBD en gelijkaardig	1 327 651	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	149 €/m²	-	324 €/m²	(206 €/m²)
			Actualisatiegraad	1,00%	-	1,00%	(1,00%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	4,75%	-	7,00%	(5,14%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	155 €/m²	-	275 €/m²	(190 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	4,20%	-	5,75%	(5,01%)
Brussel gedecentraliseerd	87 027	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur		-		-
			Actualisatiegraad		-		-
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde		-		-
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	145 €/m²	-	158 €/m²	(152 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	6,17%	-	7,25%	(6,52%)
Brussel rand	137 814	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur		-		-
			Actualisatiegraad		-		-
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde		-		-
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	70 €/m²	-	125 €/m²	(106 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	7,00%	-	11,00%	(7,91%)
Vlaanderen	487 678	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	63 €/m²	-	144 €/m²	(116 €/m²)
			Actualisatiegraad	1,00%	-	3,00%	(1,41%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,11%	-	7,00%	(6,42%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	70 €/m²	-	115 €/m²	(111 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	4,95%	-	12,00%	(5,11%)
Wallonië	195 792	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	113 €/m²	-	153 €/m²	(142 €/m²)
			Actualisatiegraad	1,00%	-	1,00%	(1,00%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	7,00%	-	8,00%	(7,02%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		-	0	-
			Kapitalisatiegraad		-	0	-
Luxemburg stad	109 916	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur		-		-
			Actualisatiegraad		-		-
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde		-		-
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		-		-
			Kapitalisatiegraad		-		-
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	148 482	Gekapitaliseerde nettoinkomsten min resterende kost van de werken	Gekapitaliseerde nettoinkomsten	1 341 €/m²	-	4 259 €/m²	(2 318 €/m²)
			Jaarlijkse huur	114 €/m²	-	230 €/m²	(198 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	4,80%	-	8,50%	(5,35%)
			Resterende kost van de werken	938 €/m²	-	2 500 €/m²	(2 046 €/m²)
TOTAAL	2 494 360						

E. Gevoeligheid van de waardering aan de variaties in de belangrijkste "niet-waarneembare" gegevens

Een variatie van + of - 5% in de geraamde huurwaarden van de gebouwen in portefeuille zou de reële waarde van de portefeuille met respectievelijk +94,2 miljoen € en -92,9 miljoen € wijzigen.

Een variatie van + of - 50 basispunten van de actualisatie- en kapitalisatiepercentages (die zowel worden gebruikt voor de methode van de kapitalisatie van de inkomsten als voor deze van de actualisatie van de toekomstige cashflows) zou leiden tot een variatie in de reële waarde van de portefeuille van respectievelijk -208,9 miljoen € en +249,6 miljoen €.

Het is belangrijk om te beklemtonen dat de niveaus van de geraamde huurwaarde en van de rendementspercentages van de gebouwen elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden. Er werd bij de voornoemde gevoeligheidstest echter geen rekening gehouden met deze correlatie. De test voorziet in variaties naar boven en naar beneden die los van elkaar staan voor deze twee parameters.

F. Waarderingsproces

Om te beantwoorden aan de vereisten van de driemaandelijkse voorbereiding van de financiële staten van de Vennootschap wordt de vastgoedportefeuille ook driemaandelijks gewaardeerd als volgt:

- Op het eind van het kwartaal stuurt de Vennootschap gedetailleerde informatie over de verrichtingen die tijdens het kwartaal werden uitgevoerd naar de experts, vooral wat de verhuringen betreft (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, duur van de contracten, uit te voeren investeringen, enz.), maar ook over de aankoop en verkoop van gebouwen in voorkomend geval.
- Vervolgens ontmoet de Vennootschap elke expert om de meegedeelde informatie te bespreken, om van gedachten te wisselen over de kijk op de evolutie van de vastgoedmarkt en te antwoorden op eventuele vragen van de experts over de gebouwen in de portefeuille.
- De experts nemen dan deze informatie op in hun waarderingsmodellen. Op basis van hun marktervaring en de transacties (verhuur, aankoop, enz.) die eventueel worden genoteerd, behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun modellen gebruiken, vooral inzake geraamde huurwaarden, rendementspercentages (actualisatie- en of kapitalisatiepercentage), hypothesen betreffende de huurleegstand of de uit te voeren investeringen in de gebouwen.
- Daarna delen de experts de individuele waarderingen van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit deze berekeningen blijken. De investeringsafdeling van Befimmo controleert ze vervolgens, opdat de Vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden voor hun berekeningen. Deze hypothesen worden ook meegedeeld aan het management van Befimmo.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingen van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijkse herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- De aldus geboekte waarden worden onderworpen aan de controles door het Auditcomité en de Commissaris, alvorens de Raad van Bestuur van Befimmo de financiële staten afsluit.

37. VERBINTENISSEN OP 31 DECEMBER 2017

37.1. Verbintenissen tegenover derden

37.1.1. Verbintenissen tegenover de huurders

Befimmo is, in het kader van verschillende huurovereenkomsten, enerzijds verbonden om opfriswerken voor een bedrag van 1,7 miljoen € (BTW niet inbegrepen) en anderzijds voor een maximaal bedrag van 0,18 miljoen € per jaar (BTW niet inbegrepen), gedurende nog 12 jaar, voor haar rekening te nemen.
Befimmo is ten opzichte van de Regie der Gebouwen, in het kader van een overheidsopdracht voor de promotie van werken, verbonden om een Gerechtshof aan de Rathausplatz in Eupen ter beschikking van de FOD Justitie te stellen, voor een globale basishuurprijs van 910 duizend €. De Regie der Gebouwen beschikt over een optie om dit gebouw, na het verstrijken van de huurovereenkomst van 25 jaar, te kopen.

Befimmo is, in het kader van de huurovereenkomst die ze met Beobank sloot, verbonden om in de loop van het derde kwartaal van 2020 een oppervlakte van ongeveer 22.000 m² kantoren ter beschikking van de bank te stellen in het Quatuor-gebouw in aanbouw.

De Belgische staat beschikt over een optie om, na afloop van de huurovereenkomst van 27,5 jaar, het nieuw Financiecentrum, Paradis-Toren in Luik te kopen.

De Vlaamse gemeenschap beschikt, tijdens de hele duur van haar huurovereenkomst, over een voorkeurrecht bij overdracht van het erfpachtrecht op het gebouw aan de Koolstraat in Brussel.

BNP Paribas Fortis beschikt, tijdens de hele duur van haar respectieve huurovereenkomsten, over een voorkeurrecht bij overdracht van het erfpachtrecht op de gebouwen aan de Meir in Antwerpen en aan de Vital De Costerstraat in Leuven.

Daarnaast beschikken bepaalde huurders over voorkeurrechten bij de verhuring van de oppervlaktes in de gebouwen die ze innemen.

37.1.2. Verbintenissen tegenover de verwervers van de over te dragen gebouwen

Fedimmo tekende een voorlopige verkoopovereenkomst onder de opschortende voorwaarde van de aflevering van de vergunning voor haar gebouw aan de IJzerkaai 26 in Kortrijk.

37.1.3. Aankoopverbintenis

Op 7 december 2017 sloot Befimmo akkoorden met AXA Belgium NV, onder voorwaarden, met betrekking tot de verwerving door Befimmo van een reëel erfpachtrecht van 99 jaar op het gebouw aan de Kunstlaan 56 in Brussel. De authentieke erfpachtakte werd op 26 januari 2018 getekend.

37.1.4. Verbintenissen tegenover erkende aannemers en ontwerpteams

Contractuele verbintenissen die Befimmo en haar dochterondernemingen met erkende aannemers aangingen:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo en haar dochterondernemingen aangingen met erkende aannemers en ontwerpteams vertegenwoordigen een bedrag van zowat 140,2 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen hebben vooral betrekking op de gebouwen Brederode Corner, Eupen Rathausplatz en ook op de projecten Quatuor, Paradis Express en WTC 4.

Verbintenissen die Befimmo Property Services aanging voor rekening van Befimmo of van dochterondernemingen:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo Property Services aanging, betreffen de verschillende contracten voor het onderhoud, de maintenance, de totale waarborg, de schoonmaak en de bewaking van de gebouwen die ze voor rekening van Befimmo of dochterondernemingen beheert. De duur van deze verbintenissen wisselt naargelang van de contracten. Ze vertegenwoordigen een jaarlijks bedrag van zowat 5,1 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels geherfactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

37.1.5. Commercialiseringsopdrachten

Befimmo, Fedimmo en Axento hebben met een aantal agenten verbintenissen, in het kader van verhuur- en/of verkoopmandaten, om erelonen te betalen volgens de marktgebruiken.

37.1.6 Verbintenissen tegenover derden

Befimmo, Fedimmo en Axento kunnen verbindende huur- of investeringsoffertes moeten indienen, waarvan de geldigheidsduur nog loopt op de datum waarop het boekjaar afgesloten wordt.

37.1.7 Andere verbintenissen

Befimmo en Fedimmo zijn ook verbonden met specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals de vastgoedexpertisedienst (in het kader van de driemaandelijkse waardebepaling van de vastgoedportefeuille), de property management diensten van het gebouw Axento, de contracten in verband met de terbeschikkingstelling van diensten in bepaalde gebouwen, huurcontracten met derden voor parkeerplaatsen of ook nog verzekeringscontracten.

37.2. Overdrachtsbeperkingen

Geen enkel gebouw in de portefeuille van de Vennootschap is bezwaard met een hypotheek of enige andere restrictie voor realisatiemogelijkheden of overdracht. Het enige voorbehoud hierbij komt van de standaardbepalingen in verscheidene kredietovereenkomsten, die geen invloed hebben op de waarde van de gebouwen in kwestie.

Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van de Vennootschap bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van de opbrengsten.

Wel werden voor vijf gebouwen toekomstige huurvorderingen overgedragen en werd voor één gebouw de vruchtgebruikvergoeding overgedragen aan een financiële instelling, om zo Befimmo en Fedimmo partij te laten trekken van interessante financieringsvoorwaarden. Deze gebouwen kunnen dus niet overgedragen worden zonder voorafgaand akkoord van de cessionaris van de huurgelden of zonder de vervroegde afbetaling van de financiële schuld. Het gaat om het gebouw Poelaert en het complex Pavilion in de portefeuille van Befimmo en om vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo: Kunstlaan, Voorlopig Bewindstraat en Lambermontstraat in Brussel en Majoor Vandammestraat in Knokke.

37.3. Verstrekte waarborgen

(in duizend €)		31.12.17	31.12.16
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	5 249	4 562
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		**5 249**	**4 562**

In het kader van het project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, de Paradis-Toren in Luik, verstrekte Fedimmo een waarborg voor een bedrag van 5,4 miljoen € ten bate van de Regie der Gebouwen, om de goede uitvoering te waarborgen van de overheidsopdracht die op 31 maart 2009 werd afgesloten voor de terbeschikkingstelling van een gebouw om de Federale Overheidsdienst Financiën te huisvesten in Luik. Deze waarborg werd begin januari 2015 voor 50% vrijgegeven. De resterende 50% zal vrijgegeven worden bij de definitieve oplevering van het gebouw.

Beway heeft een bankgarantie van 500.000 € uitgegeven ten gunste van BAC, om haar verbintenissen in het kader van het erfpachtcontract voor het Gateway-gebouw te dekken. Befimmo had ook een bankgarantie uitgegeven ten bate van de tijdelijke vereniging Codic Immobel om het saldo van de aankoopprijs van het gebouw te dekken. Het restbedrag van deze waarborg bedroeg 100.000 € op 31 december 2017. De garantie werd volledig vrijgemaakt in januari 2018.

Befimmo heeft een garantie van 1,04 miljoen € uitgegeven ten gunste van de Regie der Gebouwen, om de goede uitvoering van de overheidsopdracht voor de promotie van werken te waarborgen en om voor de Federale Overheidsdienst Justitie een Gerechtshof gelegen aan de Rathausplatz in Eupen ter beschikking te stellen.

In 2017 gaf Befimmo een garantie van 0,9 miljoen € uit ten gunste van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, als waarborg van de goede uitvoering van de werken in natura die moesten uitgevoerd worden in het kader van de stedenbouwkundige last die bij de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning voor het Quatuor-project hoort. De werken betreffen de renovatie van het kindertehuis Reine Marie Henriette aan de Pijlstraat 14 in Brussel.

38. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Onderstaande tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de leden van het Directiecomité van Befimmo NV.

De vergoedingen na uitdiensttreding worden beschreven in de toelichting bij de personeelsbeloningen.
De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2016 en 2017 geen andere voordelen op lange termijn toe.

BOEKJAAR 31.12.17 (in €) Naam	Kortetermijn-beloningen (salarissen, bonussen)[1]	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Alain Devos	131 000	
Barbara De Saedeleer (vanaf 14 februari 2017 en einde mandaat op 12 september 2017)	35 000	
Sophie Goblet	80 500	
Sophie Malarme-Lecloux	66 000	
Annick Van Overstraeten (einde mandaat op 14 februari 2017)	3 333	
Hugues Delpire	80 000	
Kurt De Schepper	65 000	
Etienne Dewulf	80 500	
Benoît Godts	78 500	
Guy Van Wymersch-Moons (einde mandaat op 31 oktober 2017)	46 667	
Benoît De Blieck/BDB Management eBVBA	727 335	72 657
waarvan variabel	*250 000*	
Andere leden van het Directiecomité	1 209 566	154 255
waarvan variabel	*335 000*	
Totaal	**2 603 401**	**226 912**

BOEKJAAR 31.12.16 (in €) Naam	Avantages court terme (salaires, bonus)[1]	Avantages posté-rieurs à l'emploi (pensions, etc.)
Alain Devos	136 250	
Sophie Goblet	86 500	
Sophie Malarme-Lecloux	67 000	
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten (tot 26 april 2016) / Annick Van Overstraeten (vanaf 26 april 2016)	67 500	
Hugues Delpire	97 500	
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt de Schepper (tot 26 april 2016) / Kurt De Schepper (vanaf 26 april 2016)	24 167	
Kurt De Schepper (vanaf 26 april 2016)	38 333	
Etienne Dewulf	87 500	
Benoît Godts	91 500	
Jacques Rousseaux (einde mandaat op 26 april 2016)	24 167	
Guy Van Wymersch-Moons	67 500	
Benoît De Blieck/BDB Management eBVBA	701 764	73 228
waarvan variabel	*225 000*	
Andere leden van het Directiecomité	1 198 021	150 742
waarvan variabel	*295 000*	
Totaal	**2 687 702**	**223 970**

1. De voordelen op korte termijn vertegenwoordigen de vaste en de variabele vergoedingen, evenals alle andere bestanddelen en diverse voordelen (sociale lasten inbegrepen).

Verslag van de Commissaris

Befimmo NV

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN BEFIMMO NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Befimmo nv (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat onze oordeel over het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2017, het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2017 en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.
Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 25 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 1 boekjaar.

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Befimmo nv, die het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2017 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten, met een geconsolideerd balanstotaal van € 2.559.128 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 136.070 duizend.
Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2017 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.
Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.
Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controleinformatie voldoende geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.
Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (97,5%) van de activa van de Vennootschap.
Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.
De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,..).

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste gegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypotheses en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, …).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 18 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Befimmo sa heeft renteswaps (IRS), opties en valutarenteswaps (CCS) om zijn rente- en valutarisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IAS 39 norm "Financiële Instrumenten – opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het controlerisico ligt in de waardering van deze derivaten.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) vergeleken met de waarderingen zoals berekend door de externe partij en gevalideerd door Befimmo sa en vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren. We hebben de belangrijke hypotheses en berekeningen beoordeeld.
Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichtingen 14 , 28 en 33B bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze verantwoordelijkheid omvat het implementeren van een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.
In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.
Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze jaarrekening, de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.
Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.
We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.
Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.
In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Kerncijfers
- Financieel verslag
- EPRA Best Practices
- Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting
- Financiële staten
- Bijlage III: Alternative Performance Measures

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap en de Groep. De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 20 maart 2018
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Christel Weymeersch
Vennoot*
* Handelend in naam van een BVBA
18CW0139

Statutaire resultatenrekening (in duizend €)

		31.12.17	31.12.16
I.	(+) Huurinkomsten	84 722	87 189
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 706	- 687
NETTOHUURRESULTAAT		**84 016**	**86 501**
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	5 447	4 909
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21 721	22 486
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 558	-20 931
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1 655	212
VASTGOEDRESULTAAT		**93 282**	**93 176**
IX.	(-) Technische kosten	-8 877	-6 397
X.	(-) Commerciële kosten	- 995	-1 267
XI.	(-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 947	-4 007
XII.	(-) Beheerkosten vastgoed	-2 691	-2 661
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-3 187	-2 485
	(+/-) Vastgoedkosten	**-18 696**	**-16 817**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**74 586**	**76 359**
XIV.	(-) Algemene kosten van de Vennootschap	-7 679	-6 323
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 174	- 461
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**65 733**	**69 575**
XVI.	(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 525	1 142
XVIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20 350	-8 218
OPERATIONEEL RESULTAAT		**66 908**	**62 499**
XX.	(+) Financiële opbrengsten	141 831	39 154
XXI.	(-) Netto interestkosten	-16 035	-18 793
XXII.	(-) Andere financiële kosten	-2 726	-2 696
XXIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-52 596	12 268
	(+/-) Financieel resultaat	**70 473**	**29 934**
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		**137 381**	**92 433**
XXIV.	(-) Vennootschapsbelasting	-1 302	-2 007
	(+/-) Belastingen	**-1 302**	**-2 007**
NETTORESULTAAT		**136 079**	**90 426**
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL		**5,32**	**3,82**
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar		357	- 153
TOTAALRESULTAAT		**136 436**	**90 273**

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

Statutaire balans (in duizend €)

ACTIVA		31.12.17	31.12.16
I.	**Vaste activa**	**2 192 936**	**2 341 026**
C.	Vastgoedbeleggingen	1 311 296	1 377 742
D.	Andere materiële vaste activa	2 169	2 207
E.	Financiële vaste activa	878 991	961 077
F.	Vorderingen financiële leasing	480	-
II.	**Vlottende activa**	**324 443**	**226 678**
B.	Financiële vlottende activa	304 205	202 220
D.	Handelsvorderingen	15 826	15 897
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 664	4 638
F.	Kas en kasequivalenten	195	41
G.	Overlopende rekeningen	1 553	3 881
TOTAAL ACTIVA		**2 517 378**	**2 567 705**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		31.12.17	31.12.16
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		**1 448 500**	**1 401 336**
A.	Kapitaal	357 871	357 871
B.	Uitgiftepremies	792 641	792 641
C.	Reserves	228 159	219 102
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	69 829	31 721
VERPLICHTINGEN		**1 068 878**	**1 166 369**
I.	**Langlopende verplichtingen**	**469 488**	**525 985**
A.	Voorzieningen	3 673	257
B.	Langlopende financiële schulden	448 735	500 407
	a. Kredietinstellingen	119 250	204 785
	c. Andere	329 485	295 622
	USPP	*161 916*	*183 206*
	EUPP	*165 966*	*111 092*
	Verkregen waarborgen	*1 603*	*1 324*
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	17 080	25 321
II.	**Kortlopende verplichtingen**	**599 390**	**640 384**
A.	Voorzieningen	5 579	3 769
B.	Kortlopende financiële schulden	521 818	561 452
	a. Kredietinstellingen	44 327	69 392
	c. Andere	477 491	492 061
	Handelspapier	*455 500*	*325 000*
	Obligatie-uitgiftes / EUPP	*15 000*	*161 978*
	Andere	*6 991*	*5 083*
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	5	15
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	44 947	38 386
	b. Andere	44 947	38 386
E.	Andere kortlopende verplichtingen	2 468	5 484
F.	Overlopende rekeningen	24 574	31 276
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**2 517 378**	**2 567 705**

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

Toelichting bij het statutaire eigen vermogen

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

De lezer wordt verwezen naar pagina 63 van het beheersverslag om kennis te nemen van het hoofdstuk “Bestemming van het resultaat”.

De evolutie van het eigen vermogen vóór en na het voorstel voor de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017 is als volgt samengesteld:

(in duizend €)	A. Kapitaal	a. Geplaatst kapitaal (+)	b. Kosten kapitaal-verhoging (-)	B. Uitgifte-premies	C. Reserves	a. Wettelijke reserve (+)	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)
EIGEN VERMOGEN op 31.12.16 (Vóór bestemming van het resultaat)	**357 871**	371 627	- 13 756	**792 641**	**219 102**	1 295	118 356
Voorstel bestemming van het resultaat 2016 aan de reserves					**31 721**		27 599
Dividendsaldo van het boekjaar 2016					**- 23 021**		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.16 (Na bestemming van het resultaat)	**357 871**	371 627	- 13 756	**792 641**	**227 802**	1 295	145 955
Voorschot op dividend van het boekjaar 2017							
Overige onderdelen van het totaalresultaat					**357**		
Transfert de la réserve légale					**0**	- 1 295	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.17 (Vóór bestemming van het resultaat)	**357 871**	**371 627**	**- 13 756**	**792 641**	**228 159**	**0**	**145 955**
Voorstel bestemming van het resultaat 2017 aan de reserves[1]					**69 829**		3 306
Dividendsaldo van het boekjaar 2017[1]					**- 21 998**		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.17 (Na bestemming van het resultaat)	**357 871**	371 627	- 13 756	**792 641**	**275 990**	0	149 261

1. Onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 24 april 2018.

c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen (-)	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkings-instrumenten; die niet onderworpen zijn aan een indekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd pensioen-regelingen (+/-)	m. Andere reserves (+/-)	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	D. Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
- 34 004	- 1 873	- 265	19 818	115 776	**31 721**	**1 401 336**
- 439	- 18 447			23 009		
				- 23 021		
- 34 444	- 20 321	- 265	19 818	115 764	-	
					- 66 250	
		357				
			1 295			
- 34 444	- 20 321	91	21 113	115 764	**69 829**	**1 448 500**
1 661	8 384			56 478		
				- 21 998		
- 32 782	- 11 937	91	21 113	150 243	-	

Te noteren is ook dat gezien de GVV's geen wettelijke reserve moeten aanleggen, de bestaande wettelijke reserves op het moment dat een vennootschap in het Vastgoedbevakstelsel stapt (vervolgens GVV), overgeheveld worden naar de beschikbare reserve onder de rubriek 'Andere reserves'.

Onderstaande tabel is opgemaakt na toewijzing van het resultaat aan de reserves.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (in duizend €)		31.12.17	
NETTOACTIEF		1 448 500	
(+)	Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	371 627	
(+)	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	733 884	1
(+)	Reserve voor het positif saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	149 261	2
(-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	- 32 782	
(+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	- 11 937	3
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	91	
(+)	Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 633	
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		1 213 778	
SALDO		234 723	

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen (GVV) (in duizend €)		31.12.17
NETTORESULTAAT		136 079
(+)	Afschrijvingen	546
(+)	Waardeverminderingen	352
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	- 179
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	17 274
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	-21 525
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	56 842 3
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		189 389
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden[4] op vastgoed	40 366
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden[4] op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-40 366
(+)	Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	
NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)		-
TOTAAL (A+B) X 80%		151 511
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		-87 763
UITKERINGSPLICHT		63 748

1. Het bedrag van 733.884 duizend € in de berekening van artikel 617 vertegenwoordigt de niet-uitkeerbare uitgiftepremies. Het verschil van 58.758 duizend € ten opzichte van het totale bedrag van de uitgiftepremies werd uitkeerbaar bij goedkeuring van de Vergadering.
2. Berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed, met inbegrip van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de dochterondernemingen.
3. Met inbegrip van de variatie van de reële waarde van de USPP-schuld, die gecompenseerd wordt door de variaties van de reële waarde van de geassocieerde Cross Currency Swaps.
4. Ten opzichte van de acquisitiewaarde, vermeerderd met de gekapitaliseerde renovatiekosten.

Gateway | Brussel luchthaven

Risicofactoren

INHOUD

181 Belangrijkste marktgebonden risico's
183 Belangrijkste risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille
186 Belangrijkste economische en financiële risico's
189 Belangrijkste risico's verbonden aan de regelgeving
190 Belangrijkste operationele risico's

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap neemt om erop vooruit te lopen, ze om te buigen tot kansen en hun potentiële impact te beperken. Het is belangrijk te noteren dat ondernemen gepaard gaat met risico's nemen. Deze maatregelen maken het dus niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's op te vangen. Het resterende risico moet bijgevolg door de Vennootschap zelf en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders worden gedragen. De economische en financiële situatie en de huidige geopolitieke context kunnen bepaalde risico's, die verbonden zijn aan de activiteiten van Befimmo, versterken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was op het ogenblik van de opmaak van dit Verslag en wordt aangevuld door de dialoog met alle betrokken partijen. Zodoende is de lijst van de risico's die in dit hoofdstuk opgenomen is, niet alomvattend. Andere onbekende en weinig waarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een significante ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

BELANGRIJKSTE MARKTGEBONDEN RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Risico's van geografische en sectorconcentratie		
De portefeuille is sectoraal en geografisch niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen die voornamelijk in Brussel en zijn economisch Hinterland gelegen zijn (67,38%[1] van de portefeuille op 31 december 2017). → "Vastgoedverslag, op pagina 26"	Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt, onder meer gekenmerkt door de grote aanwezigheid van de Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.	Investeringsstrategie toegespitst op kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, goed gelegen en goed bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben (terwijl tegelijk een te sterke concentratie van de portefeuille in een enkele zone of een enkel actief vermeden wordt). Goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een gepaste huursituatie en een potentieel voor waardecreatie. Silversquare @Befimmo maakt het mogelijk om een nieuwe doelgroep van mogelijke gebruikers aan te trekken, namelijk zelfstandigen en de kleinere ondernemingen. Een mix van functies in de toekomstige projecten van Befimmo (kantoren in een omgeving waar meerdere functies kunnen samengaan). Ter info, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-Toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en Toren 3 van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2017. → "Missie en strategie, op pagina 14"
Risico's van huurleegstand		
Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft. De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten: ▪ het risico van verlies en/of daling van inkomsten	Daling van de spot-bezettingsgraad en lager operationeel resultaat van de portefeuille. Op jaarbasis op 31 december 2017 zou een schommeling van 1% in de spot-bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap zo een weerslag van zowat 1,8 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat hebben, van 0,07 € op de intrinsieke waarde	Investering in kwaliteitsgebouwen. Een professioneel commercieel team dat zich toelegt op het vinden van nieuwe gebruikers en dat de relatie met haar klanten actief beheert. Ruimer en gepersonaliseerd dienstenaanbod, om het dagelijks leven van haar huurders te vereenvoudigen. Openstelling voor een nieuw marktsegment, met coworking, dat ook een troef betekent voor het gebouw. Het gebouw zal geïntegreerd worden in de stad en uitgroeien tot een ecosysteem met een open venster op zijn

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

▪ 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.	per aandeel en van 0,07% op de schuldratio. Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen. Op jaarbasis worden ze voor 2017 op -2,27 miljoen € geraamd. Dit vertegenwoordigt ongeveer 1,59% van de totale huurinkomsten. Hogere kosten in het kader van de commercialisering van het vastgoed beschikbaar voor verhuring. Daling van de waarde van de gebouwen.	stedelijke omgeving, dat gemengde functies bundelt. Het behoud van de cashflows hangt voornamelijk af van het veilig stellen van de huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. Op 31 december 2017 ligt de gewogen gemiddelde duur van Befimmo's lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag op 7,31 jaar. De grote projecten van de Noordwijk zijn een heuse opportuniteit voor de Vennootschap, gezien het gebrek aan Grade A[1] -gebouwen in Brussel.
Risico's in verband met de huurders		
Risico's inzake het financieel onvermogen van haar huurders.	Verlies van huurinkomsten en stijging van de huurlasten omdat ze niet meer kunnen 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. Huurwaarborgen worden gevraagd van de huurders[2] uit de privé-sector. Toepassing van een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vorderingen.
Risico verbonden aan de marktevolutie		
Kantooroppervlaktes worden alsmaar flexibeler gebruikt. Technologische vorderingen leiden tot omwentelingen in de bedrijven. Statische sequentiële werkwijzen maken plaats voor meer dynamische omgevingen. Bedrijven zoeken naar moderne werkomgeving om talent aan te trekken. Ze vestigen zich volgens de Smart Ways of Working en gaan over tot Activity Based Working.	De ratio van het aantal vierkante meter per werknemer slinkt en kan leiden tot een lagere bezettingsgraad van de gebouwen. De klassieke werkomgevingen beantwoorden niet meer aan de verwachtingen. Coworking is als bedrijfsmodel nog in volle ontwikkeling.	Inschrijving van de Vennootschap in deze nieuwe werkwereld: ▪ Een nieuwe zienswijze op de werkwereld; de werkruimtes worden georganiseerd op basis van het type activiteit en van het profiel van de gebruikers. ▪ Mix van functies in de nieuwe projecten, om een omgeving te garanderen die bevorderlijk is voor de uitbouw van een echt buurtleven. ▪ Projecten die zich integreren in de stad; de gebouwen worden een ecosysteem met een open venster op hun stedelijke omgeving, dat gemengde functies bundelt. ▪ Joint venture met een coworkingbedrijf.

1. 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.
2. Huurders uit de openbare sector (Belgische Staat, Vlaams Gewest en Europese instellingen), die een groot deel van de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (68,65% op 31 december 2017), berekend op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2017, geven meestal geen huurwaarborg, maar vertonen een beperkter risicoprofiel.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Risico verbonden aan de reële waarde van de gebouwen		
▪ Risico van negatieve schommeling in de reële waarde van haar portefeuille. ▪ Risico van de over- of onderwaardering van de gebouwen door de vastgoedexperts ten opzichte van de werkelijke marktsituatie. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate nog het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (9,01%[3] van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden.	Effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld[4]- en de LTV[5]-ratio van de Vennootschap. Impact op het vermogen om een dividend[6] 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 2017 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat -24,9 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -0,98 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg +0,39% op de schuldratio en zowat +0,40% op de LTV-ratio.	Investeringsbeleid, gericht op kwaliteitsvolle kantoorgebouwen met onder meer een goede ligging, een goede bereikbaarheid en een gepaste kritische omvang. Goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een geschikte huursituatie en een potentieel om waarde te creëren. Rotatie van de onafhankelijke experts, zoals de wet bepaalt. Ze worden stelselmatig op de hoogte gehouden van de evolutie in de situatie van de gebouwen aan de hand van de organisatie van, onder meer, bezoeken aan gebouwen.
Risico's verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking		
Het risico dat een onvoldoende gedekt omvangrijk schadegeval haar gebouwen treft.	Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen. Vermindering van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw, als gevolg van de verbreking van de huurovereenkomst omdat er geen voorwerp meer is, en dus onverwachte leegstand.	Gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (risico's van brand, storm, waterschade, enz.) die het verlies aan huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode (in principe de nodige tijd voor de heropbouw), alsook de kost van de werken, voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van 2.229,4 miljoen € op 31 december 2017. Gebouwen gedekt door een verzekeringspolis tegen terrorisme.
Risico op waardevermindering en veroudering van de gebouwen		
Risico van slijtage en ook van veroudering, verbonden aan de toenemende vereisten (wettelijk, maatschappelijk of milieu).	Huurleegstand. Nodige investeringen om het gebouw in conformiteit te brengen met de reglementaire eisen en aan te passen aan de verwachtingen van de huurders.	Gebouwen die in een goede staat van werking worden gehouden en ook op peil met betrekking tot de technische, energieprestaties, enz., aan de hand van een inventaris van de nodige uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken en van een programma voor de uitvoering van die werken. Groot deel van de gebouwen gedekt door onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"[7]. Op

3. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017.
4. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
5. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].
6. Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 63 van dit Verslag raadplegen.
7. Een maintenancecontract met een luik "totale waarborg" omvat alle preventieve en corrigerende maintenance-activiteiten die tijdens de hele duur van het contract moeten uitgevoerd worden voor een geplafonneerde prijs, zodat de eigenaar beschermd is tegen onverwachte hoge uitgaven.

		31 december 2017 is zo 85% van de geconsolideerde portefeuille gedekt door een contract “totale waarborg”. Zeer nauwe opvolging van de evolutie van de bestaande milieuwetgeving, voorbereiding op toekomstige regelgeving en analyse van de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten. Gebruik van de hulpbronnen: in elke levensfase van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en energiebronnen.
Risico’s verbonden aan de uitvoering van werken		
Risico’s van vertraging, aantasting van het milieu, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de bouw, de herontwikkeling en de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille. Risico van faillissement, onvermogen en niet-naleving van de bestekken door de aannemers die instaan voor de uitvoering van de werken.	Aantasting van het resultaat van de Vennootschap door het verlies van huurinkomsten en/of een stijging van de lasten. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.	Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische en de milieu-aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico’s verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. Contracten met de aannemers die in verschillende maatregelen voorzien om deze risico’s te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). Op milieuvlak, specifieke maatregelen in de lastenboeken en contracten voor de opdrachtnemers. Opvolging van de naleving van deze milieumaatregelen tijdens de werken (met name door externe milieucoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.). Geregelde beoordeling van de belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controle van de sociale en fiscale schulden van de medecontractanten.
Milieurisico’s		
Milieurisico’s verbonden aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO_2-uitstoot) en ook geluidshinder. Risico dat de doelstellingen om haar milieuprestatie te verbeteren die ze voor zichzelf bepaalde, niet gehaald worden en dat ze de certificaties die ze kreeg (BREEAM, ISO 14001, enz.) verliest.	Aantasting van het milieu. Hoge kosten voor Befimmo. Negatieve impact op het imago van Befimmo bij haar betrokken partijen. In sommige gevallen een negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	Verantwoordelijke aanpak, waarmee al sinds vele jaren de nodige acties worden opgezet om de milieu-impact van de activiteiten waarop de Vennootschap controle heeft en die ze rechtstreeks beïnvloedt, te beperken. Invoering van het Milieumanagementsysteem (“MMS”) dat beantwoordt aan de ISO 14001-norm, wat het mogelijk maakt om maximaal vooruit te lopen op de milieurisico’s, zowel op strategisch vlak (aankoop, grote renovatie, enz.), als operationeel (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.). Analyse van de milieuprestatie en van het potentieel om de portefeuille te verbeteren, evenals van de naleving van de vereisten in verband met de bekomen certificaties. Gebruik van de hulpbronnen: in elke levenscyclus van een gebouw maakt Befimmo, met aandacht voor het milieu, zo optimaal mogelijk gebruik van de natuurlijke en de energiebronnen. → “Vastgoedverslag, op pagina 26”
Risico in het kader van fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen en joint ventures		
Risico dat de waarde van bepaalde activa overgewaardeerd werd of dat	Vaststelling dat herwaardering van bepaalde activa of boeking van bepaalde passiva nodig is,	De gebruikelijke voorzorgen bij dit soort transacties, onder meer door de uitvoering van volledige due diligence-audits (boekhoudkundig, fiscaal, enz.) van de ingebrachte panden

verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen in het kader van de fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen of bij het aangaan van een joint venture.	kan leiden tot een economisch verlies voor de Vennootschap.	en van de overgenomen of verworven vennootschappen die, in voorkomend geval, kunnen leiden tot het bekomen van garanties. Gelijkaardige voorzorgen wanneer een joint venture wordt gesloten.
Risico verbonden aan mede-eigendom		
De Vennootschap bezit bepaalde gebouwen uit de portefeuille in mede-eigendom. Met betrekking tot het stelsel van mede-eigendom bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat de belangrijke beslissingen die buiten het dagelijks beheer van de mede-eigendom vallen, bijvoorbeeld betreffende grote werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bij bijzondere meerderheid moeten genomen worden. Bovendien mag een mede-eigenaar nooit alleen beschikken over een meerderheidsstemrecht ten opzichte van alle andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.	Impact op de uitvoeringstermijnen van grootschalige werken of zelfs op de haalbaarheid van bepaalde projecten, aangezien voor de belangrijke beslissingen een gekwalificeerde meerderheid vereist is.	Beperking van de activa waarin de Vennootschap zich in een situatie van mede-eigendom bevindt.
Risico's dat de gebouwen niet in overeenstemming zijn met de geldende regelgeving		
De Vennootschap heeft te maken met het risico dat één of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk voldoen aan alle normen en regels die er voor zouden gelden.	Bijkomende investeringen, die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of kunnen leiden tot vertraging in lopende projecten (renovatie, enz.). Vermindering van de reële waarde van het gebouw. De Vennootschap stelt zich bloot aan burgerlijke, administratieve of strafrechtelijke boetes. Aansprakelijkheid van de Vennootschap wegens een gebrek aan conformiteit (bijvoorbeeld bij brand omdat de veiligheidsnormen niet werden nageleefd). Negatieve invloed op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteit en haar resultaten.	Invoering van de nodige procedures teneinde (i) vooruit te lopen op de nieuwe normen en regelgeving (juridisch en reglementair toezicht), (ii) de overeenstemming na te gaan van de nieuw aangekochte gebouwen (technische due diligences) en de gebouwen in de portefeuille (functie van product manager die instaat voor de reglementaire conformiteit, controles van de naleving van de normen en regelgeving, onder meer in verband met het milieu) en (iii) het betrokken gebouw onmiddellijk in overeenstemming te brengen door de toepassing van deze nieuwe normen en regelgeving (project management). De huurders worden bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake met een beding in de modelhuurovereenkomst.
Risico verbonden aan de toetreding tot de coworkingmarkt		
	Rentabiliteit verbonden aan het succes van de onderliggende activiteit.	De impact is beperkt op Befimmo, die deze activiteit geleidelijk aan ontwikkelt. Partnerschap met een onderneming met veel ervaring in coworking, die de nodige middelen inzet.

BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE EN FINANCIËLE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Inflatie- en deflatierisico		
Risico van deflatie van haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex. Risico dat de kosten die de Vennootschap moet dragen, worden geïndexeerd op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex.	De impact van de aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,4 miljoen € worden geraamd, op jaarbasis (zonder bescherming), per percent dat de gezondheidsindex varieert.	90,36%[1] van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo is gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering (44,18% voorziet in een bodem op het niveau van de basishuurprijs en 46,18% 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 9,64%, voorziet niet in een bodem. Contractuele akkoorden in de relaties met de aannemers.
Risico verbonden aan de evolutie van de rentevoeten		
De financiële kosten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden op grote schaal beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.	Stijging van de financiële kosten en aantasting van het nettoresultaat en van de EPRA earnings. In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% te eisen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële kosten. Deze werkwijze kan daarnaast leiden tot een vertekening tussen de variabele rentevoeten die in overweging worden genomen in de financieringscontracten enerzijds en in de indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds. Een schommeling van de rentevoeten kan eveneens een impact hebben, met uitgesteld effect, op de waardebepalingen van de gebouwen in portefeuille.	Invoering van een indekkingsbeleid van het risico van de stijging van de rentevoeten, dat bestaat uit de financiering tegen vaste rentevoeten van een deel van de schuld en de afsluiting van financiële instrumenten van het type IRS of CAP-optie en FLOOR op een deel van de schuld tegen variabele rentevoeten. Op basis van de totale schuldenlast op 31 december 2017 is een schuldbedrag van 831,4 miljoen € (of 84,1% van de totale schuld) gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten). Het saldo van de schuld, of 157,0 miljoen €, is met variabele rentevoeten gefinancierd, maar is volledig gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR[2]). Als er geen enkele dekking is, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25%, tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,6 miljoen € leiden (op jaarbasis). Dankzij de ingevoerde dekkingen op 31 december 2017 zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,2 miljoen € verhogen (op jaarbasis).
Risico verbonden aan de evolutie van de kredietmarges		
De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren	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

1. Op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2017.
2. Het aangaan van COLLAR (aankoop van een CAP en verkoop van een FLOOR) maakt het mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten te plafonneren (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

op grond van de perceptie van het economisch model van de Vennootschap, en ook van de regelgeving, in het bijzonder voor de banksector (de zogenoemde "Bazel III"- en "Bazel IV"-regels) en de verzekeringssector (de zogenoemde "CRD IV"-richtlijn).		handelspapierprogramma op korte termijn, gekoppeld aan back-uplijnen op lange termijn of door overdrachten van vorderingen op toekomstige huurgelden). → "Financiële structuur, op pagina 60". Zie ook het "Risico verbonden aan de evolutie van de rating van de Vennootschap, op pagina 187".
Wisselkoersrisico		
Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor de investeringen, de inkomsten en de financieringen. In mei 2012 deed ze echter een private obligatieplaatsing, met vervaldata in 2019 en 2020, in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk (US Private Placement (USPP)) in US Dollar en Pond Sterling.	Minder gunstige wisselkoers van de Euro ten opzichte van de valuta.	Volledige compensatie van de schommelingen in de wisselkoers op de terugbetalingen van rente en kapitaal door de Vennootschap door de onmiddellijke en volledige indekking van de transactie- en omrekeningswisselkoersrisico's met de verwerving van valutatermijncontracten (Cross Currency Swaps).
Risico verbonden aan de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt		
De schommeling van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden.	Als de rentecurves van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2017 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -22,75 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde +21,94 miljoen € hebben belopen. De schommeling in de wisselkoersen Euro-US Dollar en Euro-Pond Sterling kan ook een aanzienlijke invloed hebben op de reële waarde van de USPP-schuld in US Dollar en Pond Sterling.	De variatie in de reële waarde van de USPP-schuld wordt echter ruim gecompenseerd door een variatie in omgekeerde zin van de Cross Currency Swaps (CCS), de indekkingsinstrumenten die tegelijk met de financiering werden verworven. De impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kan deels afgezwakt worden door de combinatie van indekkingsinstrumenten (options en swaps). Op 31 december 2017 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie van de reële waarde van de USPP-schuld inbegrepen, -10,14 miljoen €. Een deel van de schuld van Befimmo (63,94%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.
Risico verbonden aan de evolutie van de rating van de Vennootschap		
De financieringskost van de Vennootschap wordt onder meer beïnvloed door de rating die Standard & Poor's haar momenteel 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 0,76 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 31 december 2017.	Geregelde analyse van de criteria (ratio's) die gelden voor de bepaling van de rating van de Vennootschap en analyse van de potentiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die rating, evenals op de toekomstige evolutie van deze ratio's.

	Negatieve impact op het imago van de Vennootschap bij de investeerders.	
Risico van financiële liquiditeit		
Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze de nodige bijkomende financieringen niet kan bekomen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.	Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs. Verkoop van bepaalde activa tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.	Uitstippeling van een financieel beleid dat onder meer voorziet in de diversifiëring van de bronnen en van de vervaldagen van haar financieringen. Het percentage van haar verzekerde schuld op 31 december 2017, door bankfinancieringen bij 7 instellingen, bedraagt 66,5%. 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 2017 beschikt de Vennootschap over 270,12 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil doorlopend een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken, voor minstens 12 maanden. → "Financiële structuur op pagina 60"
Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen		
Bij een financiële instelling een financiering aangaan of een indekkingsinstrument afsluiten, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven.	De Vennootschap zou zich in een situatie kunnen bevinden waarin ze niet kan beschikken over de bestaande financieringen of over de kasstromen waar ze recht op heeft in het kader van indekkingsinstrumenten.	Bijgevolg zorgt Befimmo voor een diversifiëring in haar relaties met banken en werkt ze met banken die over een toereikende rating beschikken of een aanvaardbaar risicoprofiel vertonen. Op 31 december 2017 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken: ▪ op 31 december 2017 zijn aan Befimmo voor 856,9 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan, in alfabetische volgorde: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroof Petercam, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING en KBC; ▪ de bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en RBS. Het financieel model is op een structurele schuld gestoeld. De positie in contanten bij financiële instellingen is structureel zeer beperkt. Deze bedraagt 0,254 miljoen € op 31 december 2017, ten opzichte van 0,2 miljoen € op 31 december 2016.
Risico verbonden aan de verplichtingen die financieringscontracten inhouden		
Risico dat de financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval de Vennootschap de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenants). Risico van een boete bij vervroegde opzegging van de contracten.	Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijk hogere kostprijs, of bepaalde activa moeten verkopen onder minder optimale voorwaarden.	De Vennootschap onderhandelt covenants met haar tegenpartijen aan een niveau dat verenigbaar is met haar geraamde vooruitzichten wat betreft de evolutie van deze indicatoren en analyseert geregeld de evolutie van deze vooruitzichten.

Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, staat ze bloot aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.		
Risico verbonden aan de BREXIT		
Op 23 juni 2016 stemde 51,8% van de bevolking van het Verenigd Koninkrijk tijdens een referendum voor de uittreding van hun land uit de Europese Unie. Op 29 maart 2017 zette de Britse Eerste Minister het proces voor de uitstap uit de Europese Unie in. In toepassing van de Europese verdragen zal die uitstap effectief zijn na een periode van 2 jaar, die vastgelegd is voor de organisatie van de uittreding en, desgevallend, de bespreking inzake een nieuwe vorm van partnerschap.	De BREXIT zorgt voor een volatiliteit op de financiële markten en onzekerheid over de toekomstige relaties tussen het Verenigd Koninkrijk en de Europese Unie. De meningen over de impact van de BREXIT zijn verdeeld, sommigen zien er een risico in. De onzekere situatie zou in het algemeen een impact kunnen hebben op de economische situatie, en onder meer de liquiditeit op de financiële en vastgoedmarkten verminderen, bepaalde financiële of vastgoedoperaties vertragen of in vraag stellen, en zelfs hun waarde beïnvloeden.	Zeer nauwe opvolging van de evolutie van deze situatie en nog meer voorzichtigheid in het beheer van de zaken.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Risico verbonden aan de regelgeving		
De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmaar toenemende en complexere (Belgische, Europese en internationale) wetgeving en regelgeving en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken. Dit geldt onder meer op boekhoudkundig vlak, inzake verslaggeving, op fiscaal vlak, op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten.	Risico dat de Vennootschap aansprakelijk wordt gesteld, of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of vernieuwd. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.	Een juridisch team met de nodige competenties ziet toe op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en loopt zoveel mogelijk proactief vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.
Risico's verbonden aan het statuut van GVV		
Risico van niet-naleving van het GVV-stelsel. Risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.	Verlies van de erkenning van het GVV-statuut en van het voordeel van het fiscaal transparantiestelsel van de GVV's. Vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling	Een juridisch team dat over de nodige competenties beschikt, ziet er op toe dat alle vigerende wetgeving nauwgezet wordt nageleefd en loopt zoveel mogelijk proactief vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

	("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.	
Fiscaal stelsel		
Als GVV geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal stelsel. Het was de bedoeling van de wetgever dat de GVV een grote transparantie van een vastgoedbelegging zou waarborgen en mogelijk zou maken om maximale cashflows uit te keren en tegelijk van bepaalde voordelen te genieten. Zo geniet de GVV onder meer van een lagere vennootschapsbelasting, voor zover haar "cashflows" voor minimaal 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014). De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit realisatie min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV[1] betreft. Bij de berekening van de exit tax wordt rekening gehouden met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing kunnen evolueren. De reële waarde van een vastgoed, zoals genoemde circulaire bedoelt, wordt berekend na aftrek van de registratiekosten of de BTW. Deze reële waarde verschilt van (en kan dus ook lager liggen dan) de reële waarde van het vastgoed die in de IFRS-balans van de GVV staat. Een evolutie van deze circulaire zou potentieel de basis waarop de exit tax wordt berekend, kunnen optrekken. Befimmo schikt zich op alle punten naar de vigerende regelgeving, en naar de bepalingen van de voornoemde circulaire, voor de berekening van de exit taxes die ze verschuldigd is in het kader van de operaties die eraan onderworpen zijn.		
Risico van gerechtelijke procedures		
De Vennootschap is partij in gerechtelijke procedures en kan dat ook in de toekomst nog zijn.	Momenteel is Befimmo verwikkeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap beschikt op de datum van het huidig Verslag), geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer weinig waarschijnlijk dat de eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of het gaat om onaanzienlijke bedragen.	Een juridisch team met de nodige competenties ziet toe op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en loopt zoveel mogelijk proactief vooruit op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). De Vennootschap doet ook een beroep op externe adviseurs.

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	POSITIONERING VAN BEFIMMO
Operationeel risico		
Risico van verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen, systemen of externe gebeurtenissen (fraude,	De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van verlies of diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies door fraude, onderbreking van de activiteit wanneer systemen uitvallen en	Corporate-governancecharter en een ethische code opgesteld door de Raad van Bestuur. Ethische code die de naleving van ethische waarden oplegt in de relaties met de klanten, het team, de partners en ook de aandeelhouders.

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

natuurramp, menselijke fout, uitvallen van informatiesystemen, cybercriminaliteit, enz.).	processen tekortschieten.	Een plan voor de continuïteit van de activiteit werd bepaald en omvat alle maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis en eventueel in verminderde mate, de activiteiten en de essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica. Back-ups volgens het type gegevens, met verschillende technieken (tweevoudige infrastructuren, dagelijkse online back-up en op tape). Maatregelen om de toegang tot de gegevens van de Vennootschap te organiseren. Externe informatica-ondersteuning door twee partners waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd gesloten.
Risico verbonden aan de teamleden		
Risico dat bepaalde "kernmedewerkers" weggaan.	Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt.	Bijzondere aandacht voor het welzijn van de medewerkers. Marktconforme vergoedingen. Belang gehecht aan het beheer van de competenties van de leden van het team. Belang gehecht aan dialoog binnen het team. Proces voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). Befimmo loopt zoveel mogelijk vooruit op een mogelijk vertrek en ziet er op toe dat de knowhow overgedragen wordt. → ""Het team", op pagina 118"

Algemene inlichtingen

INHOUD

193 —— Identificatie
195 —— Maatschappelijk kapitaal
196 —— Identiteit van de oprichter van Befimmo NV
196 —— Statuten van Befimmo NV
196 —— Naamloze Vennootschap
196 —— Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts
197 —— Groepsstructuur
197 —— De openbare GVV
198 —— De institutionele GVV
198 —— Profiel van het type belegger
198 —— Verklaringen
199 —— Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Identificatie

NAAM

Befimmo NV, openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Waversesteenweg 1945 te 1160 Oudergem.
Tel.: +32 (0)2 679 38 60

De maatschappelijke zetel kan op eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur naar elke andere plaats in België worden overgebracht.

RECHTSVORM

Naamloze Vennootschap.

OPRICHTING

Befimmo NV werd op 30 augustus 1995 opgericht in de vorm van een Naamloze Vennootschap met de maatschappelijke benaming "Woluwe Garden D", bij akte verleden ten overstaan van Meester Gilberte Raucq, notaris te Brussel. De Vennootschap werd later, op 24 november 1995, omgevormd tot Commanditaire Vennootschap op Aandelen met de maatschappelijke benaming "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van opnieuw Meester Gilberte Raucq.

Op 20 december 2012 is de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Befimmo samengekomen om de omvorming van de structuur van Commanditaire Vennootschap tot Naamloze Vennootschap goed te keuren. Op die datum werd de Vennootschap opnieuw omgevormd tot Naamloze Vennootschap, met dezelfde maatschappelijke benaming, namelijk "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van Meester Damien Hisette. Meer informatie hierover is te vinden in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

De statuten werden verschillende keren gewijzigd, en voor het laatst op 27 september 2016. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo NV: http://www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/over-befimmo/groepsstructuur.

www.befimmo.be

DUUR

Befimmo NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

REGISTER VAN RECHTSPERSONEN

Befimmo NV is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0 455 835 167.

REGISTRATIEPLAATS

Brussel.

MAATSCHAPPELIJK DOEL (ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN)

De Vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

- de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- de optierechten op vastgoed;
- de aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap ;
- de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- de aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de, in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, bedoelde lijst;
- de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de, in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de “Real Estate Investment Trusts” verkort “REIT’s”) ;
- vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het door de Vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

Ze mag bovendien verrichtingen betreffende indekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

MAATSCHAPPELIJK BOEKJAAR

Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN

- De statuten van Befimmo NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, op de maatschappelijke zetel en op de website van Befimmo: http://www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/over-befimmo/groepsstructuur.
- De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.

- De jaarrekeningen en de bijbehorende verslagen van Befimmo NV worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- Ze zijn eveneens beschikbaar op de website van Befimmo: http://www.befimmo.be/nl/investeerders/publicaties.
- De besluiten houdende benoeming en het einde van de mandaten van de leden van de Raad van Bestuur van Befimmo NV worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- De oproepingen voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen die nationaal verspreid worden. Deze oproepingen en alle documenten met betrekking tot de Algemene Vergaderingen kunnen geraadpleegd worden op de website van Befimmo: http://www.befimmo.be/nl/investeerders/algemene-vergaderingen.

  De financiële berichten met betrekking tot Befimmo NV worden gepubliceerd in de financiële pers en worden bezorgd aan Euronext. Ze kunnen ook geraadpleegd worden op de website van Befimmo: http://www.befimmo.be/nl/investeerders/publicaties.

www.befimmo.be

De andere voor het publiek toegankelijk en in het Jaarlijks Financieel Verslag vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Befimmo NV.

Maatschappelijk kapitaal

UITGEGEVEN KAPITAAL

Op 31 december 2017 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 371.627.206,35 €.

Het wordt vertegenwoordigd door 25.579.214 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort.

TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wordt gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren, op de data, volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

1°) 334.464.491,53 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;

2°) 66.892.898,30 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen;

3°) 66.892.898,30 € voor elke andere vorm van kapitaalverhogingen niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven;
met dien verstande dat in ieder geval, het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan 334.464.491,53 €.

Onder dezelfde voorwaarden is de Raad van Bestuur gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 13 mei 2016. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inschrijving in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

Op 31 december 2017 bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal 297.301.776,71 €.

WIJZIGINGEN VAN HET KAPITAAL SINDS 31.12.2013

Onderstaande tabel schetst de evolutie van het kapitaal sinds 31 december 2013.
Voor de volledige historiek van de wijzigingen in het kapitaal wordt verwezen naar het artikel 50 van de statuten.

	Bedrag (in €)	Aantal aandelen
Op 31december 2013	**320 537 602,80**	**22 062 701**
Op 25 november 2014	323 252 293,66	22 249 554
Op 16 december 2014	329 413 170,03	22 673 609
Op 31 december 2014	**329 413 170,03**	**22 673 609**
Op 15 december 2015	334 464 491,53	23 021 293
Op 31 december 2015	**334 464 491,53**	**23 021 293**
Op 27 september 2016	371 627 206,35	25 579 214
Op 31 december 2016	**371 627 206,35**	**25 579 214**
Op 31 december 2017	**371 627 206,35**	**25 579 214**

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

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 gereglementeerde markt.

Volgens de ontvangen kennisgevingen ziet de structuur van het aandeelhouderschap van Befimmo NV er als volgt uit:

Aangevers	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Totaal	25 579 214		100%

Deze gegevens zijn gebaseerd op de transparatieverklaringen of op de informatie verkregen van de aandeelhouder. Befimmo NV is niet op de hoogte van het bestaan van overeenkomsten tussen aandeelhouders.

Identiteit van de oprichter van Befimmo NV

Befimmo NV werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV (vandaag AG Real Estate NV), met maatschappelijke zetel aan de Kunstlaan 58 te 1000 Brussel.

Statuten van Befimmo NV

De volledige gecoördineerde statuten van Befimmo NV zijn beschikbaar bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, op de maatschappelijke zetel van Befimmo alsook op de website: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.

www.befimmo.be

Naamloze Vennootschap

De Buitengewone Algemene Vergadering van 20 december 2012 heeft de omvorming van Befimmo CommVA tot Naamloze Vennootschap goedgekeurd.

Befimmo NV bezit rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen van de NV Fedimmo, 100% van de aandelen van de NV Meirfree, 100% van de aandelen van de NV Vitalfree, 100% van de aandelen van Axento SA, 100% van de aandelen van de NV Befimmo Property Services en 100% van de aandelen van de NV Beway.

Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts[1]

Voor het boekjaar 2017 doet Befimmo NV beroep op twee vastgoedexperts, namelijk: dhr. Rod P. Scrivener (JLL - Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en dhr. Pieter Paepen (CBRE - Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel). De coördinatie van deze expertises zijn bovendien toevertrouwd aan dhr. Rod P. Scrivener.

De mandaten van de twee bovengenoemde experts lopen af op 31 december 2017.

Voor het boekjaar 2017 heeft Befimmo ook twee reserve-experts: dhr. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, een vennootschap naar Nederlands recht, handelend via haar Belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV –Koningsstraat 97, 1000 Brussel) en dhr. Jean-Paul Ducarme (PWC - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

1. Voor meer informatie, gelieve pagina 110 van dit Verslag te raadplegen.

In het kader van de vernieuwing van de mandaten van vastgoeddeskundigen vertrouwde Befimmo de expertises van haar portefeuille toe, vanaf het jaar 2018, aan dhr. Rob Vaes (JLL - Marnixlaan 23, 1000 Brussel), dhr. Rod P. Scrivener (JLL - Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en dhr. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, vennootschap naar Nederlands recht, handelend via haar Belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV - Koningsstraat 97, 1000 Brussel). Dhr. Rod P. Scrivener heeft de missie om deze expertises te coördineren.

De uitreiking van deze nieuwe mandaten werd uitgevoerd conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, die met name voor een rotatie wilt zorgen van vastgoeddeskundigen die de portefeuille evalueren Deze nieuwe missie loopt van 1 januari 2018 voor drie jaren, tot 31 december 2020.

Het gaat om maatschappijen van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en een internationale faam.

Groepsstructuur

De dochterondernemingen van Befimmo zijn Belgische vennootschappen, behalve Axento SA, Luxemburgse vennootschap.

De openbare GVV

Sinds 2014 is Befimmo een GVV. De Gereglementeerde Vastgoedvennootschap streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)).

De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl het van voordelen genoot.

De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een Naamloze Vennootschap of een Commanditaire Vennootschap op Aandelen;
- beursnotering;
- een schuldenlast beperkt tot 65% van de totale activa in marktwaarde;
- strenge regels inzake belangenvermenging;
- het houden van de boekhouding volgens de IFRS-regels met, onder meer, de waardering tegen marktwaarde van de vastgoedportefeuille;
- een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen;
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één enkel vastgoedcomplex;
- vennootschapsbelasting op een beperkte belastbare grondslag op voorwaarde dat de "cashflows" voor minstens 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- een bevrijdende roerende voorheffing[2] van 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

De bedoeling van al deze regels is dus het gelopen risico te beperken.

2. Roerende voorheffing van toepassing vanaf 1 januari 2017.

De institutionele GVV

Fedimmo NV en Beway NV (dochterondernemingen voor 100% van Befimmo NV) zijn institutionele GVV's.
De institutionele GVV heeft volgende hoofdkenmerken:

- onder de controle van een openbare GVV;
- aandelen op naam in handen van institutionele beleggers;
- geen vereiste van diversifiëring of van schuldratio (consolidatie in de openbare GVV);
- verplichting tot dividenduitkering, ten belope van minstens 80% van de "cashflows" (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- bezit van ten minste 25% door een openbare GVV;
- geen verplichting om een vastgoedexpert aan te stellen, het vastgoedvermogen wordt immers gewaardeerd door de expert van de openbare GVV;
- opstelling van de statutaire rekeningen volgens de IFRS-normen (zelfde boekhoudschema als de openbare GVV);
- strenge regels inzake werking en belangenvermenging;
- onder toezicht van de FSMA.

Profiel van het type belegger

Het profiel van het type belegger in Befimmo is de particuliere of institutionele belegger die een investering in hoofdzakelijk Belgisch kantoorvastgoed wenst uit te voeren.

Het aandeelhouderschap is eerder in dit document uiteengezet.

Verklaringen

PERSONEN VERANTWOORDELIJK VOOR DE INHOUD

Dhr. Benoît De Blieck, Gedelegeerd Bestuurder, en dhr. Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo NV, dat voor zover zij weten:

a) de financiële staten, opgesteld conform de toepasselijke boekhoudnormen, een waarheidsgetrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
b) het Jaarlijks Financieel Verslag een waarheidsgetrouwe weergave bevat van de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen.

De Heren De Blieck en Carlier verklaren dat er, voor zover zij weten, geen weglatingen zijn die een impact zouden kunnen hebben op de informatie die opgenomen is in dit Verslag.

VERKLARING BETREFFENDE DE BESTUURDERS

De Raad van Bestuur van Befimmo NV verklaart dat bij zijn weten:

- geen enkele Bestuurder ooit werd veroordeeld voor fraude, officieel en/of openbaar in staat van beschuldiging werd gesteld of een sanctie van een wettelijke of toezichthoudende instantie opgelegd kreeg;
- geen enkele Bestuurder door een rechtbank werd verhinderd om te handelen als lid van het Bestuursorgaan;
- geen enkele Bestuurder in die hoedanigheid ooit betrokken was bij een faillissement of vereffening;
- met de Bestuurders geen enkele arbeids- of managementovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van wat vermeld wordt in het hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring" op pagina 107 van dit Verslag;
- de Bestuurders en de leden van het Directiecomité geen aandelen bezitten van Befimmo NV, behalve dhr. Laurent Carlier (200 aandelen) en dhr. Benoît Godts (1.109 aandelen);
- tot nu toe geen enkele optie op aandelen van Befimmo NV werd verleend;
- er geen enkele familieband bestaat tussen de Bestuurders.

INFORMATIE VAN DERDEN[1]

De vastgoedexperts JLL en CBRE hebben aanvaard dat hun waarderingsmethodes en de conclusies van hun verslagen in dit Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

De Commissaris heeft aanvaard dat zijn verslag van 20 maart 2018 over de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 31 december 2017 en zijn verslag van 20 maart 2018 over de prognose in huidig Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

Deloitte heeft aanvaard dat zijn verslag inzake het beperkt nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren van 15 maart 2018 werd opgenomen.

De Vennootschap bevestigt dat de informatie uit de verslagen van de vastgoedexperts JLL en CBRE evenals van de Commissaris, waarheidsgetrouw werden weergegeven en dat, voor zover de Vennootschap weet en kan waarborgen op grond van de door deze derden gepubliceerde gegevens, geen enkel feit werd weggelaten dat de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou maken.

Alle informatie in het hoofdstuk "Kantoorvastgoedmarkten" komt uit de databases, analyses en marktrapporten van Cushman & Wakefield.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

ALGEMENE INFORMATIE

Contactpersoon & Bijkomende inlichtingen

Emilie Delacroix – Head of CSR & Innovation
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Verwijzing naar de externe normen

Sinds vele jaren volgt Befimmo een tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de rapportering inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom sloot ze zich aan bij de indicatoren die de EPRA publiceert, maar ook bij de richtlijnen van het GRI Standards ("Conformiteit" – Basiscriteria) en van de vastgoedsector GRI-CRESS.

De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren is te vinden op pagina 75 van dit Verslag, terwijl de index van de GRI-inhoud terug te vinden is in Bijlage V van dit Verslag.

Rapporteringsperiode

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2017. Het volgt op het Jaarlijks Financieel Verslag van 2017. De perimeter loopt tot 31 december 2017.

Rapporteringsperimeter en wijzigingen sinds 1 januari 2017

Volgende gebeurtenissen wijzigden de perimeter van de Vennootschap tijdens het boekjaar 2017: de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex; de overdracht van de gebouwen Luik-Digneffe en Ninove.

Wat de activiteiten in duurzame ontwikkeling betreft, wordt aangenomen dat de rapporteringsperimeter de activiteiten van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento SA en Beway NV omvat. De verbintenissen die Befimmo op het vlak van duurzame ontwikkeling aanging, zijn van toepassing voor heel haar portefeuille. Wel dient opgemerkt dat het beleid dat Befimmo op operationeel niveau hanteert, niet op dezelfde manier kan toegepast worden voor Fedimmo.

De activiteiten die opgenomen zijn in het Milieumanagementsysteem (MMS) zijn activiteiten die Befimmo rechtstreeks controleert. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS uitgewerkt voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. Dit sluit niet uit dat er activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder rechtstreeks invloed op uitoefent, zoals het beheer van de privatieve gedeeltes door de huurders.

Externe controle

Befimmo heeft een beroep gedaan op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool V werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht voor beperkt nazicht. Het Verslag van Deloitte is te vinden in Bijlage VI van dit Verslag.

1. Gelieve het hoofdstuk "Corporate governanceverklaring – Andere betrokkenen" de pagina's 109 en 110 van het Verslag te raadplegen voor de identiteit van de Commissaris en de vastgoedexperts.

Content Index Service

In het kader van haar GRI Standards verslaggeving heeft Befimmo een beroep gedaan op de Content Index Service bij het GRI voor hulp om de GRI-inhoudsopgave nog nauwkeuriger te maken en ook af te stemmen op de GRI-102-55 standaard. Het doel van deze dienst is meer transparantie in de GRI-verslaggeving.

Methodologie

De methodologie voor de rapportering wordt beschreven in Bijlage IV van dit Verslag.

BIJKOMENDE INFORMATIE

De website van Befimmo www.befimmo.be geeft bijkomende informatie die een nuttige aanvulling is van de delen "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid" van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Deze informatie betreft:

- verklarende fiches van de strategische krachtlijnen;
- het MVO-beleid (maart 2018);
- het hoofdstuk "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid" van de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- vroegere Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- het ISO 14001 certificaat;
- de BREEAM-certificaten;
- antwoorden op de vragenlijst voor de externe betrokken partijen.

Bijlagen

INHOUD

202 —— Bijlage I: Begrippenlijst
208 —— Bijlage II: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren
209 —— Bijlage III: Alternative Performance Measures
212 —— Bijlage IV: Methodologie
216 —— Bijlage V: Index van de GRI-inhoud
222 —— Bijlage VI: Verslag Beperkt nazicht

Bijlage I: Begrippenlijst

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Deze beroepsvereniging werd opgericht onder impuls van de Belgische Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen (met name de Belgische Real Estate Investment Trusts) en wil zo de belangen van de Belgische REIT-sector behartigen en promoten bij zijn verschillende stakeholders.

BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het totaal aantal aandelen in omloop op die datum.

BIM (LEEFMILIEU BRUSSEL)

Autoriteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die instaat voor de bescherming van het milieu (www.leefmilieu.brussels/).

BREAK

De eerste mogelijkheid om een einde te maken aan een huurovereenkomst met een betekende opzegging.

BREEAM (BRE ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

BREEAM is de mondiale methode voor de evaluatie van de milieuprestaties en de duurzaamheid van gebouwen. Het is een referentiestelsel voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen, dat uitgroeide tot de meest gebruikte maatstaf om de milieuprestatie van een gebouw te beschrijven (www.breeam.com).

BREEAM DESIGN

Renovatie- en herstellingswerken. De winning en het gebruik van hulpbronnen voor de productie van materialen en producten bij renovaties (en bouwwerken) houden één van de grootste rechtstreekse effecten in van de vastgoedsector. De ecologische voetafdruk, zoals het verlies van biodiversiteit, de uitstoot van broeikasgassen en het afval kan efficiënt verminderd worden dankzij recyclage en dematerialisering.
De BREEAM-certificatie die Befimmo stelselmatig invoert voor haar grote renovaties, legt onder meer op om gegevens betreffende het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en gerecycleerde materialen bij te houden. Maar ook in de ontwerpfase (Design) wordt de milieuprestatie van het gebouw bepaald. Van in de beginfase rekening houden met een aanpak van milieuvriendelijk ontwerpen, in overleg met de architecten en studiebureaus, staat ook borg voor een mogelijk langere commerciële levensduur van het gebouw.

BREEAM IN-USE

De BREEAM In-Use certificatie sluit aan op de vraag naar voortdurende verbetering die de ISO 14001 norm oplegt. Het is een kostbaar instrument om de inspanningen van Befimmo om de duurzaamheid van de gebouwen van haar portefeuille te onderbouwen. Eerst wordt de aanvankelijke prestatie van de gebouwen gemeten, zowel wat het gebouw zelf betreft (Asset) als voor het beheer van het gebouw (Management).
Deze certificatie vereist onder meer een opvolging van de verbruiksgegevens. De bevestiging van de gegevens die erop volgt, is een belangrijke etappe om tot correcte vergelijkingsgegevens (benchmark) te komen.

BVS

Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (www.upsi-bvs.be/).

CAP

Een CAP is een afgeleid financieel instrument dat tot de familie van de opties behoort. De aankoop van een CAP maakt bescherming mogelijk tegen een stijging van de rentevoeten tot een vooraf bepaald maximum (uitoefenprijs of strike). Zo kan partij getrokken worden uit dalingen in de rentevoeten. Bij de aankoop van een CAP moet altijd een premie betaald worden.

CBD (CENTRAL BUSINESS DISCTRICT) EN GELIJKAARDIG

De wijken Centrum, Leopold, Louiza en Noord evenals de luchthaven van Brussel.

CCS (CROSS CURRENCY SWAP)

Een CCS is een overeenkomst tussen twee partijen om de stromen van rentekosten en de notionele bedragen die uitgedrukt zijn in twee verschillende valuta te ruilen. De ruil van de rentestromen kan gebeuren vast tegen vast, variabel tegen variabel of ook variabel tegen vast (of omgekeerd).

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

Het CDP is een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk die zich inzet voor de vermindering van de broeikasgassen die bedrijven en steden uitstoten. Dit gebeurt aan de hand van een wereldwijde database met gegevens over de emissie van broeikasgassen. De organisatie treedt op in naam van vele investeerders die meer dan US$ 100 triljoen activa vertegenwoordigen.

CODE 2009

Belgische Corporate Governance Code die op 12 maart 2009 werd gepubliceerd door de Corporate Governance Commissie. De code bevat de werkwijzen en bepalingen die Belgische beursgenoteerde bedrijven moeten naleven. De Code 2009 vervangt de vroegere versie van 2004 die geraadpleegd kan worden op de site van GUBERNA (www.guberna.be).

COLLAR

Een COLLAR is een combinatie van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) die bestaat uit de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR. Deze combinatie beschermt tegen een rentevoetstijging (door de aankoop van de CAP) met een premie die volledig of gedeeltelijk gefinancierd is door de verkoop van een FLOOR (die de verbintenis inhoudt om een minimale rentevoet te betalen).

DCF (DISCOUNTED CASH FLOW)

Methode voor de actualisering van cashflows.

DEALING CODE

Document dat de voornaamste wettelijke verplichtingen en interne procedures herneemt die van toepassing zijn op de Bestuurders, de leden van het Directiecomité en alle andere personen die over voorkennis zouden kunnen beschikken wegens hun betrokkenheid in de deelname aan een specifieke operatie.

ECONOMISCH HINTERLAND

Brussel, Brussel gedecentraliseerd en rand van Brussel.

E-NIVEAU

Niveau van het primair energieverbruik van een gebouw.

EPB (ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT)

Deze index, ook wel energieprestatie van gebouwen genoemd, resulteert uit de Europese Richtlijn 2002/91/EG en drukt de nodige hoeveelheid energie uit om te beantwoorden aan de behoeften bij normaal gebruik van een gebouw. Dit is het resultaat van een berekening waarbij rekening wordt gehouden met de factoren die de energievraag beïnvloeden (isolatie, ventilatie, zonnetoevoer, interne toevoer, verwarmingssysteem, enz.).

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

EPRA is de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € aan onroerende activa (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Resultaat van de operationele activiteiten. Voor meer informatie, gelieve pagina 66 van het huidig Verslag te raadplegen. (Alternative Performance Measure).

ERFPACHTRECHT

Tijdelijk zakelijk recht dat de houder, voor minimum 27 en maximaal 99 jaar, het volle genot verleent van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort, tegen betaling aan de eigenaar van een jaarlijkse vergoeding, in geld of natura, als erkenning van het eigendomsrecht. Tijdens de duur van de erfpacht oefent de erfpachter alle rechten uit die aan de eigendom verbonden zijn, maar hij mag niets doen dat de waarde ervan vermindert.

EX-DATE

Datum van de afknipping van de coupon.

FLOOR

Een FLOOR is een afgeleid instrument dat tot de familie van de opties behoort. De verkoop van een FLOOR maakt mogelijk om een premie innen, terwijl de ontlener ervan afziet om partij te trekken van de daling van de rentevoeten onder het vastgelegde niveau (uitoefenprijs of strike). Zie eveneens de definitie van een COLLAR.

FREE FLOAT

Het percentage van de aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om de aandelen waarvoor Befimmo geen transparantieverklaring van een derde heeft gekregen of die niet in het bezit zijn van Befimmo of haar dochterondernemingen.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN)

Autonome publiekrechtelijke instelling voor het toezicht op de financiële en de verzekeringsmarkten in België.

GERAAMDE HUURWAARDE (ERV)

Het gaat om de geraamde huurwaarde van de vastgoedportefeuille, naar het oordeel van de vastgoedexperts.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

GRESB is een initiatief dat de sociale en milieuprestaties van beursgenoteerde en private vastgoedbeleggingen beoordeelt. De verkregen benchmark is het startpunt voor de verbeteringen van deze prestaties evenals voor de collectieve inspanningen naar een meer duurzame vastgoedindustrie (www.gresb.com).

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Het GRI is de organisatie die aan de basis ligt van de opmaak van een standaard voor de verslaggeving inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid die wereldwijd wordt erkend. Het zet zich in voor een voortdurende verbetering en het wereldwijd gebruik van deze standaard (www.globalreporting.org).

GVV (GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP)

Het concept van GVV werd in 2014 in het leven geroepen en streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real-Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)). De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot. De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Internationale boekhoudnormen die werden uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale normen voor de financiële berichtgeving, uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

INDEKKINGSRATIO

(Nominale schulden met vaste rentevoeten + notioneel bedrag van de IRS en de CAP)/totale schuld.

INVESTERINGSWAARDE

De investeringswaarde wordt door de expert bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die behaald kan worden op de datum van de waardebepaling, onder normale verkoopsvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, voor aftrek van de overdrachtsbelasting.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Een IRS of renteswap (meestal vast tegen variabel of omgekeerd) is een overeenkomst waarbij twee partijen beslissen om verschillende financiële stromen uit te wisselen, berekend op basis van een notioneel bedrag, een frequentie en een duur die vooraf bepaald zijn.

ISO 14001

De internationale milieumanagementnorm ISO 14001 omschrijft de aanvaarde vereisten voor milieumanagementsystemen. Hij is toegespitst op het proces van voortdurende verbetering in de implementatie van milieudoelstellingen bij bedrijven en andere instellingen. Zij kunnen hun milieumanagement door onafhankelijke milieu-auditoren laten certificeren met de ISO 14001 standaard.

K-NIVEAU

Algemeen niveau van de primaire thermische isolatie van een gebouw.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

Koninklijk Besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 JULI 2014

Koninklijk Besluit betreffende Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen.

LTV (LOAN-TO-VALUE)

LTV = [(nominale financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. (Alternative Performance Measure)

MMS (MILIEUMANAGEMENTSYSTEEM)

Een MMS is een kader voor het beheer van de milieuprestaties. Het omschrijft hoe de beleidslijnen en doelstellingen moeten ingevoerd en bewaakt worden, hoe uitdagingen moeten aangepakt worden en hoe de werking van verschillende systemen en strategieën geanalyseerd en beoordeeld moet worden.

NAV (NET ASSET VALUE)

Intrinsieke waarde van het eigen vermogen.

NETTORESULTAAT

Resultaat zoals opgemaakt volgens de IFRS-boekhoudnormen. Het vertegenwoordigt de winst of het verlies van de periode.

OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten (zonder spreiding van de huurvrije periodes). (Alternative Performance Measure)

PAYER IRS

Een "payer" IRS (waaronder "betaler van een vaste rente" wordt verstaan) is een IRS waarvoor een vaste rente wordt betaald aan de tegenpartij, in ruil voor een variabele rente.

PRIVATE PLAATSING

Kapitaalophaling bij een beperkt aantal (institutionele) privébeleggers zonder een beroep te doen op het publiek.

PROPERTY MANAGEMENT

Het property management omvat het toezicht op de technische maintenance, de verrekening van de huurgelden en de verrekening van de lasten die aan de gebouwen verbonden zijn en moeten doorgerekend worden aan de huurders.

PURE PLAYER

Investeerder die zijn activiteiten toespitst op één enkel segment, waarin hij gespecialiseerd is. Dit kan een geografisch gebied of een bepaalde sector zijn.

RATING

Financiële score die Befimmo toegekend krijgt van het ratingbureau Standard & Poor's.

RECEIVER IRS

Een "receiver" IRS (waaronder een ontvanger van een vaste rente wordt verstaan) is een IRS waarvoor een variabele rente aan de tegenpartij wordt betaald, in ruil voor een vaste rente.

RECORD DATE

De vastgelegde datum waarop een aandeelhouder houder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot de effecten die hij op die datum bezit.

REËLE WAARDE

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 abattement 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 abattement van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experten 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.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal in de Verenigde Staten.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org/be).

ROERENDE VOORHEFFING

Dividenden zijn belastbare inkomsten in België. De roerende voorheffing normaal ingehouden op deze inkomsten, betreft, in de meeste gevallen, de definitieve belasting op deze inkomsten.

RPR

Rechtspersonenregister.

SCHULDRATIO

[Verplichtingen – voorzieningen – andere financiële verplichtingen (toegestane indekkingsinstrumenten geboekt op het passief van de balans) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen]/[totale balansactiva – toegestane indekkingsinstrumenten, geboekt op het actief van de balans]. Deze ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

SWAPTION

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

TAKE-UP

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

UITKERINGSPERCENTAGE (PAY-OUT RATIO)

Het uitkeringspercentage wordt berekend door het brutodividend te delen door de EPRA earnings.

VASTGOEDBEVAK

Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal. Het stelsel van de Vastgoedbevaks werd in 1995 in het leven geroepen om collectieve beleggingen in vastgoed te promoten.

VELOCITEIT

De velociteit is een indicator van de omloopsnelheid van de aandelen op de gereglementeerde markt en wordt berekend door het totale aantal aandelen dat tijdens het boekjaar verwerkt werd te delen door het gemiddelde aantal aandelen in omloop in die periode.

WET VAN 6 APRIL 2010

Wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming.

WET VAN 12 MEI 2014

Wet betreffende de Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

WET VAN 22 OKTOBER 2017

Wet houdende diverse fiscale bepalingen die de wet van 12 mei 2015 wijzigt.

Bijlage II: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN TOT HUN EERSTVOLGENDE VERVALDAG

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

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN TOT HUN LAATSTE VERVALDAG

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

LOPEND BRUTORENDEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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

LOPEND BRUTORENDEMENT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR

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

OMSLAG VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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

POTENTIEEL BRUTORENDEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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

POTENTIËLE HUUR

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

SPOT-BEZETTINGSGRAAD VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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

Bijlage III: Alternative Performance Measures

BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

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

RECONCILIATIETABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Betaalde rente	20 661	24 212
Geannualiseerde betaalde rente (A)	20 661	24 212
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	993 650	1 072 370
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	**2,08%**	**2,26%**

Loan-to-value

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Nominale financiële schuld (A)	988 393	1 063 413
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	254	153
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 494 360	2 511 658
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	**2 494 360**	**2 511 658**
Loan-to-value (A-B)/C	**39,61%**	**42,33%**

Nettohuurresultaat in « Like-for-Like »

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Nettohuurresultaat (A)	142 431	137 037
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	8 010	3 530
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	1 008	2 155
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	**133 414**	**131 352**

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

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Nettoresultaat (A)	136 070	90 406
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	13 429	21 121
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (C)	5 186	-19 112
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	**117 455**	**88 397**

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

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Financieel resultaat (A)	-14 564	-41 243
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	5 186	-19 112
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en passiva: close-out costs (C)	-	-
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	**-19 750**	**-22 131**

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	117 048	111 738
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 798	1 154
Nettovastgoedresultaat	**138 846**	**112 892**

Operationele marge

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	117 048	111 738
Nettohuurresultaat (B)	142 431	137 037
Operationele marge (A/B)	**82,2%**	**81,5%**

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-1 252	- 596
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	**-1 252**	**- 596**

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6 364	5 727
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30 122	29 932
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 166	-28 421
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1 661	253
IX. Technische kosten	-10 758	-8 526
X. Commerciële kosten	-1 055	-1 558
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 270	-4 049
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 728	-2 592
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 101	-5 024
Nettovastgoedkosten	**-11 932**	**-14 257**

Bijlage IV: Methodologie

DIRECTE ENERGIE (GAS EN STOOKOLIE), INDIRECTE ENERGIE (ELEKTRICITEIT EN WARMTENETWERK), WATER, UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN

Voor haar extra-financiële verslaggeving 2017 maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo geconsolideerd te presenteren.

Befimmo kan inderdaad de gebouwen van haar portefeuille die aan de Regie der Gebouwen verhuurd zijn maar beperkt beheersen en beïnvloeden - omdat de Regie zelf instaat voor de meeste terugkerende werken en ook het operationeel beheer van deze gebouwen - maar meent niettemin dat haar verbintenissen op het vlak van duurzame ontwikkeling binnen haar volledige portefeuille moeten gekaderd worden.

ALGEMENE OPMERKINGEN

Bepaalde bijkomende, volledige of gedeeltelijke, historische gegevens die bekomen werden nadat het laatste Jaarlijks Financieel Verslag verscheen, werden – na controle – bij de al gepubliceerde gegevens opgenomen. Dit kan eventuele verschillen met de vorige publicaties verklaren.

Er werden ook enkele kleine aanpassingen gedaan aan de gegevens, om de kwaliteit en de juistheid van de geconsolideerde gegevens van de extra-financiële rapportering te verbeteren, namelijk:

- de controle en de update van de omzettingsfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO^2e-uitstoot en ook de aanpassing van de omzettingsfactoren die in het kader van de reporting over het afval worden gebruikt;
- de controle van de juistheid en de update van de tariefgegevens van de energieleveringscontracten die gebruikt worden voor de berekening van de financiële besparingen dankzij de energiebezuiniging;
- de wijziging – eventuele aanpassing van bepaalde oppervlaktes, na werken en/of hermetingen;
- de verbetering van ontbrekende of foute historische gegevens, onder meer na de ontvangst van creditnota's of eindfacturen voor energie en water;
- de aanpassing van de verdeelsleutel gemeenschappelijk / privatief op basis van eventuele submeetgegevens.

INTERPRETATIE VAN DE GEGEVENS VAN DE TABELLEN VAN DE MILIEURAPPORTERING

Befimmo blijft bij haar voornemen om haar verslaggeving op te delen volgens de grootte van de gebouwen, in oppervlaktes van [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²] en [>10.000 m²]. Deze aanpak maakt een analyse vanuit een andere hoek mogelijk en ook de benutting van bepaalde specifieke gegevens. De gedetailleerde en volledige tabellen, voor vier verslagjaren (2008 en 2015 tot 2017), staan op de website van de Vennootschap.

	TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE			
	2014	2015	2016	2017
Gebouwen 1 – 5 000 m²	187 795	176 593	178 053	176 777
Gebouwen 5 001 – 10 000 m²	145 379	145 379	138 600	131 947
Gebouwen > 10 000 m²	579 795	614 288	571 575	623 303
Totaal (m²)	912 968	936 259	888 228	932 027[1]

BEHEER VAN DE VERBRUIKSGEGEVENS

Alle beschikbare gegevens en informatie over het energieverbruik worden bekomen via (i) de netwerkbeheerders en energieleveranciers, (ii) de maintenancebedrijven, (iii) de telemonitoring van het verbruik en (iv) de interne beheerder.

De telemonitoring beslaat vandaag 75% van de oppervlakte van de gebouwen van de portefeuille. De ingezamelde gegevens dekken meestal alle verbruik (water, gas en elektriciteit). Deze centralisering van de gegevens en de online toegang in real time tot deze gegevens, maakt enerzijds mogelijk om eventuele storingen in de werking van de technische installaties op afstand te identificeren en zo onmiddellijk de nodige corrigerende acties te kunnen ondernemen en anderzijds, om de energieprestatie van elk gebouw te beoordelen en zo de te overwegen prioritaire toekomstige investeringen te bepalen. Wat het beheer van de gegevens van het elektriciteitsverbruik betreft, splitst Befimmo verder de privatieve en gemeenschappelijke gegevens uit van de

1. De oppervlaktes van de gebouwen verkocht in de loop van 2017 zijn opgenomen in de totale oppervlakte van de portefeuille, gebruikt voor de milieurapportering.

gebouwen waarvoor ze zelf het energieleveringscontract beheerst. Voor de gebouwen waarvan Befimmo geen houder is van de bevoorradingscontracten, vraagt de Technische Cel Milieu de huurders rechtstreeks naar de nodige gegevens over het verbruik en/of de vernieuwing van de nodige machtigingen om de gegevens te krijgen via de netwerkbeheerders. Deze aanpak wordt ook stelselmatig toegepast voor elke nieuwe huurder, met name bij de ondertekening van de huurovereenkomst.

In 2017 heeft Befimmo het gebruik van statistische modellen gesystematiseerd, om anomalieën in het verbruik van elektriciteit, water en gas gerichter te kunnen opsporen. Deze modellen maken het mogelijk om vooruit te lopen op het toekomstige verbruik op basis van de energiesignatuur van het gebouw en van de werkingsuren. De modellen zijn relevanter dan alarmen die afgaan wanneer een maximumdrempel overschreden wordt en maken het mogelijk om zelfs uiterst gering oververbruik vergeleken met het totale verbruik te detecteren.

Voor haar verslaggeving 2017 maakte Befimmo de keuze om alle gegevens waarover ze beschikte, mee te delen, er rekening mee houdend dat ze een deel van de gebouwen op dat gebied maar beperkt beheerst en dat de productie- en/of verbruiksgegevens niet altijd toegankelijk of beschikbaar zijn.

BEPALING VAN DE MATE VAN ONZEKERHEID VAN DE GEGEVENS

Befimmo beseft dat de mate van nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die ze gebruikt in het kader van het toezicht op de milieuprestatie van haar portefeuille, rechtstreeks gekoppeld is aan de kwaliteit van de ontvangen informatie, aan de onnauwkeurigheid van de meetmiddelen, de slechts gedeeltelijke of zelfs foute overdracht van de informatie, aan parasietgegevens, de onnauwkeurigheid van de omzettingsfactoren, de leesfouten, ontbrekende gegevens en ook aan de mate van onzekerheid van de meetinstrumenten die in de gebouwen staan.

In 2017 heeft ze haar vereisten op het vlak van keuze, plaatsing, onderhoud en preventieve vervanging van de meetuitrusting in haar gebouwen verder uitgewerkt en verstrengd, om de risico's van verloren of vertekende informatie tot een minimum te beperken.

RAPPORTERINGSPERIMETER

De rapporteringsperimeter wordt uitgedrukt in percentage en wordt bepaald op basis van de verhouding tussen de oppervlakte waarop de bekomen gegevens betrekking hebben en de totale oppervlakte van de portefeuille voor de aangemerkte periode. Deze wordt rechtstreeks beïnvloed bij verkoop en/of aankoop.

De oppervlaktes die boven elke tabel worden vermeld, komen overeen met de oppervlaktes van de gebouwen in activiteit tijdens het verslagjaar.

DE BEREKENING BIJ GELIJKBLIJVENDE PERIMETER

De berekening, bij gelijke perimeter (Like-for-Like [LfL]), wordt uitgedrukt in percentage verschil van jaar tot jaar. Dit geeft onder meer een beeld van de evolutie in de tijd van een indicator. Door de uitsluiting van de variaties die aan perimeterwijzigingen te wijten zijn (grote renovatie, aankoop en verkoop), is het mogelijk om de bekomen resultaten te analyseren, te vergelijken en te verklaren ten opzichte van de vooropgestelde doelstellingen. De berekening bij gelijke perimeter houdt wel geen rekening met de schommelingen in de bezetting van de gebouwen.

DE BEREKENING VAN HET SPECIFIEK VERBRUIK (KWH/M² EN LITER/M²)

Met het oog op een zekere samenhang in het specifiek verbruik en om te garanderen dat het wel degelijk representatief is, worden bepaalde gebouwen uit de perimeter uitgesloten, maar dan enkel voor de berekening van het specifiek verbruik. Dat is het geval van:

- de gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan;
- de gebouwen met een andere bestemming dan kantoren (voor 2017 werden een deel van een gebouw dat een binnenzwembad/fitnessruimte huisvest, een gebouw met enkel douches en een dienstengebouw uitgesloten);
- de gebouwen met onvolledige verbruiksgegevens;
- de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%[2] (berekend op basis van de kwartaal bezettingshistoriek en de bezette oppervlakte).

2. Op basis van de langlopende huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen, wordt voor de Fedimmo-gebouwen een bezettingsgraad van 100% gehanteerd. Het kan echter dat dit percentage in bijzondere gevallen niet beantwoordt aan de werkelijke bezettingsgraad van het gebouw en dat de meegedeelde cijfers in deze enkele gevallen niet representatief zijn.

Voor de berekening van de sterkte van de uitstoot van de broeikasgassen GRI-305-4 worden uit de rapporteringsperimeter uitgesloten:

- alle gebouwen waar werken lopen, en die tijdens het jaar werden gekocht en/of verkocht;
- de gebouwen met een bezettingsgraad van minder dan 50%;
- de gebouwen waarvoor de verbruiksgegevens gedeeltelijk zijn en/of ontbreken.

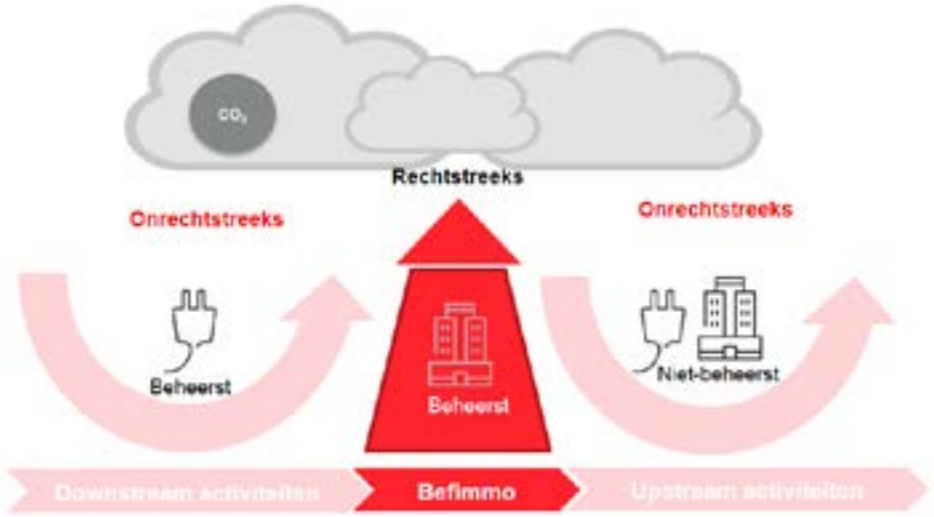
De bekomen uitstootwaarden vormen de teller die gedeeld wordt door de totale oppervlaktes van de gebouwen die deel uitmaken van de perimeter.

RAPPORTERING VAN DE CO_2E-UITSTOOT EN UITSTOOTFACTOREN

Voor de verslaggeving over de CO_2e-uitstoot verbonden aan haar activiteiten, volgt Befimmo de aanbevelingen en de methodologie van het Greenhouse Gas Protocol[1] (GHG Protocol). Dit is de internationale meetmethode die regeringsleiders en bedrijven het meest gebruiken om de uitstoot van broeikasgassen te begrijpen, te kwantificeren en te beheren.

Praktisch onderscheidt Befimmo de emissies volgens onderstaand schema, namelijk de uitstoot:

- die rechtstreeks beheerst is, verbonden aan de verwarming van de gebouwen (gas, stookolie);
- die onrechtstreeks beheerst is, verbonden aan het elektriciteitsgebruik van installaties onder controle (gemeenschappelijke delen van de gebouwen);
- die onrechtstreeks niet beheerst is, verbonden aan het elektriciteitsgebruik van niet-gecontroleerde installaties (privatieve delen van de gebouwen).



Daarnaast worden de berekeningen van de CO_2e-uitstoot herzien en aangepast, de historische gegevens inbegrepen, naargelang de nieuwe informatie die de huurders meedelen over hun contracten voor de levering van privatieve energie.

Voor de berekening van de niet-beheerste onrechtstreekse CO_2e-uitstoot, d.w.z. die verbonden is aan het gebruik van de privatieve installaties van niet-groene elektriciteit of van een niet geïdentificeerde/bevestigde bron van haar huurders, maakt Befimmo gebruik van de uitstootfactor die het IEA (International Energy Agency) aanreikt en updatet.

CO_2e-UITSTOOTFACTOREN (g CO_2e/kWh)

TYPE	2014	2015	2016	2017
Gas[2]	188	188	188	188
Niet-groene elektriciteit België[3]	199	225,8	225,8	225,8
Niet-groene elektriciteit Luxemburg[3]	306	281	281	281
Groene elektriciteit	0	0	0	0
Warmtenetwerk[4]	43	43	43	43

1. www.ghgprotocol.org
2. Bron: Engie Electrabel.
3. Bron: IEA (International Energy Agency).
4. Bron : Stad Luxemburg.

CO_2e-UITSTOOTFACTOREN (Kg CO_2e/liter) (Kg CO_2e/km)

TYPE	2014	2015	2016	2017	EENHEDEN
Diesel	2,662	2,662	2,511	2,511	kg CO_2e/liter
Benzine	2,425	2,425	2,264	2,264	kg CO_2e/liter
Vliegtuig (korte vlucht) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO_2e/km
Vliegtuig (lange vlucht) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO_2e/km
Vliegtuig (korte vlucht) business	n.v.t	n.v.t	n.v.t	0,468	kg CO_2e/km
Vliegtuig (lange vlucht) business	n.v.t	n.v.t	n.v.t	0,477	kg CO_2e/km
Trein	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO_2e/km

NIET VAN TOEPASSING

De vermelding “n.v.t.” op sommige plaatsen in de tabellen van de gegevensanalyse betekent “niet van toepassing”.

Deze vermelding geldt:

- wanneer een gebouw niet tot de portefeuille behoort op de datum van de verslaggeving;
- wanneer de gegevens niet beschikbaar zijn;
- voor de perimeter in verband met de productie van hernieuwbare energie, die niet gemeten wordt.

Algemeen,

- wordt in de enkele gevallen waarin het gemeenschappelijk en het privatief verbruik niet afzonderlijk kon bekomen worden, de hypothese van de verdeling voor 40/60 gemeenschappelijke en privatieve oppervlaktes die in 2012 werd gehanteerd, bevestigd en behouden voor de jaren 2014 tot 2017;
- worden de gegevens van privatief elektriciteitsverbruik die rechtstreeks afkomstig zijn van informatie die ontvangen werd van de huurders die beschikken over een eigen regiemeter en eigen energiecontracten die echter niet nader bepaald zijn, als “niet-groene” energie verwerkt.

Wanneer het type leveringscontract bekend is, worden enkel de als “100% groene” contracten als groen beschouwd en wordt er een CO_2e-uitstootpercentage van nul toegepast.

Bijlage V : Index van de GRI-inhoud[1]

Aangezien de officiële vertaling van de GRI Standards op het ogenblik van de redactie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 onbestaand was, werd de Index van de GRI-inhoud in zijn moedertaal, het Engels, behouden.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance[2]	SDG
GRI 101: Foundation 2016				
GRI 102: General Disclosures 2016	**1. Organizational profile**			
	102-1 Name of the organization	193		
	102-2 Activities, brands, products, and services	3,16		
	102-3 Location of headquarters	193		
	102-4 Location of operations	3,14,26,27,42		
	102-5 Ownership and legal form	192		
	102-6 Markets served	14,26,27,32,42		
	102-7 Scale of the organization	30,33,42,120,130	✓[3]	
	102-8 Information on employees and other workers	120		8
	102-9 Supply Chain	17,46 Dialogue		
	102-10 Significant changes to the organization and its supply chain	22,76,199		
	102-11 Precautionary principle or approach	47 CSR policy		
	102-12 External initiatives	10 Dialogue		
	102-13 Membership of associations	Dialogue		
	2. Strategy			
	102-14 Statement from senior decision maker	5		
	102-15 Key impacts, risks, and opportunities	14,20,183,189,190		
	3. Ethics and integrity			
	102-16 Values, principles, standards, and norms of behavior	15,108,122,124		16
	102-17 Mechanisms for advice and concerns about ethics	108,111,114,190		16
	4. Governance			
	102-18 Governance structure	89,107		
	102-19 Delegating authority	20,96,107 Strategic axes		
	102-20 Executive level responsibility for economic, environmental, and social topics	107		
	102-21 Consulting stakeholders on economic, environmental, and social topics	18,20		16
	102-22 Composition of the highest governance body and its committees	75,88		5,16
	102-23 Chair of the highest governance body	88,95		16
	102-24 Nominating and selecting the highest governance body	95		5,16
	102-25 Conflicts of interest	111,112		16
	102-26 Role of highest governance body in setting purpose, values, and strategy	96,107		16
	102-27 Collective knowledge of highest governance body	107,124		4
	102-28 Evaluating the highest governance body's performance	96,107		
	102-29 Identifying and managing economic, environmental, and social impacts	18,20,98,108		16
	102-30 Effectiveness of risk management processes	98,108		
	102-31 Review of economic, environmental, and social topics	108		
	102-32 Highest governance body's role in sustainability reporting	107		
	102-33 Communicating critical concerns	107,114,125		
	102-35 Remuneration policies	98,102		
	102-36 Process for determining remuneration	98,102		
	102-37 Stakeholders' involvement in remunerations	98		16
	5. Stakeholder engagement			
	102-40 List of stakeholder groups	19 Dialogue		
	102-41 Collective bargaining agreements	120		8
	102-42 Identifying and selecting stakeholders	19,20 Dialogue		
	102-43 Approach to stakeholder engagement	19,20,119 Dialogue		
	102-44 Key topics and concerns raised	19,20,119 Dialogue		

1 Voor meer informatie inzake de GRI Standards, gelieve de officiële website van de GRI te raadplegen: https://www.globalreporting.org.

2 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 222 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.

3 Externe controle enkel voor de "Geconsolideerd overzicht van de financiële staat" (Jaarlijks Financieel Verslag 2017, Verslag van de Commissaris pagina 172).

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance[1]	SDG
GRI 102: General Disclosures 2016	**6. Reporting practice**			
	102-45 Entities included in the consolidated financial statements	2,117 All entities are included.		
	102-46 Defining report content and topic boundaries	19,20 Stakeholders and CSR policy		
	102-47 List of material topics	18,19,20		
	102-48 Restatements of information	199,212		
	102-49 Changes in reporting	18,20,199 Stakeholders and CSR policy		
	102-50 Reporting period	199		
	102-51 Date of most recent report	199		
	102-52 Reporting cycle	199		
	102-53 Contact point for questions regarding the report	199,225		
	102-54 Claims of reporting in accordance with the GRI Standards	2,21,199 This report has been prepared in accordance with the GRI Standards: Core option. GRI Reporting		
	102-55 GRI content index	216 GRI Reporting		
	102-56 External assurance	199		
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		
	103-2 The management approach and its components	18,19,20,21 Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		16
	103-3 Evaluation of the management approach	18,19,20,21 Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 222 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.

GRI Standard	Disclosure		Page, URL or comment	External assurance[1]	SDG
TOPIC-SPECIFIC STANDARDS (MATERIAL TOPICS)					
GRI 200: ECONOMIC STANDARD SERIES					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Direct economic value generated and distributed	56,129	GRI[2]	8
	201-2	Financial implications and other risks and opportunities due to climate change	164	GRI[2]	8,13
	201-3	Defined benefit plan obligations and other retirement plans	164	GRI[2]	
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 205: Anti-Corruption 2016	205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	100%		16
	205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	There were no incidents of corruption over the past fiscal year.		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 206: Anti-Competitive Behavior 2016	206-1	Legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices	There were no legal actions for anti-competitive behaviour, anti-trust or monopoly practices during the fiscal year.		16
GRI 300: ENVIRONMENTAL STANDARD SERIES					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energy consumption within the organization	49,75,126 Use of resources	GRI	7,8,12,13
	302-2	Energy consumption outside the organization	49,75 Use of resources	GRI	7,8,12,13
	302-3	Energy intensity	49,75,126 Use of resources	GRI	7,8,12,13
	302-4	Reduction of energy consumption	49,75 Use of resources	GRI	7,8,12,13
	302-5	Reduction in energy requirements of products and services	49,75 Use of resources	GRI	7,8,12,13
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 303: Water 2016	303-1	Water withdrawal by source	50,75 Use of resources	GRI	6
	303-3	Water recycled and reused	50,75 Use of resources	GRI	6,7,12

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 222 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.

2 Deze cijfers werden geauditeerd door de Commissaris (Jaarlijks Financieel Verslag 2017, Verslag van de Commissaris pagina 172).

GRI Standard	Disclosure		Page, URL or comment	External assurance[1]	SDG
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	48,75,126,127 Use of resources	GRI	3,12,13
	305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	48,75 Use of resources	GRI	3,12,13
	305-3	Other indirect (Scope 3) GHG emissions	48,75,126 Use of resources	GRI	3,12,13
	305-4	GHG emissions intensity	48,75,212 Use of resources	GRI	12,13
	305-5	Reduction of GHG emissions	48,75 Use of resources	GRI	12,13
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 306: Effluents and Waste 2016	306-2	Waste by type and disposal method	52,75 Use of resources	GRI	3,6,12
	306-5	Water bodies affected by water discharges and/or runoff	Waste water is discharged into public sewers.	GRI	6,15
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 307: Environmental Compliance 2016	307-1	Non-compliance with environmental laws and regulations	There were no fines for non-compliance over the past fiscal year.		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	0% Use of resources		
	308-2	Negative environmental impacts in the supply chain and actions taken	0% 46 Use of resources		

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 222 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.

GRI Standard	Disclosure		Page, URL or comment	External assurance[1]	SDG
GRI 400: SOCIAL STANDARD SERIES					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 401: Employment 2016	401-1	New employee hires and employee turnover	75,120		5,8
	401-2	Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees	75,120		8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-2	Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities	75,120,123		3,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Average hours of training per year per employee	75,124		4,5,8
	404-2	Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs	123,124		8
	404-3	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	100% 75		5,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 405: Diversity and Inclusion 2016	405-1	Diversity of governance bodies and employees	75,121		5,8
	405-2	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	75,120		5,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Incidents of discrimination and corrective actions taken	There were no cases of discrimination over the past fiscal year.		5,8,16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 413: Local Communities 2016	413-1	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	29,123 Integration into the city		

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 222 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.

GRI Standard	Disclosure		Page, URL or comment	External assurance[1]	SDG
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414-1	New suppliers that were screened using social criteria	0% Dialogue		5,8,16
	414-2	Negative social impacts in the supply chain and actions taken	0% Dialogue		5,8,16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 416: Customer Health and Safety 2016	416-1	Assessment of the health and safety impacts of product and service categories	29		
	416-2	Incidents of non-compliance concerning the health and safety impacts of products and services	29		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 417: Marketing and Labeling 2016	417-1	Requirements for product and service information and labeling	53		12
	417-3	Incidents of non-compliance concerning marketing communications	0 Setting an exemple		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes **6 axes:** Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2	The management approach and its components			16
	103-3	Evaluation of the management approach			
GRI 419: Socioeconomic Compliance 2016	419-1	Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area	There were no sanctions over the past fiscal year.		16
Environment					
CRE1: Building Energy Intensity 2016			49,75 Use of resources	GRI	7,8,12,13
CRE2: Building Water Intensity 2016			50,75 Use of resources	GRI	6,12,13
CRE3: Greenhouse gas emissions intensity from buildings 2016			48,75 Use of resources	GRI	12,13
Product Responsibility					
CRE8: Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment 2016			53,75 Use of resources	GRI	12

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling, doet Befimmo om het jaar een beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Het verslag bevindt zich op pagina 222 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.

Bijlage VI: Verslag Beperkt nazicht

VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR INZAKE HET BEPERKTE NAZICHT VAN GESELECTEERDE MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN GEPUBLICEERD IN HET JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG VAN BEFIMMO NV PER 31 DECEMBER 2017

Aan de Raad van bestuur

In onze bevoegdheid van Onafhankelijke Auditor van de vennootschap en ingevolge uw opdracht hebben we beoordelings-werkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de geselecteerde milieuprestatie-indicatoren ("de Gegevens") gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 ("het Jaarlijks Financieel Verslag"). De milieuprestatie-indicatoren zijn gedefinieerd volgens de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" GRI Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3de versie, september 2017) en GHG protocol guidelines scope I, II, III. Deze Gegevens zijn geselecteerd door Befimmo NV en zijn aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen[1] zoals weergegeven op pagina's 75 en 126 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot deze Gegevens met betrekking tot het jaar 2017 en omvatten de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen van Befimmo NV met inbegrip van Fedimmo NV, Axento NV en Beway NV. Het beperkte nazicht werd uitgevoerd op basis van de gegevens aangeleverd door Befimmo NV en meegenomen in de scope van het Jaarlijks Financieel Verslag. De onderstaande verklaring is bijgevolg enkel van toepassing op deze Gegevens en de overige indicatoren en informatie opgenomen in het deel "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag zijn geen onderdeel van de beoordelingsopdracht.

Verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur

De Raad van bestuur van Befimmo NV is verantwoordelijk voor de Gegevens en de referenties naar deze Gegevens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag, alsook voor de verklaring dat de rapportering in overeenstemming is met de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" GRI Standards, de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3de versie, september 2017) en GHG protocol guidelines scope I, II, III, zoals beschreven in het deel "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste meetmethoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien omvat de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur ook het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens.

De door de Raad van bestuur gemaakte keuzes, de reikwijdte van het deel "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag en de verslaggevingsgrondslagen, inclusief de inherente specifieke beperkingen die de betrouwbaarheid van de in het verslag opgenomen informatie kunnen beïnvloeden, zijn uiteengezet op pagina's 212 tot 215 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een onafhankelijk oordeel over de Gegevens op basis van ons beperkte nazicht. Ons verslag is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information".

Onze procedures zijn gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Gegevens geen afwijkingen bevatten in alle van materieel belang zijnde opzichten. Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

Onze belangrijkste beoordelingswerkzaamheden bestonden uit:

- Het verkrijgen van inzicht in de opzet en de werking van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen en verwerken van de gegevens, de classificatie, consolidatie en validatie van deze gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen gebruikt voor de bepaling van de milieuprestatie-, governance, en sociale-indicatoren van 2017, aangeduid met een symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 75 en 126 van het Jaarlijks Financieel Verslag;

1. De volledige en gedetailleerde tabellen zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.com).

- Het afnemen van interviews met verantwoordelijke personen;
- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen om de betrouwbaarheid van de gegevens te toetsen en het uitvoeren van controles op de consolidatie van deze gegevens.

Verklaring

Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport hebben we geen significante afwijkingen geïdentificeerd die ons doen geloven dat de Gegevens m.b.t. Befimmo NV aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen[1] zoals weergegeven op pagina's 75 en 126 van het Jaarlijks Financieel Verslag niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI Standards richtlijnen, EPRA sBPR (3de versie, september 2017) en GHG protocol richtlijnen.

Observatie

Zonder de bovenstaande conclusie ter discussie te stellen, vestigen wij uw aandacht op de volgende punten:

- Voor de BREEAM In-Use-certificaten is de vervaldatum in de meeste gevallen overschreden. Deze verlopen certificaten zijn gerapporteerd als actieve certificering. Bovendien is er geen hercertificeringsproces van deze gebouwen gestart.

Zaventem, 15 maart 2018

De Onafhankelijke Auditor

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

CONTACT

Befimmo NV
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel
BTW: 0455 835 167
Tel.: +32 (0)2 679 38 60
contact@befimmo.be

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Caroline Kerremans
Head of IR & Communication
Email: c.kerremans@befimmo.be

FOTO'S

Jean-Michel Byl

CREATIE

MINALE DESIGN STRATEGY - Communication Agency
Het Befimmo-team

REALISATIE

CHR!S - Communication Agency
Het Befimmo-team

VERTALINGEN

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.
This Annual Financial Report is also available in English.

DRUK

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC® C008551

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies zal de Franse versie primeren.
Alle teksten werden geschreven en vertaald onder toezicht van Befimmo.

Befimmo SA

Maatschappelijke zetel:
Waversesteenweg 1945,
1160 Brussel

Register van Rechtspersonen (RPR):
0 455 835 167

Tel.: +32 2 679 38 60

contact@befimmo.be
www.befimmo.be

Befimmo