Jaarlijks Financieel Verslag.

2021

→ BEFIMMO NV

De wereld evolueert
met een nooit eerder
geziene snelheid,
met een impact
op de steden, de
werk- en leefomgeving.

Befimmo

Inhoudstafel.

01
Befimmo in een oogopslag 05
- PROFIEL VAN DE VENNOOTSCHAP 06
- KERNCIJFERS 2021 07

02
Woord van de Voorzitter & de CEO 08

03
Beheersverslag 11
- VISIE, MISSIE, STRATEGIE 13
- ONZE WAARDEN 23
- KERNCIJFERS 2021 24
- 2021 IN EEN OOGOPSLAG 26
- GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING 27
- VASTGOEDVERSLAG 28
  - Kantoorvastgoedmarkten 29
  - Vastgoedoperator-activiteit 35
  - Coworking-activiteit 45
  - Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo 47
  - Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert 51
- ESG-VERSLAG 53
  - ESG-redenering 55
  - ESG-fundamenten: strategie en governance (indirecte impact) 57
  - Milieu- en sociale prestaties (directe impact) 69
- FINANCIEEL VERSLAG 94
  - EPRA earnings - spreiding van huurkortingen 95
  - Financiële kerncijfers 96
  - Geconsolideerde intrinsieke waarde en balans 97
  - Financiële resultaten 98
  - Financiële structuur en indekkingsbeleid 100
  - Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen) 103
- EPRA BEST PRACTICES 105
  - Prestatie-indicatoren - definitie en nut 106
  - Kernprestatie-indicatoren 107
  - Tabellen van de EPRA- indicatoren - geconsolideerd 107
  - Tabellen van de EPRA-indicatoren - activiteit vastgoedoperator 109
  - Prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling van de EPRA 116
- VOORUITZICHTEN & DIVIDENDPROGNOSE 119
  - Vooruitzichten 2022 120
  - Leningen en LTV 121
  - Geconsolideerde EPRA earnings prognose 122
  - EPRA earnings- en dividendprognose voor 2022 122
  - Gevoeligheid van prognoses 122
  - Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Befimmo NV 123
- BEFIMMO OP DE BEURS 124
  - Evolutie van het Befimmo-aandeel 125
  - Liquiditeitsprogramma 126
  - Dividend van het boekjaar 2021 127
  - Aandeelhoudersstructuur 128
  - Agenda van het boekjaar 2022 128
- CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING 129
  - Principes 130
  - Managementstructuur 130
  - Diversiteitsbeleid 147
  - Remuneratiebeleid 148
  - Remuneratieverslag 153
  - Verslag over de systemen van interne controle en risicobeheer 160
  - Andere betrokken partijen 162
  - Onderzoek en ontwikkeling 162
  - Regels om belangenconflicten te voorkomen 163
  - Compliance 166
  - Aandelenbezit of aandelenoptieplan 167
  - Aandelen gehouden door de bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité 168
  - Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding 168
  - Aandeelhouderschap, structuur en organisatie 170
- RISICOFACTOREN 172

04
Financiële staten 182

05
Niet-financiële staten 243

06
Algemene inlichtingen 277

07
Bijlagen 288

Jaarlijks financieel verslag van Befimmo over de financiële staten per 31 december 2021, voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van 26 april 2022 en goedgekeurd door de raad van bestuur op 7 maart 2022. Dit verslag is opgemaakt in overeenstemming met het koninklijk besluit van 14 november 2007 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014. Het werd gedeponeerd als universeel registratiedocument bij de FSMA (als bevoegde autoriteit overeenkomstig verordening (EU) 2017/1129) zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van die verordening.

In dit Verslag wordt gebruik gemaakt van de hiernavolgende verklarende pictogrammen:

- BEFIMMO MONOGRAM LEIDT NAAR DE INHOUDSOPGAVE.
- DIT PICTOGRAM VERWIJST NAAR SUBHOOFDSTUK IN DIT DOCUMENT.
- DIT PICTOGRAM VERWIJST NAAR MEER INFORMATIE BESCHIKBAAR VIA VIDEO.
- DIT PICTOGRAM VERWIJST NAAR EEN ANDERE PAGINA IN DIT DOCUMENT.

Consolidatiegrondslag

Elke verwijzing naar de portefeuille, activa, cijfergegevens of activiteiten van Befimmo moet op geconsolideerde basis worden begrepen, met inbegrip van deze van haar dochterondernemingen, tenzij het tegendeel blijkt uit de context of uitdrukkelijk anders wordt vermeld.

Befimmo heeft de exclusieve controle over Silversquare Belgium NV en bijgevolg worden Silversquare Belgium NV en haar dochteronderneming volgens de integrale methode geconsolideerd per 31 december 2021.

De activiteiten van Befimmo worden in dit Verslag voorgesteld per bedrijfssegment (vastgoedoperator en coworking).

Financiële, vastgoed- en milieu, sociale en goverance (ESG)-indicatoren

De vastgoedindicatoren van Befimmo worden gedefinieerd in Bijlage II van dit Verslag en bij hun eerste vermelding geïdentificeerd in een voetnoot.

Met het oog op het verbeteren van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de voorgelegde informatie, doet Befimmo er alles aan om haar financiële en ESG-rapportering te standaardiseren, met inachtneming van de rapporteringsrichtlijnen van EPRA en met referentie naar de Global Reporting Initiative (GRI) Standards[1].

De gedetailleerde informatie over het Actieplan 2030 van Befimmo en alle ESG-indicatoren kan geraadpleegd worden in de niet-financiële staten van dit Verslag.

Alternative Performance Measures

Sinds 3 juli 2016 zijn de richtlijnen “Alternative Performance Measures (APM)[2]” van de “European Securities Markets Authority” (ESMA) van kracht. De in dit Verslag gebruikte APM’s worden bij hun eerste vermelding geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot. In Bijlage III van dit Verslag wordt de volledige lijst van de APM’s gegeven, samen met een beschrijving van hun definitie, hun nut en de aansluitingstabellen die daarmee verband houden. Dit alles is ook op de website van Befimmo terug te vinden.

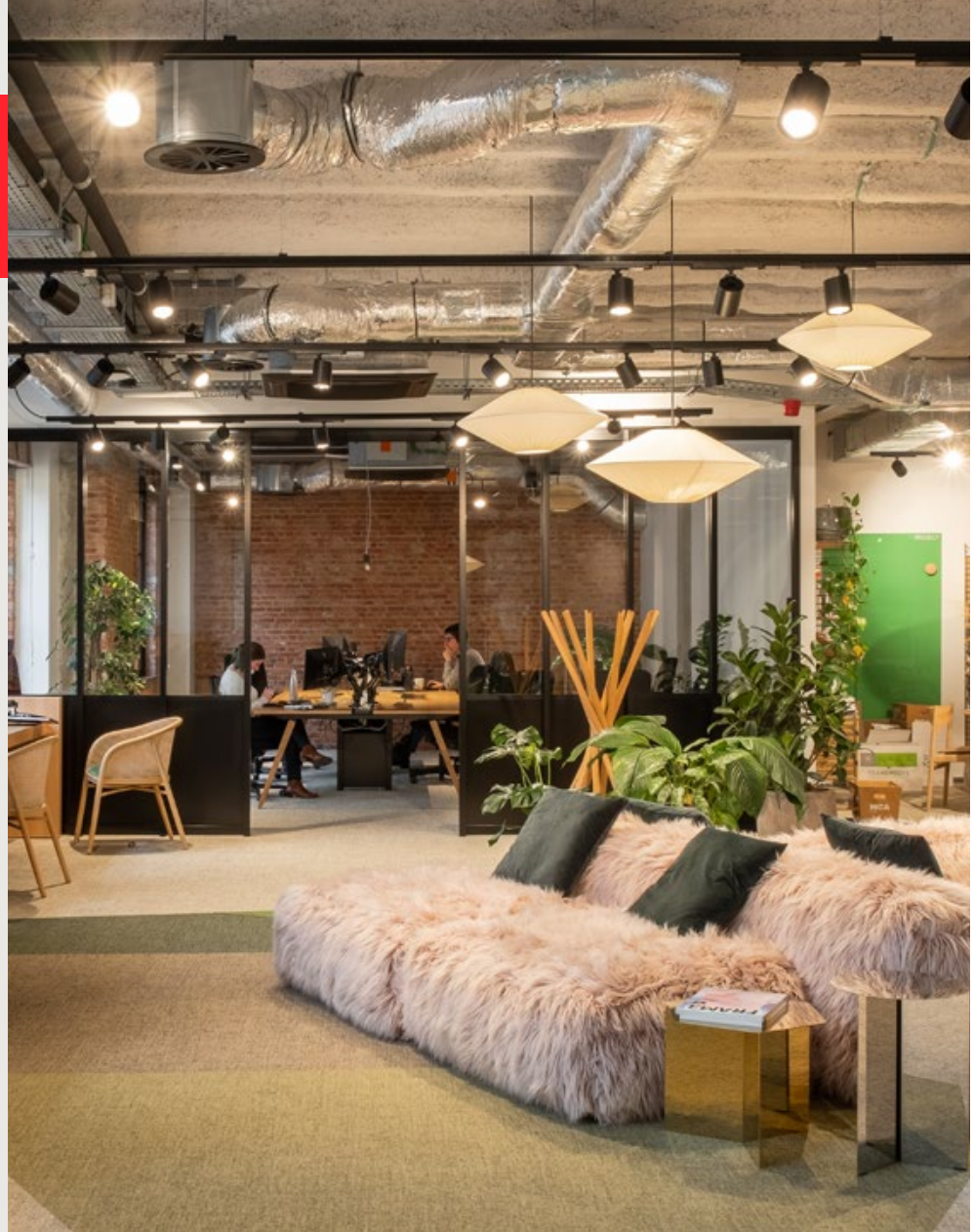
1. www.globalreporting.org
2. Voor meer informatie, zie het verslag “Final Report - ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures” op de website van de ESMA (www.esma.europa.eu).

01

Befimmo in een oogopslag.

PROFIEL VAN DE VENNOOTSCHAP 06

KERNCIJFERS 2021 07



PROFIEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Befimmo.

Wij hanteren een ***win-win***, verantwoordelijke aanpak, waarbij ***waardecreatie*** ten ***goede*** komt aan al ***onze betrokken partijen.***

Befimmo, Belgische Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (GVV), is een vastgoedinvesteerder, -operator en -ontwikkelaar.

Ons doel is het creëren, beheren en bouwen van bruisende werk- en leefomgevingen en het animeren van gemeenschappen voor een duurzame toekomst.

Onze kwaliteitsvolle en performante portefeuille voor gemengd gebruik is gelegen in Belux-stadscentra in volle groei. Het wordt gewaardeerd op 2,8 miljard € en omvat 60 kantoren en multifunctionele gebouwen en 8 coworking ruimtes, met een totale oppervlakte van ongeveer 965.000 m². Onze in-house coworking partner, Silversquare, en onze recente samenwerking met Sparks stellen ons in staat om op maat gemaakte coworking- en vergaderruimtes aan te bieden.

Ons hybride aanbod omvat traditionele huurovereenkomsten, volledig flexibele oplossingen en een mix van beide, en onze toekomstige projecten omvatten gemengde werk & leef “hubs” alsook residentiële herontwikkelingen. Dankzij dit netwerk en de bijbehorende gemeenschap kunnen de gebruikers de ruimtes zodanig combineren dat creativiteit, innovatie en netwerking tot volle ontplooiing kan komen.

Ons gebruikersgericht businessmodel draait om het exploiteren van inspirerende ruimtes en bijbehorende diensten en faciliteiten in duurzame gebouwen. Zowel de steeds veranderende behoeften van de werkwereld als de aanzienlijke toename van ESG-criteria dicteren ons handelen en drijven ons naar flexibiliteit en innovatie.

Wij zijn genoteerd op Euronext Brussel. Op 31 december 2021 bedroeg onze beurskapitalisatie 0,96 miljard €.

Kerncijfers 2021.

Kwaliteitsvolle portefeuille

#60
GEBOUWEN

8
COWORKINGRUIMTES

± 930.000 M²
WERKRUIMTE

34.900 M²
COWORKING RUIMTE

128 MILJOEN €
HUURINKOMSTEN

10 MILJOEN €
COWORKING-OMZET

95,5%
BEZETTINGSGRAAD VAN GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

75%
BEZETTINGSGRAAD VAN COWORKINGRUIMTES OPEN SINDS MEER DAN 3 JAAR

8,8 JAAR
DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

Team

100
MEDEWERKERS

Genderdiversiteit
(54% MANNEN, 46% VROUWEN)

13
NIEUWE MEDEWERKERS

34,9 uren
OPLEIDING GEMIDDELD PER WERKNEMER

Governance

4 NIEUWE ESG-BELEIDSLIJNEN

Stevige financiële structuur

BBB
STANDARD & POOR'S RATING

40,9%
LTV-RATIO

1,8%
GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

Aandeel

33,75 €
BEURSKOERS

5,5%
BRUTORENDEMENT DIVIDEND

0,96 MILJARD €
BEURSKAPITALISATIE

Financiële resultaten

2,30 € per aandeel
GECONSOLIDEERDE EPRA EARNINGS

3,31 € per aandeel
GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT

60,35 € per aandeel
GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE

Vooruitzicht

2,40 € - 2,45 €
PER GROEPSAANDEEL

EPRA EARNINGS VOORUITZICHT 2022

Milieu

26% VERMINDERING VAN DE ABSOLUTE SCOPE 1 & 2 BKG-UITSTOOT (TEGENOVER 2018)

93% GERECYCLEERD BOUWAFVAL

02

Woord van de Voorzitter & de CEO.

De mondiale context ondergaat een snelle transformatie en wij bevinden ons in een uitstekende positie om de veranderingen te anticiperen en ons aan te passen.

De Befimmo-portefeuille biedt een solide basis voor de snelle evolutie van de werkwereld.

Geachte aandeelhouders,

Het is met veel optimisme dat wij voor het eerst de pen ter hand nemen om u over uw bedrijf in te lichten.

Minder dan een jaar geleden namen we ons mandaat bij Befimmo op. Nu is het tijd om enerzijds onze bevindingen en beschouwingen, en anderzijds ons engagement en strategie voor de toekomst met u te delen.

De bevindingen van deze eerste maanden hebben ons vertrouwen in de fundamenten van Befimmo versterkt.

De vaardigheden, expertise, engagement en verantwoordelijkheden van ons team zijn voor Befimmo wellicht de grootste troeven om de uitdagingen in een steeds veranderende wereld aan te gaan. Hoe beter we het team leren kennen, hoe meer vertrouwen we hebben dat er zowel op korte als op lange termijn grootse dingen kunnen en zullen gerealiseerd worden.

Met goed gelegen activa, die kwaliteitsvol en flexibel werden ontworpen om te beantwoorden aan de meest veeleisende criteria inzake duurzaamheid, prestaties en technologie, heeft de Befimmo-portefeuille een solide basis om de snelle evolutie van de werkwereld het hoofd te bieden. Ruim vóór het publieke debat van de voorbije twee jaar over de nieuwe manier van werken, was Befimmo al bezig met de transformatie van haar vastgoedactiviteiten richting een hybride model. Deze transformatie werd nog versneld sinds de komst van dochteronderneming Silversquare, de eigen coworking-tak van Befimmo. Op deze manier willen we een volledige gamma oplossingen aanbieden die beantwoorden aan de gewijzigde behoeften op het vlak van werkomgeving.

We willen we onze voorgangers bedanken voor deze zeer solide fundamenten, waarop we het nieuwe Befimmo verder kunnen uitbouwen.

Het mandaat van de heer Kurt De Schepper zal eindigen op de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022. De Raad van Bestuur dankt hem voor zijn bijdrage gedurende vele jaren aan de ontwikkeling van de Vennootschap.

EEN TERUGBLIK OP 2021

Het Quatuor-gebouw werd in augustus opgeleverd met een voorverhuringsgraad van 81%. Hierdoor daalde de ontwikkelingspijplijn tot 13,8% van de totale waarde van de portefeuille.

Het ZIN-project loopt 6 maanden achter op schema. Het kantoorgedeelte, voor 95% voorverhuurd aan de Vlaamse overheid, zal eind 2023 worden opgeleverd. De vertraging is hoofdzakelijk te wijten aan de pandemie en heeft ook een impact op de totale bouwkosten. Het nieuwe managementplan voorziet in het vinden van een financiële partner voor de dochteronderneming ZIN IN NO(O)RD tegen 2024. Het project Paradis Express in Luik, waarvan het kantoorgedeelte voor 100% is voorverhuurd, zou begin 2022 worden opgeleverd.

De sterke verhuuractiviteiten van Befimmo in 2021 zijn een goed teken dat premiumgebouwen, ondanks de pandemie, nog steeds huurders vinden. Er werden huurovereenkomsten ondertekend of verlengd voor een totale oppervlakte van 69.000 m². Eind 2021 bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille 95,5% met een gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van 8,8 jaar.

In 2021 hebben wij met succes 3 nieuwe kernactiva verworven voor een totaalbedrag van 72 miljoen €: De Cubus, in het Groothertogdom Luxemburg, het kantoorgebouw in het project Esprit Courbevoie in Louvain-la-Neuve alsook drie verdiepingen in de Antwerp Tower, waar de eerste Antwerpse Silversquare vanaf midden-2022 operationeel zal zijn.

De ontwikkeling van de coworkingactiviteit werd in 2021 verder uitgebreid met de opening van het achtste coworkingcentrum, in Central (waar Befimmo nu haar hoofdzetel heeft). Drie nieuwe coworkingruimtes, waaronder die in de Antwerp Tower, zouden dit jaar hun deuren moeten openen en de totale coworkingoppervlakte op 51.800 m² brengen tegen eind 2022. In 2021 ging Befimmo een partnerschap aan met Sparks, een nieuw merk dat vergaderlocaties op maat zal uitbaten, met een eerste opening in Central.

Om haar visie gestalte te geven, verhuisde Befimmo haar hoofdzetel in de zomer van 2021 naar het Central-gebouw. Deze nieuwe kantoren, gelegen aan het Centraal Station in Brussel, weerspiegelen de nieuwe hybride werkwereld. Wij hebben immers behoefte aan fysieke bijeenkomsten, informele contacten maar ook flexibele werkcontexten in functie van onze activiteit.

Wat de rotatie van activa betreft, bedroeg de totale opbrengst van de in 2021 verkochte gebouwen 115 miljoen €. Naast de verkoop van Wiertz, met een meerwaarde van 43,2 miljoen € een goed voorbeeld van waardekristallisatie, was er de verkoop van het residentiële gedeelte van het Paradis Express-project en de desinvestering van 7 niet-strategische activa in de Brusselse rand en diverse provinciesteden.

Tot slot lagen de financiële resultaten voor 2021 in de lijn van de vooruitzichten, met een geconsolideerd nettoresultaat van 3,31 € per aandeel (een stijging met 55% ten opzichte van 2020) en een EPRA earnings van 2,30 € per aandeel (aandeel van de groep) volgens de nieuwe berekeningswijze[1] (tegenover 2,87 € per aandeel voor 2020, op herwerkte basis), wat Befimmo toelaat haar dividend (voor 2021) van 1,84 € bruto per aandeel te bevestigen.

1. Voor meer informatie, zie pagina 95 van dit Verslag.

Voorts vestigen wij uw aandacht op de belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar op pagina 27.

WERELDWIJDE TRENDS EN TOEKOMSTIGE STRATEGIE

Toenemende verstedelijking, digitalisering, duurzaamheidseisen en een veranderende demografie zullen de komende jaren een snelle invloed hebben op de mix van werk- en leefomgevingen en de behoefte aan multifunctionele wijken stimuleren. Deze trends werden versneld door de impact van de pandemie op het consumentengedrag en de vooruitzichten.

Als gevolg hiervan wordt op langere termijn een aanzienlijke verschuiving verwacht naar hybride ecosystemen voor werken en vergaderen. Hoewel dit zal leiden tot een verandering in de vereisten voor traditionele werkplekken, zal het kantoor essentieel blijven als de plaats voor samenwerking en face-to-faceinteractie.

Bovendien verwachten wij dat meer aandacht voor service een belangrijk concurrentievoordeel zal zijn bij het aantrekken en behouden van ons evoluerend cliënteel.

Gezien de groeiende maatschappelijke aandacht voor milieuwelzijn en het feit dat steden een belangrijke uitstoter van broeikasgassen zijn, is het duidelijk dat er voortdurend zal moeten worden geïnvesteerd in positieve verandering. Met de meest recente voorstellen van de EU om de uitstoot te verminderen en uiteindelijk volledig te neutraliseren tegen 2050, zal het energie-efficiënt maken van alle gebouwen een noodzaak zijn. De gebouwen van de toekomst moeten slim, hyperverbonden, digitaal performant en duurzaam zijn. Dit zal niet alleen energie-efficiëntie mogelijk maken, maar ook de productiviteit stimuleren en de stedelijke levenskwaliteit verbeteren.

Gezien onze positie als innoverende marktleider willen we Befimmo nu reeds versneld transformeren om aan de behoeften van morgen te voldoen.

Dankzij een slimme en duurzame investeringsstrategie streven wij in de eerste plaats naar een versnelde recyclage van kapitaal door middel van ***rotatie en waardecreatie*** in de portefeuille.

Befimmo zal een ***binnenstedelijke strategie*** ontwikkelen en streeft ernaar om de blootstelling van de portefeuille aan niet-kernlocatiegebonden risico's te beperken.

Door de rotatie binnen de portefeuille te versnellen, te verkopen eens een gebouw zijn maturiteit bereikt heeft, te herinvesteren en te ontwikkelen in grotere, binnenstedelijke en multimodale activa die voldoen aan de hoogst mogelijke normen (oa. op vlak van energie), zullen wij waardecreatie doorheen de volledige investeringscyclus stimuleren.

Wij willen deze tendens de komende jaren versnellen en Befimmo een sterke financiële basis geven om haar kernstrategie verder te ontwikkelen.

Vanaf dit jaar zal Befimmo zich rond een ***operationeel model op basis van activiteiten*** organiseren, met de oprichting van drie afzonderlijke business lines : **Investeerder, Operator en Ontwikkelaar.**

Ons nieuwe operationele bedrijfsmodel beoogt **meer transparantie** voor elk van deze activiteiten, gekoppeld aan een strikte discipline en beperkte ontwikkelingsrisico's.

Samen met het nieuwe operationele model is het onze ambitie om tot een zeer ***gedisciplineerd financieel beheer*** te komen.

De drie operationele business lines zullen het nieuwe bedrijfsmodel weerspiegelen en zullen ook worden geïncentiveerd om de overheadkosten te optimaliseren en de operationele marges te verbeteren.

Befimmo zal zich ook toespitsen op ***sectoriële diversificatie*** en haar blootstelling aan de traditionele kantoormarkt beperken. De komende jaren hebben we de ambitie om **omgevingen te creëren waar men werkt, woont of beide combineert.** Tegen 2026 willen we zo een groter aandeel van gemengde werk-en leven projecten hebben en ook residentiële projecten ontwikkelen.

Het hybride model biedt onze klanten vandaag al een brede waaier van oplossingen, waaronder traditionele huurcontracten, volledig flexibele oplossingen of een mix van beide. De coworking-activiteit (Silversquare),en meer recent, het partnerschap met Sparks (de one-stop shop voor het organiseren van vergaderingen), zijn goede voorbeelden van deze aanpak. Wij willen deze ***klantgerichte aanpak*** verder ontwikkelen binnen onze **Operator Business line,** door een echte nabijheid creëren met onze gebruikers, hun voldoening te schenken en aan al hun behoeften te kunnen voldoen. Dit zal gepaard gaan met de verdere ontwikkeling van het concept **"workspace-as-a-service":** kantoren, coworkingruimten, organisatie van vergaderingen en zelfs een specifieke adviescel voor kantoorinrichting.

De mondiale context ondergaat een snelle transformatie en wij bevinden ons in een uitstekende positie om de veranderingen te anticiperen en ons aan te passen.

Gezien de ervaring en de vaardigheden van het team, de portefeuille, de passende strategie en de duidelijke prioriteiten die wij onszelf hebben gesteld, zijn wij ervan overtuigd dat de weg naar de groei voor ons ligt.

Brussel, 7 maart 2022

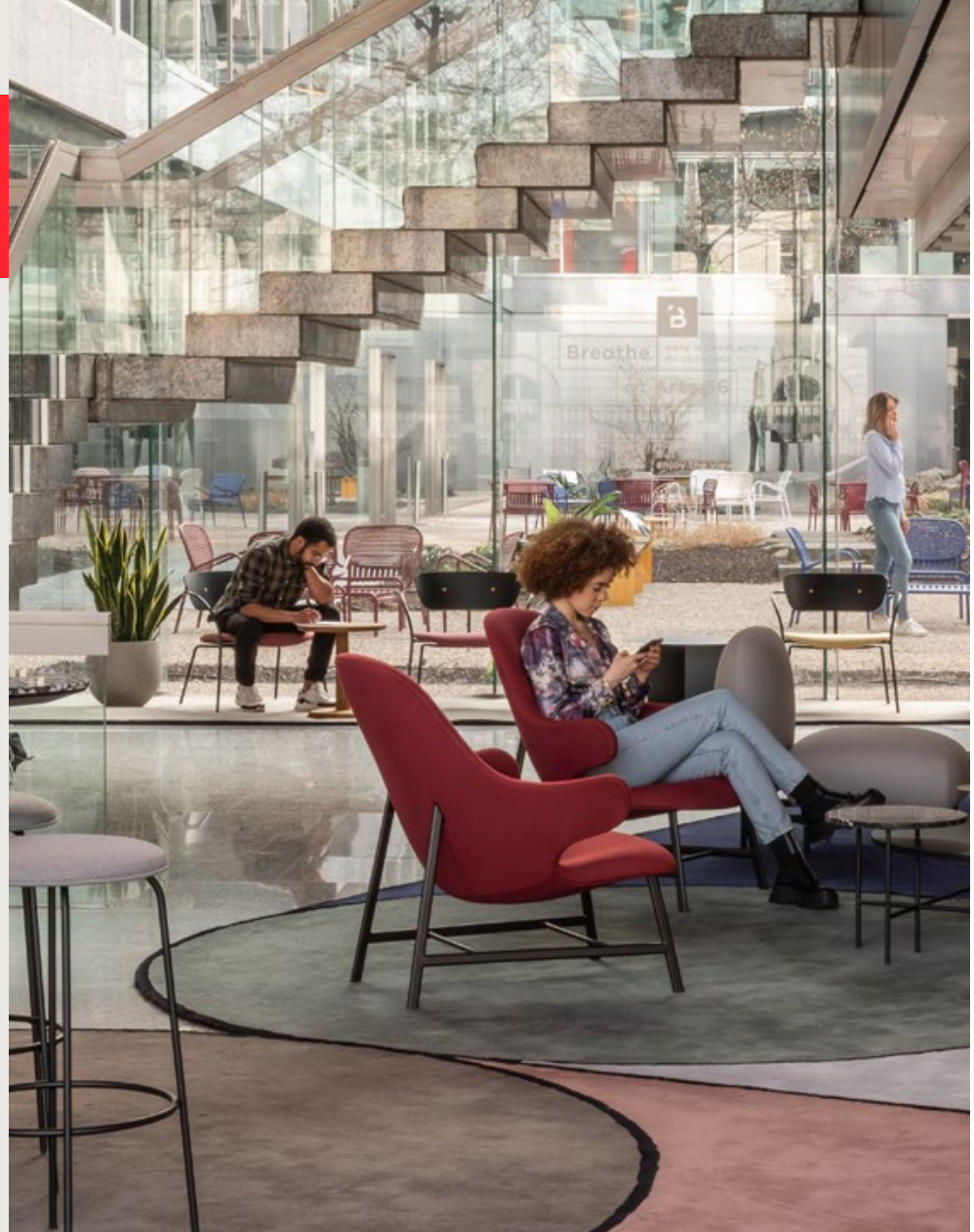
Jean-Philip Vroninks Vincent Querton

Jean-Philip Vroninks
CEO

Vincent Querton
Voorzitter van de Raad van Bestuur

03

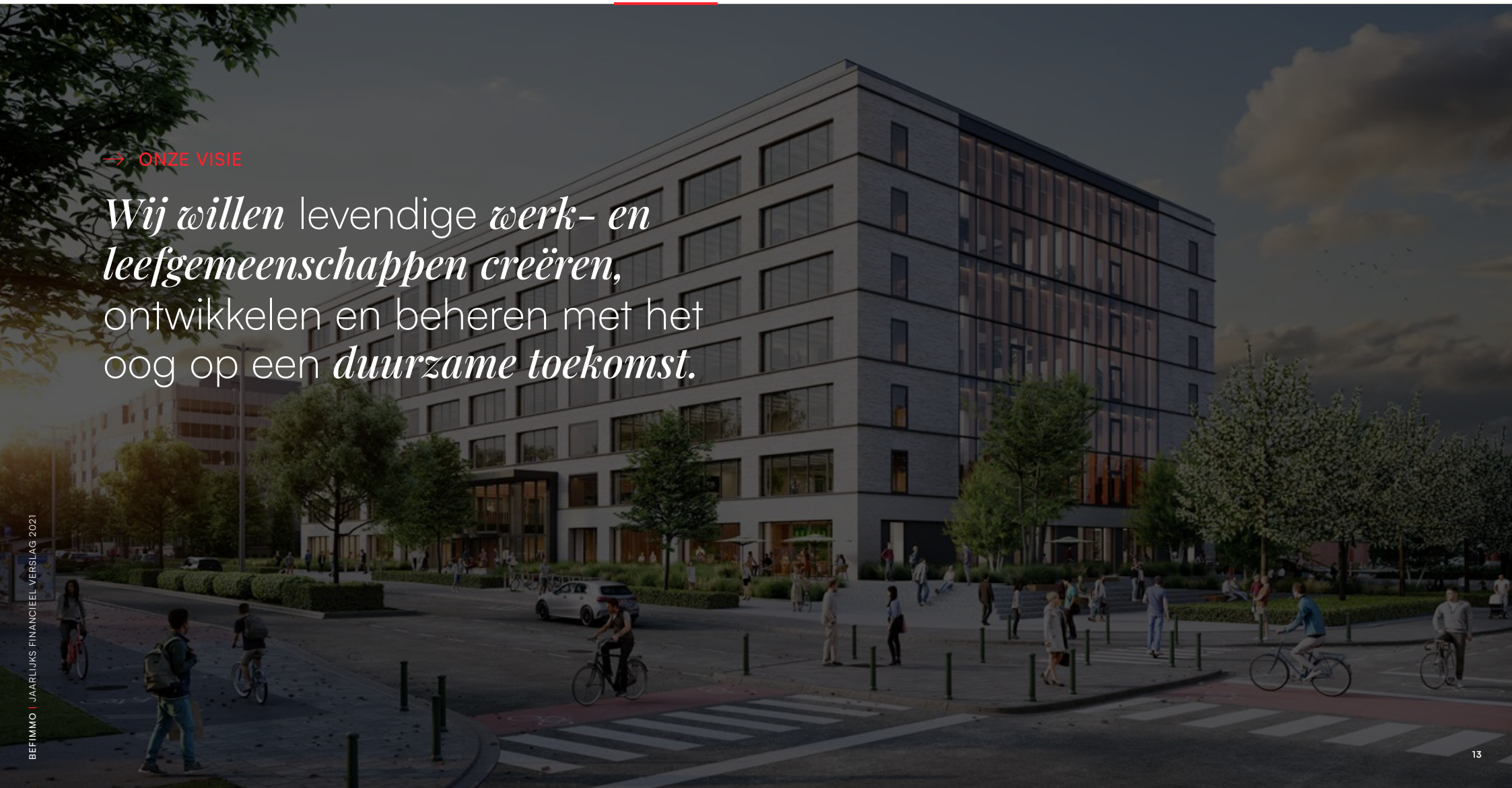
Beheersverslag.



03

Beheersverslag.

VISIE, MISSIE, STRATEGIE	13
ONZE WAARDEN	23
KERNCIJFERS 2021	24
2021 IN EEN OOGOPSLAG	26
GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING	27
VASTGOEDVERSLAG	28
ESG-VERSLAG	53
FINANCIEEL VERSLAG	94
EPRA BEST PRACTICES	105
VOORUITZICHTEN & DIVIDENDPROGNOSE	119
BEFIMMO OP DE BEURS	124
CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING	129
RISICOFACTOREN	172



→ ONZE VISIE

Wij willen levendige ***werk- en leefgemeenschappen creëren,*** ontwikkelen en beheren met het oog op een ***duurzame toekomst.***

Onze Visie.

Befimmo wil levendige werk- en leefgemeenschappen creëren, ontwikkelen en beheren met het oog op een duurzame toekomst.

Wij streven ernaar multifunctionele projecten van hoge kwaliteit te creëren en te beheren in groeiende economische, academische en onderzoekscentra in de BeLux.

Wij willen onze klanten begeleiden bij hun vastgoedtraject en hen een ultieme ervaring bieden, een one-stop-shop waar ze terecht kunnen voor al hun behoeften en verlangens op het vlak van werk- en leefplek.

In ons nieuwe businessmodel staat de gebruiker centraal. Om zijn leven te vereenvoudigen willen wij deze gebruiker een groeiend aantal diensten en voorzieningen aanbieden.

Wij denken hierbij aan locaties waar alle gebruikers kunnen genieten van een aangename, veilige en geconnecteerde werkervaring, met gastvrijheid als bron van inspiratie, welzijn en productiviteit.

Befimmo's waardecreatiemodel draait om het aanbieden van geïntegreerde, hybride, en duurzame werk- en leefoplossingen die vandaag reeds een antwoord bieden op de grote trends die de wereld van morgen zullen bepalen. ESG-criteria zijn een natuurlijk verlengstuk van deze strategie en zetten ons aan tot innovatie.

→ ONZE MISSIE

Onze manier van ***werken en leven*** verandert. Wij streven ernaar deze verandering te begeleiden en ***onze gebruikers een ongeëvenaarde klantervaring*** te bieden.

Onze Missie.

Onze missie is om te investeren in, het ontwikkelen en het beheren van duurzame werk- en leef-ecosystemen in "groeisteden" en daarbij waarde te creëren voor onze betrokken partijen.

Onze gebouwen stellen de gebruiker centraal, zijn van hoge kwaliteit, ideaal gelegen, duurzaam, hebben verschillende functies en beantwoorden aan de hoogste normen op het vlak van prestaties en flexibiliteit.

De "buy and hold" vastgoedaanpak behoort tot het verleden. Wij streven ernaar onze gebruikers een “workspace-as-a-service” aan te bieden, door middel van een grote verscheidenheid aan oplossingen.

Onze manier van werken en leven verandert. Wij streven ernaar deze verandering te begeleiden en onze gebruikers een ongeëvenaarde klantervaring te bieden.

Onze strategie en ons operationeel model

→ ZES STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

Om onze nieuwe visie te verwezenlijken, zullen wij ons transformatietraject versnellen in de richting van de 6 strategische doelstellingen die wij hebben vastgelegd.

01

Operationeel model gebaseerd op activiteiten

02

Sectoriële diversificatie

03

Voetafdruk aanpassen

04

Portefeuillebeheer

05

Klantgerichte organisatie

06

Gedisciplineerd financieel beheer

01 Operationeel model gebaseerd op activiteiten

Vanaf dit jaar zal Befimmo haar werking organiseren rond een operationeel model dat gebaseerd is op de activiteiten en drie afzonderlijke business lines: Investeerder, Operator en Ontwikkelaar

Hierdoor kan elke activiteit zich volop concentreren op haar kernactiviteiten met een volledige inzet voor de eindgebruiker. Voor elke activiteit steunen we op het track record alsook de bestaande expertise en competenties van ons team.

02 Sectoriële diversificatie

Befimmo zal zich ook richten op sectoriële diversificatie en zijn blootstelling aan traditionele kantoorgebouwen beperken, terwijl ze zich zal richten op sneller groeiende segmenten.

Op middellange termijn wordt gestreefd naar een groter aandeel van multifunctionele werk- en leefprojecten en de ontwikkeling van residentiële projecten (particuliere huursector).

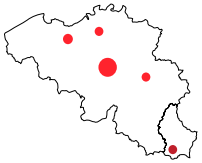
Dit zal zorgen voor een nieuwe verhouding in onze portefeuille en de daaruit voortvloeiende bredere diversificatie van inkomsten.

03 Voetafdruk aanpassen

Befimmo zal een binnenstedelijke aanpak ontwikkelen en haar activiteiten concentreren op 5 BeLux-steden met economische groei en academische of onderzoekscentra. Hierdoor zal de blootstelling aan niet-strategische locaties afnemen.

De 5 geselecteerde steden voor aanpak zijn:

- Brusselse grootstedelijke regio
- Antwerpen
- Gent
- Luik
- Luxemburgse grootstedelijke regio



04 Portefeuillebeheer

Dankzij een smart en duurzame investeringsstrategie streeft Befimmo in de eerste plaats naar een versnelde recyclage van kapitaal door middel van rotatie en waardecreatie in de portefeuille.

De portefeuille zal voortdurend worden geëvalueerd met het oog op de verkoop van gebouwen eens deze hun maturiteit bereikt hebben.

Door de rotatie te versnellen, activa te verkopen als maturiteit bereikt is, te herinvesteren in bestaande of te ontwikkelen in grotere, binnenstedelijke en multifunctionele activa die voldoen aan de hoogst mogelijke normen (o.a. op vlak van energie en digitalisering), zullen wij waardecreatie doorheen de volledige levenscyclus stimuleren. De focus zal liggen op totaalrendement, inkomsten, waardecreatie en een gezonde LTV.

Wij willen deze trend de komende jaren versnellen en Befimmo een sterke financiële basis geven om zijn kernstrategie verder te ontwikkelen.

05 Klantgerichte organisatie

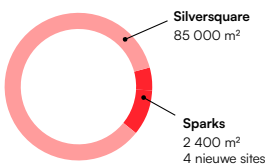
Wij willen onze klantgerichte aanpak verder ontwikkelen binnen onze Operator business line.

Om onze klanten de best mogelijke ervaring te bezorgen, is het onze ambitie om verder te evolueren naar een “one-stop-shop” en zeer dicht bij onze klanten te staan tijdens elke ervaring de ze hebben met onze werkplekken.

Om deze workspace-as-a-service-benadering te ontwikkelen, zullen we onze in-house coworking-activiteit (Silversquare), onze op maat gemaakte en gebruikersgerichte vergaderruimten (Sparks) en onze speciale adviescel voor kantoorinrichting (die klanten zal begeleiden bij het ontwerp, inrichten en bouwen van op maat gemaakte werkplekken) samenbrengen. Om het welzijn en de productiviteit op de werkplek te stimuleren, zal de klemtoon op hospitality liggen.

De uitbreiding van Silversquare en Sparks en de ontwikkeling van nieuwe diensten rond ontwerp, bouw, en hospitality, zouden op middellange termijn ook extra inkomstenbronnen moeten opleveren.

Tegen 2025 willen we de totale oppervlakte van Silversquare optrekken tot 85.000 m², terwijl Sparks 2.400 m² zou moeten tellen op een eerste locatie aan de voorzijde van het Centraal Station (4 andere steden zijn geïdentificeerd).



06 Gedisciplineerd financieel beheer

Befimmo streeft er voortdurend naar zijn financieel beheer te versterken en zijn rapporteringsstructuren te verbeteren. Ons model van drie business lines zal ons in staat stellen synergieën tot stand te brengen, het kostenbeheer te verbeteren, betere marges te behalen en meer transparantie te bieden.

Onze nieuwe strategie zal leiden tot een versnelde recyclage van kapitaal door een grotere rotatie binnen de portefeuille met een positief effect op de balans. Wij willen een strikte financiële discipline aanhouden en onze ontwikkelingsrisico's beperken tot maximaal 10% van de balans.

→ EEN MODEL MET DRIE BUSINESS LINES

Van het klassieke bedrijfsmodel uit het verleden schakelt Befimmo over op een gebruikersgericht bedrijfsmodel.

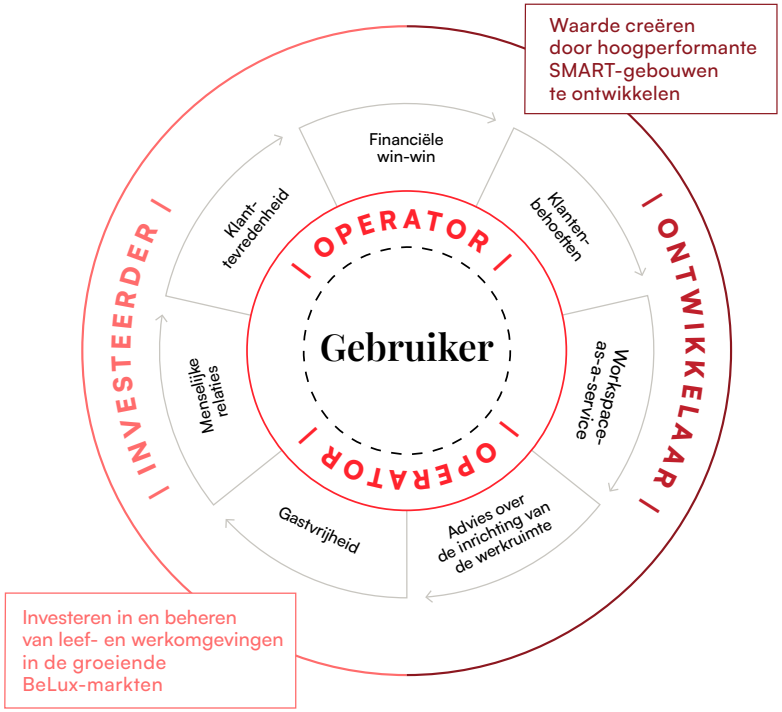
In de loop van 2022 zullen wij Befimmo reorganiseren in drie business lines:

- **INVESTEERDER:** waarde creëren door premium multifunctionele activa op toplocaties **aan te kopen en te exploiteren**.
- **OPERATOR:** waarde creëren door het **beheren, ontwerpen en uitbaten** van werk- en leefruimtes die voldoen aan de behoeften van de gebruikers en hen een ultieme gebruikservaring bieden.
- **ONTWIKKELAAR:** waarde creëren door kantoor- en residentiële projecten te **ontwikkelen** die voldoen aan onze investeringscriteria.

Wij willen dicht bij onze gebruikers staan door middel van smart oplossingen (o.a. digitale instrumenten die interactie toelaten met onze gebruikers), het creëren van een gemeenschapsgevoel, en het aanbieden van diensten op het vlak van coworking, vergaderen, mobiliteit, catering of zelfs met betrekking tot vrije tijd.

Door een gedrag aan te nemen waarbij de gebruiker centraal staat, vormt deze naast de klant de focus binnen onze organisatie en wordt de B2B-benadering een B2B2C-benadering. Het is onze ambitie om de steeds veranderende behoeften van de klant te observeren, te analyseren en te begrijpen, om dit zo het uitgangspunt te maken van al onze acties.

Elke business line krijgt aparte financiële en niet-financiële KPI's en een aparte rapportering. Dit moet ons in staat stellen synergiën te realiseren, een beter kostenbeheer te hebben, marges te verbeteren en meer transparantie te bieden. Wij beogen een strikter financieel beheer en het creëren van opportuniteiten, terwijl we de risico's voor elke business line afzonderlijk willen beperken.



FINANCIËLE WIN-WIN
Een correcte prijs en aanvaardbare investering voor alle betrokken partijen

KLANTENBEHOEFTEN
Observeer, analyseer en begrijp de steeds wijzigende klantenbehoeften

WORKSPACE-AS-A-SERVICE
Onze klanten oplossingen bieden op het vlak van vaste, flexibele en hybride werkruimte, of vergaderingen

ADVIES OVER DE INRICHTING VAN DE WERKRUIMTE
Definitie, ontwerp en inrichting van ruimtes die voldoen aan de verwachtingen van de klant. Ondersteuning van teams in het beheer van verandering

GASTVRIJDHEID
Dienstenaanbod en voortdurend werken aan welzijn, gezondheid en veiligheid

MENSELIJKE RELATIES
Het gemeenschapsgevoel stimuleren door het organiseren van inspirerende evenementen, het uitwisselen van ervaringen en ontmoetingen

KLANTTEVREDENHEID
Meten en verzekeren van het hoogste niveau van klanttevredenheid

ESG, innovatie en digitalisering

De regelgeving met betrekking tot milieu-, sociale- en governancescriteria (ESG) is de afgelopen jaren aanzienlijk uitgebreid. Klimaatverandering is een globaal probleem en in het bijzonder voor de vastgoedsector, die verantwoordelijk is voor nagenoeg 40% van de wereldwijde koolstofuitstoot en bijna 70% van de uitstoot in stedelijke gebieden.

Het Actieplan 2030 van Befimmo is afgestemd op de wereldwijde trends, zoals gedetailleerd beschreven in het ESG-gedeelte van dit Verslag (zie pagina 53).

De strategie van Befimmo blijft gericht op efficiëntie, duurzaamheid en verantwoorde waardecreatie. In die context vormen ESG-aspecten een natuurlijk verlengstuk van de bedrijfsstrategie van Befimmo, die gericht is op het creëren van waarde voor al haar betrokken partijen, zowel nu als op de lange termijn.

Bijgevolg gaat een versnelling van de strategische transformatie van de onderneming gepaard met een sterke uitbreiding van de ESG-overwegingen, naast andere globale externe trends en factoren.

ESG-aspecten zijn een **bron van innovatie** geworden voor de vastgoedsector, om zichzelf heruit te vinden en mee de oplossing aan te sturen, in plaats van louter te streven naar conformiteit met de officiële normen. Daarom liggen ESG en digitalisering dicht bij elkaar.

Onze digitaliseringsstrategie is gericht op onze huurders, onze teams en onze gebouwen:

- het stelt ons in staat onze doelstellingen te bereiken, de tevredenheid van onze klanten te meten, hun steeds veranderende behoeften beter te begrijpen en erin te voorzien, en met onze eindgebruikers te communiceren

- het helpt onze teams zich te concentreren op taken met toegevoegde waarde voor onze betrokken partijen, terwijl processen worden geautomatiseerd en meer wendbaarheid mogelijk wordt gemaakt

- de toepassing van het Building Information Management (BIM) draagt bij tot betere prestaties van het gebouw, een beter kostenbeheer en de constante beschikbaarheid van gegevens over het gebouw gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw

- het maakt gebouwen SMART, zeer flexibel, verbonden met een efficiënt netwerk, met een betere gebruikerservaring, en met nieuwe diensten en faciliteiten. Tegelijkertijd maakt dit een hoogwaardig operationeel beheer en maatschappelijke innovaties mogelijk dankzij gegevensintelligentie

In de visie van Befimmo is het gebouw van de toekomst zeer performant, flexibel en zet het de gebruiker centraal. Daarom hebben wij een reeks doelstellingen geformuleerd die wij in de komende jaren willen bereiken (zie pagina 53 van dit Verslag).

In de visie van Befimmo is het gebouw van de toekomst ***zeer performant, flexibel en zet het de gebruiker centraal.***

De visie van Befimmo's gebouw: zeer performant, flexibel en de gebruiker centraal

TOEGANKELIJK, MET INTEGRATIE VAN MULTIMODALITEIT

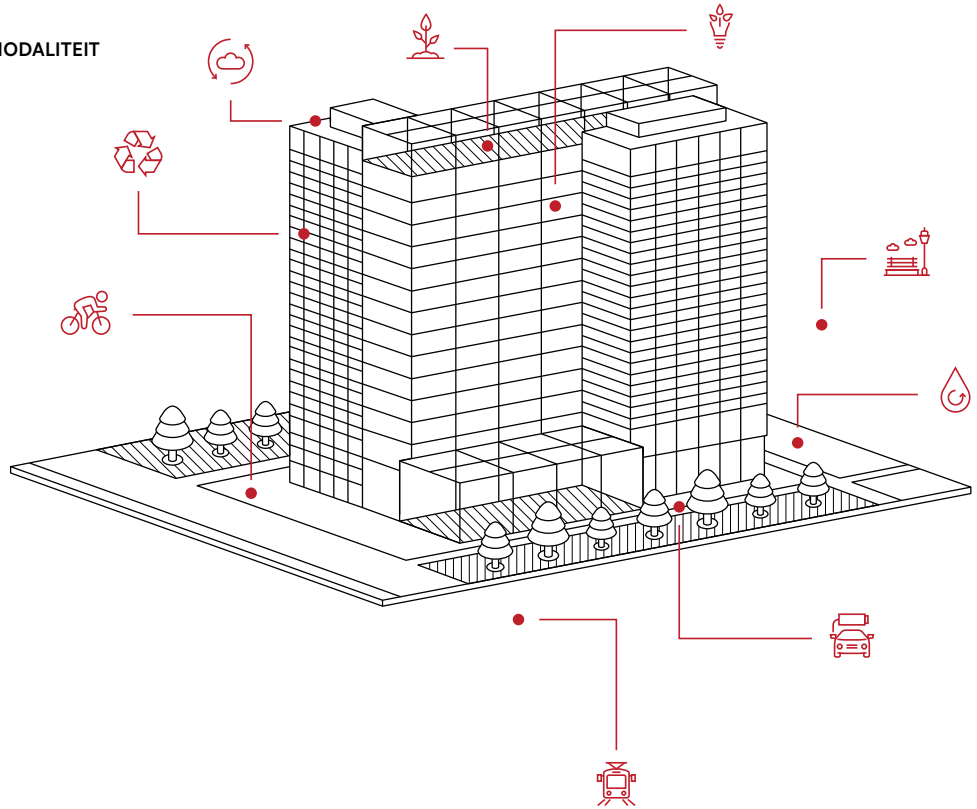
- Binnenstedelijke locatie ("5 city-approach")
- Toegankelijk met het openbaar vervoer
- Groene mobiliteitsoplossingen
- Fietsen- en scooterstallingen

DE GEBRUIKER CENTRAAL - WERK & LEVEN

- Sportfaciliteiten, douches en kluisjes
- Eten, drinken & barista
- Horeca
- Comfort (daglicht, geluidsisolatie, vraaggestuurde ventilatie en warmte)
- Terras voor welzijnspauzes & ontspanning
- Speciale voorzieningen voor gebruikers en lokale gemeenschappen

DUURZAAM

- Beperking van bodemafdekking
- Verbeterde biodiversiteit (groendaken)
- Water- en energiezuinige installaties
- Uitstootarme bouwmaterialen
- Goed geïsoleerde gebouwenveloppe
- Regenwaterrecuperatie, recyclage van afvalwater
- Geothermie, warmtepompen en zonnepanelen
- Speciale ruimte voor afvalopslag



SMART EN ZEER PERFORMANT

- SMART-toegang voor bezoekers en gebruikers
- Opengaande ramen gekoppeld aan sensoren met de mogelijkheid om de ventilatie aan te passen
- Vraaggestuurde ventilatie gekoppeld aan sensoren
- SMART-bewaking van energie- en waterverbruik
- SMART-parkeren met elektrische oplaadpunten
- SMART-verlichting

VERBINDENDE FACTOR TUSSEN GEMEENSCHAPPEN

- Coworking, Coliving, studentenhuisvesting, enz.
- Toegankelijke buitenruimte (voor lokale gemeenschappen)
- Bedrijven in contact laten treden met start-ups, scale-ups, ondernemers, andere ondernemingen, enz.
- Directe dialoog met de gebruikers via de Befimmo App
- Workspace-as-a-service (coworking, hybride, vergaderingen, enz.)

Ons model voor waardecreatie

Het businessmodel van Befimmo is erop gericht om op lange termijn via elke business line waarde te creëren, op een duurzame manier, voor alle betrokken partijen.

INPUTS

MENSELIJK EN INTELLECTUEEL KAPITAAL

- 100 teamleden
- Deskundigheid en opleiding

FINANCIEEL KAPITAAL

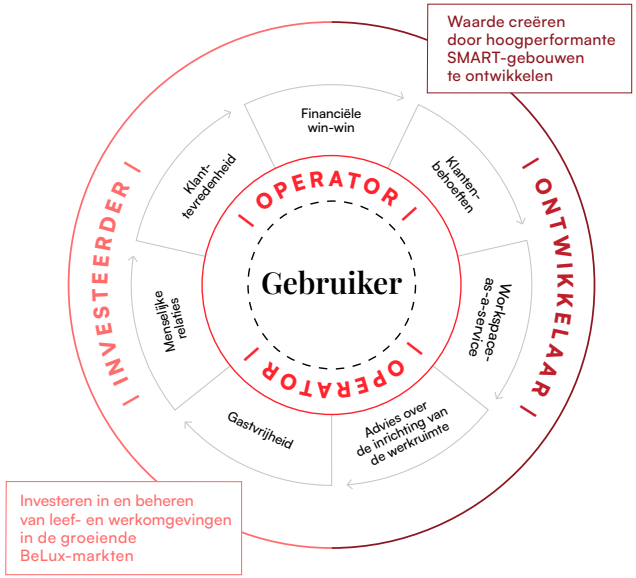
- Reële waarde van 2.836 miljoen €
- Geconsolideerde kredietfaciliteiten van 1.471 miljoen €
- Beurscapitalisatie van 0,96 miljard €

NATUURLIJK KAPITAAL

- 41,86 GWh elektriciteitsverbruik
- 2,19 GWh verbruik van stadsverwarming
- 58,18 GWh brandstofverbruikt
- 103.867 m³ waterverbruik
- 728 ton exploitatie-afval
- 36.670 ton bouwafval

INFRASTRUCTUUR

- 60 gebouwen, samen meer dan 935.000 m²
- 8 coworking centra, samen goed voor 34.900 m²



OUTPUTS

MENSELIJK EN INTELLECTUEEL KAPITAAL

- Groeiend team (+6%)
- Diversiteit werknemers: 54% (M) - 46% (V)
- Opleiding van werknemers: 34,9 uur/werknemer/jaar

FINANCIEEL KAPITAAL

- Nettoresultaat van 89,37 miljoen €
- EPRA earnings van 62,21 miljoen €
- Brutodividend van 1,84 € per aandeel

NATUURLIJK KAPITAAL

- 26% vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot (vs 2018)
- 18% vermindering van specifiek waterverbruik (vs. 2020)
- 93% bouwafval wordt niet gestort of verbrand

INFRASTRUCTUUR

- 69.000 m² verhuuractiviteit (2021)
- Ongeveer 170 huurders
- Meer dan 3.500 bezette werkplekken in coworking ruimtes

BELANGRIJKSTE WERELDWIJDE TRENDS → VERSTEDELIJKING, KLIMAATCRISIS, WERELDWIJDE BEVOLKINGSGROEI, EXPONENTIËLE DIGITALE TECHNOLOGIEËN EN NIEUWE ECONOMIEËN

Onze Waarden.

Onze teams zijn gemotiveerd, geëngageerd, verantwoordelijk, ruimdenkend en vastbesloten om te werken in de nieuwe hybride werkwereld van morgen. Dankzij ons optimisme, ons vertrouwen in de mens, en onze nauwgezetheid in de uitvoering van onze taken kunnen wij waarde in vastgoed blijven leveren - waarbij onze waarden diep verankerd zitten in alles wat we doen.

01 Professionalisme

Wij behandelen elk project of elke gebruiker, ongeacht omvang, met alle nodige aandacht, nauwgezetheid en beroepsernst, volgens de regels van de kunst.

02 Teamgeest

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

03 Engagement

De verbondenheid van het team met Befimmo, haar gebruikers en gemeenschap zorgt ervoor dat iedereen zich sterk betrokken voelt bij het werk, het team en de projecten.

04 Menselijkheid

Wij oefenen ons beroep met veel enthousiasme uit en hanteren daarbij een doelgericht menselijke, zorgzame, open aanpak met respect voor elk individu.

05 Voorbeeldgedrag

We laten onze gebruikers en partners mee profiteren van ons onderzoek en we gebruiken onze invloed om positieve ontwikkelingen in de maatschappij te bevorderen.

06 Prestatie

Wij streven naar superieure prestaties door onze klantgerichte aanpak te versterken, de kosten te beheersen en ons te concentreren op processen en projecten met toegevoegde waarde.

Kerncijfers 2021 1-2

FINANCIËLE KERNCIJFERS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	60,35	58,85	59,29	56,42
Geconsolideerd nettoresultaat (in € per aandeel)	3,31	2,13	6,95	3,24
Nettoresultaat vastgoedoperator (in € per aandeel)	3,68	2,25	7,03	3,24
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 630.2	1 591.4	1 603,90	1 443,21
Return op eigen vermogen[1] (in € per aandeel)	3,3	2,1	6,5	3,2
Return op eigen vermogen[1] (in %)	5,7	3,6	11,6	5,8
Schuldratio[2] (in %)	43,1	40,8	42,7	45,8
Loan-to-value[3] (in %)	40,9	36,8	39,0	43,6
Gemiddelde financieringskost[4] (in %)	1,8	2,0	2,0	2,0
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,1	4,9	4,4	4,8

EPRA-KERNCIJFERS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Geconsolideerde EPRA earnings[5] (in € per aandeel)	2,30	2,87[6]	3,29	3,68
EPRA earnings vastgoedoperator[5] (in € per aandeel)	2,38	2,95[6]	3,26	3,68
EPRA NRV[6] (in € per aandeel)	63,82	63,48	63,38	-
EPRA NTA[6] (in € per aandeel)	60,32	60,10	59,85	-
EPRA NDV[6] (in € per aandeel)	59,53	57,19	57,66	-
EPRA Net Initial Yield (NIY)[6] (in %)	4,2	5,0	4,9	5,7
EPRA Topped-up NIY[6] (in %)	4,5	5,2	5,1	5,9
EPRA Leegstandsgraad (in %)	4,5	2,9	4,1	4,3
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth[7] (in %)	-1,3	-0,2	4,7	2,4
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)[6]	33,5	23,7	21,7	19,7
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)[6]	31,2	22,2	20,0	17,8

KERNCIJFERS BEFIMMO-AANDEEL	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Slotkoers (in €)	33,75	36,30	54,10	48,55
Brutodividend[8] (in € per aandeel)	1,84	2,25	3,45	3,45
Brutorendement[9] (in %)	5,5	6,2	6,4	7,1
Totaal aandeelhoudersrendement[10] (in %)	-2	-28,5	18,7	-2,9
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971	28 445 971	25 579 214
Aantal aandelen niet aangehouden over de periode	27 011 100	27 040 351	27 052 443	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden over de periode	27 027 104	27 048 907	25 676 219	25 579 214

1. 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.
2. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
3. 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.
4. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.
5. Herwerkt. Voor meer informatie, zie pagina 95.
6. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best Practices" op pagina 105 te raadplegen.
7. 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 105 te raadplegen.
8. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.
9. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.
10. 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.

Kerncijfers 2021 2-2

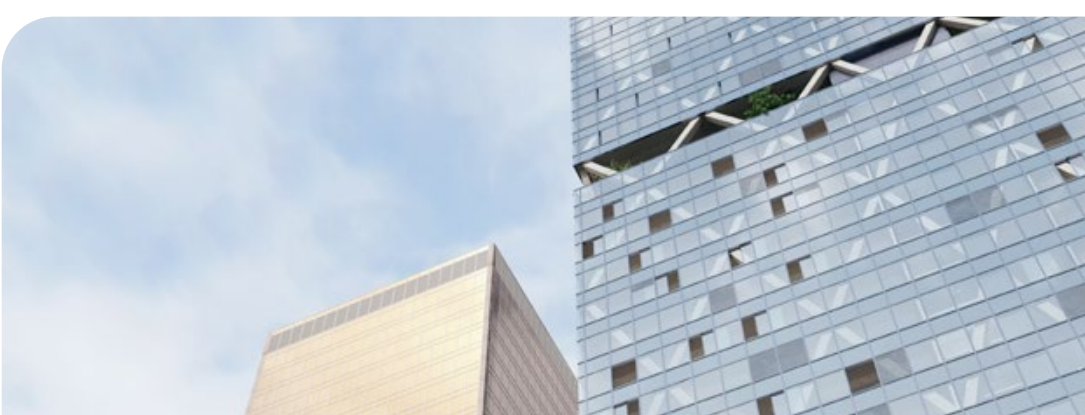
VASTGOEDKERNCIJFERS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 835,9	2 714,0	2 788,6	2 655,3
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (exclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten) (in %)[1,2]	90,1	95,2	94,4	94,50
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (inclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten) (in %)[1]	95,5	97,1	95,9	95,70
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag (in jaren)[1]	7,3	7,2	7,1	7,0
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag (in jaren)[1]	7,9	7,7	7,8	7,8
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervaldag (in jaren)[1]	8,8	8,6	-	-
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervaldag (in jaren)[1]	9,4	9,0	-	-
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)[1]	4,8	5,3	5,4	6,00
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)[1]	5,2	5,6	5,6	6,30
Lopend brutorendement van de vastgoedbeleginggen (in%)[1]	4,2	4,3	4,6	5,50

KERNCIJFERS COWORKING	31.12.2021
Bezettingsgraad van coworkingruimtes meer dan 3 jaar (in %)	75

ESG-KERNCIJFERS	Data 2021
BKG-uitstoot van brandstof van gebouwen beheerd door de eigenaar (in tCO_2e)	3 242
BKG-uitstoot-intensiteit van het energieverbruik van gebouwen (market-based) (in kg tCO_2e/m^2)	16,70
Mannelijke en vrouwelijke werknemers (in %)	54% (M) - 46% (V)
Gemiddeld aantal opleidingsuren (in uren/jaar/werknemer)	34,9

PRIJZEN EN REFERENTIEKADERS	Laatste score
EPRA BPR	Gold
EPRA sBPR	Gold
CDP	B Management
GRESB	84% Standing Investments 84 Developments, Green Star status
MSCI	A
ISS-ESG	C Prime
Sustainalytics	16.3/100 Low Risk (01.02.2021)
Vigeo Eiris (Moody's ESG Solutions)	52/100 Robust

1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.
2. Vanaf Q1 2022 zal Befimmo de spot bezettingsgraad niet meer communiceren.



2021 in een oogopslag.

Q1

- In februari breidde Befimmo haar portefeuille in het Groothertogdom Luxemburg uit met de aankoop van het Cubus-gebouw (Howald, Luxemburg). Dit gebouw van 5.000 m², gelegen in de onmiddellijke omgeving van de Cloche d'Or (Luxemburg Stad), biedt een belangrijk potentieel voor waardecreatie. Deze tweede investering in het Groothertogdom getuigt van het vertrouwen dat Befimmo heeft in de Luxemburgse markt, die sinds verscheidene jaren in volle groei is.

- Befimmo heeft voor een bedrag van ongeveer 27 miljoen € een erfpacht van 94 jaar aangekocht op het kantoorgebouw van het project "Esprit Courbevoie", in staat van toekomstige afwerking. Het verwachte rendement op de investering bedraagt 5,6%. Dit kantoorgebouw is een goed voorbeeld van het hybride aanbod van Befimmo. Het zal beschikken over ongeveer 4.300 m² kantoorruimte en 4.000 m² Silversquare coworking-ruimte, een nieuwe stap in de ontwikkeling van ons BELUX-netwerk.

- In maart, zette Befimmo haar succesvolle strategie voor de rotatie van haar portefeuille verder met de overdracht van het Wiertz-gebouw aan zijn gebruiker, het Europees Parlement, voor een totaal bedrag van 74,9 miljoen €. Na een periode van 20 jaar in eigendom, levert de operatie een nettomeerwaarde op van 43,2 miljoen € op de investeringswaarde. Ze wordt gerealiseerd net boven (4,7 miljoen €) de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert op 31 december 2020.

Q2

- **Nieuwe CEO**
  Op 27 april heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de benoeming van Jean-Philip Vroninks tot Uitvoerend Bestuurder goedgekeurd. Op 1 juni 2021 begon hij officieel zijn mandaat als CEO van Befimmo.

- In juni 2021, vond de eerste circulaire betonstort in de Benelux plaats in ons ZIN-project. Het geupcyclede puin van de oude WTC-torens wordt opnieuw gebruikt in het innovatieve en multifunctionele ZIN-project, in de Brusselse Noordwijk.

- **Milieucertificeringen**
  Befimmo behaalde BREEAM-certificaten voor twee van haar (her)ontwikkelingsprojecten:
  - Brederode Corner behaalde een "BREEAM Refurbishment - Excellent" certificering
  - Quatuor behaald een "BREEAM New Construction (designfase) - Outstanding" certificering

- **Green Financing Framework**
  Befimmo finaliseerde haar Green Financing Framework. Het biedt ondersteuning op basis waarvan Befimmo groene obligaties, groene private plaatsingen of groene bankfinancieringen kan uitgeven om haar duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken. Het framework is een natuurlijke en logische uitbreiding van alle duurzaamheids- en milieuacties die de Vennootschap onderneemt.

Q3

- In augustus verhuisde Befimmo naar haar gloednieuwe flagship-kantoren in het Central-gebouw.

- Befimmo kondigde aan dat ZIN de Standard International, het toonaangevende "hospitality" bedrijf met iconische hotels over heel de wereld, van New York en Miami tot Londen en de Malediven, zal huisvesten in haar project. The Standard past perfect in de visie die Befimmo heeft voor ZIN en zal de herdynamisering van de Brusselse noordwijk versterken.

- In september kocht Befimmo het kantoorgedeelte (5.600 m²) van de Antwerp Tower. Silversquare zal er vanaf midden 2022 zijn 10de coworkingruimte openen. De Antwerp Tower, gelegen in het hart van Antwerpen op 500 m van het Centraal Station, is een ultramodern project met gemengde functies op de gelijkvloers.

- Het Quatuor-gebouw, iconisch en indrukwekkend project in het hart van Brussel, werd geleverd in augustus 2021 en de eerste gebruikers zijn geïnstalleerd.

- Silversquare opent een achtste coworkinglocatie: Silversquare Central, in het hart van Brussel, vlak tegenover het Centraal Station.

Q4

- Befimmo werd een sterke partner van Sparks. De start-up Sparks wil bedrijven helpen om hun vergaderdoelstellingen niet alleen te halen, maar zelfs te overtreffen. De verouderde vergadernormen en infrastructuur voldoen niet meer aan de behoeften van moderne ondernemingen. Sparks wil dit probleem aanpakken door een speciale vergaderomgeving aan te bieden die niet alleen bestaat uit innovatieve meetingrooms, maar ook uit een reeks aanvullende services en professionele ondersteuning.

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting.

Vrijwillig openbaar overnamebod door RE Invest Belgium[1]

RE Invest Belgium NV, een entiteit die volledig wordt gecontroleerd door een van de privé vastgoedfondsen van Brookfield, heeft op 25 februari 2022 een formele kennisgeving ingediend bij de FSMA voor een vrijwillig openbaar overnamebod aan een prijs van 47,50 € per aandeel.

Re Invest Belgium is van plan het bod kort na de goedkeuring door de FSMA van het prospectus en de memorie van antwoord te lanceren. De aandeelhouders van Befimmo wordt een contante vergoeding van 47,50 € per Befimmoaandeel aangeboden, wat neerkomt op een premie van 51,8% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel van 31,30 € op 24 februari 2022 (d.w.z. de datum voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod). Het bod zal onderworpen zijn aan de volgende voorwaarden: (i) een aanvaardingsdrempel van 50%+1 en (ii) fase 1 goedkeuring door de Belgische Mededingingsautoriteit.

Brookfield is een wereldwijde alternatieve asset manager en één van 's werelds grootste eigenaars en operators van vastgoed. Het bod weerspiegelt het sterke geloof van de bieder in de toekomst van de Belux-kantorenmarkt, en, in het bijzonder, in de kwaliteit en het potentieel van de portefeuille, het managementteam en het personeel van Befimmo.

Het bod is tot stand gekomen na uitvoerige besprekingen tussen de partijen, ondersteunt de 6 doelstellingen van het nieuwe strategische plan dat door het managementteam werd uitgewerkt, en zal belangrijke hefbomen creëren om langetermijnpotentieel te ontsluiten.

Befimmo zal hierdoor beter gepositioneerd zijn als een toonaangevende Belux vastgoedinvesteerder, ontwikkelaar en operator in het belang van haar klanten, werknemers en alle andere betrokken partijen.

Brookfield heeft haar vertrouwen in het management van Befimmo uitgesproken en is van plan om samen met het hen te blijven werken aan de ontwikkeling en het behoud van een best-in-class personeelsbestand.

Na een zorgvuldige evaluatie van de belangrijkste voorwaarden van het bod door de Raad van Bestuur, in overeenstemming met zijn fiduciaire plichten, heeft Befimmo haar steun voor het bod bevestigd, onder voorbehoud van het nazicht van het definitieve prospectus en de fiduciaire plichten van elk individueel bestuurslid. De Raad van Bestuur zal zijn formeel standpunt op het bod geven in een memorie van antwoord.

AXA Belgium SA en AG Finance SA, de twee grootste aandeelhouders van Befimmo, steunen het bod en zijn elk een “soft” onherroepelijke verbintenis aangegaan om het bod te steunen. AG Finance heeft toegezegd om 5,6% van het totale aandelenkapitaal van Befimmo aan te bieden en AXA heeft toegezegd om 9,6% van het totale aandelenkapitaal van Befimmo aan te bieden.

1. Zie persbericht van 25 februari 2022: https://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo_nv_-_aankondiging_vrijwillig_openbaar_overnamebod_-_2022.02.25.pdf

BEHEERSVERSLAG

Vastgoedverslag.

KANTOORVASTGOEDMARKTEN 29

VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT 35

COWORKING-ACTIVITEIT 45

GEBOUWEN UIT DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO 47

CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT 51

Kantoorvastgoedmarkten

Alle hiernavolgende informatie, die betrekking heeft op Brussel en Luxemburg, is afkomstig van de databanken, analyses en marktverslagen van Cushman & Wakefield per 31 december 2021.

DE BRUSSELSE KANTOORMARKT

De Brusselse kantoormarkt strekt zich uit over het bestuurlijk gebied dat wordt gevormd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, plus een deel van Vlaams-Brabant en een deel van Waals-Brabant, die het economisch hinterland van Brussel vormen. Dit gebied telt ongeveer 1.850.000 inwoners en voorziet in meer dan één miljoen banen.

Take-up

Na een wankele periode van Q1-Q3 waarin de huurders een afwachtende houding aannamen, was het vierde kwartaal getuige van een uitstekende take-up, waardoor het het beste vierde kwartaal in 12 jaar was. Hiermee komt de totale take-up voor 2021 op 438.500 m². Dat is een stijging met bijna 55% ten opzichte van 2020, dat voor Brussel een ongekend jaar was door de uitbraak van de pandemie. Er werden ongeveer 330 transacties waargenomen, een stijging van 13% ten opzichte van vorig jaar.

In tegenstelling tot 2020 was de publieke sector in 2021 actief, vooral omdat de Regie der Gebouwen de aankoop van de 34.000 m² grote Möbius II en van de 14.000 m² grote Networks Nor bevestigde, en omdat de Europese Commissie de 25.500 m² grote Realex kocht en de 13.150 m² grote Copernicus voorverhuurde. Ook de vraag van de private sector neemt toe.

CUSHMAN & WAKEFIELD

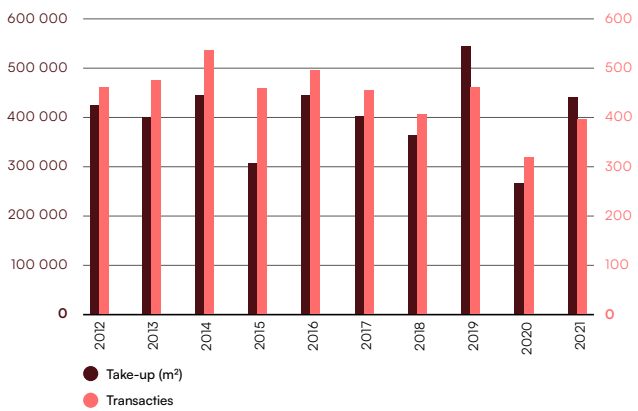
438.500 M²

Brusselse take-up in 2021

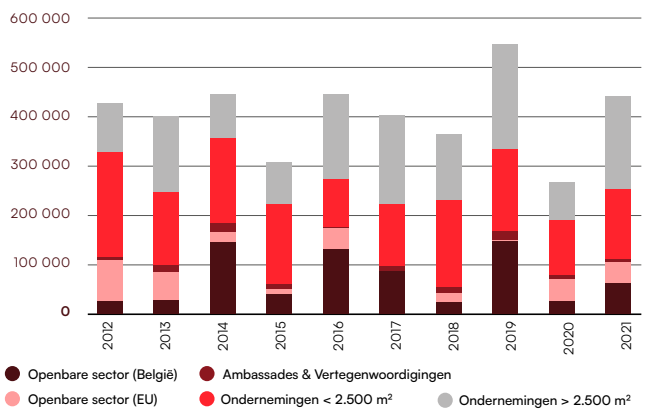
OVERZICHTSTABEL VAN DE BRUSSELSE KANTOORVASTGOEDMARKT

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Stock (m²)	13 467 886	13 462 133	13 542 979	13 767 486
Take-up (m²)	360 742	542 737	263 618	438 510
Leegstaande oppervlakte (m²)	1 074 714	1 018 792	973 650	1 052 878
Leegstandsgraad (%)	7,98%	7,57%	7,19%	7,65%
Prime huur (€/m²/jaar)	315	320	320	320
Gemiddelde huur (€/m²/jaar)	171	180	190	181
Investeringsvolume kantoren (miljard €)	1 891	2 085	3 544	2 284
Prime rendement (%)	4,25%	4,10%	4,00%	3,60%
Prime rendement lange termijn (%)	3,65%	3,55%	3,50%	3,20%

TAKE-UP EN AANTAL TRANSACTIES



JAARLIJKSE TAKE-UP PER TYPE HUURDER (IN M²)



Recente opleveringen en toekomstige projecten

In 2021 werd ongeveer 215.000 m² aan nieuwe kantoorgebouwen opgeleverd, met als belangrijkste de Quatuor in de Noordwijk (62.000 m² waarvan 81% verhuurd), de Multi Tower (42.000 m² waarvan 46% voorverhuurd) en de Möbius II (34.000 m²) die door federale diensten wordt bezet. Daarnaast zit ook heel wat in de pijplijn voor 2022 en 2023, aangezien de oplevering van bijna 330.000 m² nieuwe kantoorruimte in Brussel wordt verwacht, waarvan eind 2021 nog 100.000 m² beschikbaar is.

Evolutie van de huurleegstand

Ondanks de hoge activiteit is de leegstand in 2021 toegenomen tot 7,65% aan het eind van het jaar. Er blijven grote verschillen merkbaar afhankelijk van de omgeving: CBD (Centrum, Leopold-, Noord-, Zuid- en Louizawijk) heeft een leegstandsgraad rond de 4%, terwijl de gedecentraliseerde wijken en de rand een leegstandsgraad van respectievelijk 11% en 18,4% kennen. Op korte termijn zou de leegstand moeten toenemen door het leegkomen van nieuwe kantoren op de markt en door de daling van het aantal gebruikers. Tegen eind 2022 zou de leegstand 8,5% moeten bereiken, alvorens opnieuw te dalen omdat de kantoormarkt zich aan het nieuwe paradigma aanpast. Tegen eind 2025 zou de leegstand 8% moeten bedragen.

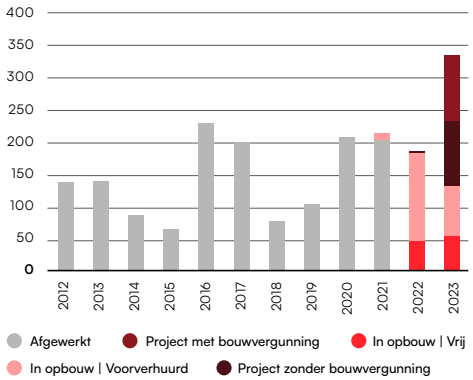
Evolutie van de huurprijzen

De huurprijzen voor prime kantoren in Brussel zijn over 2021 stabiel gebleven op 320 €/m²/jaar.

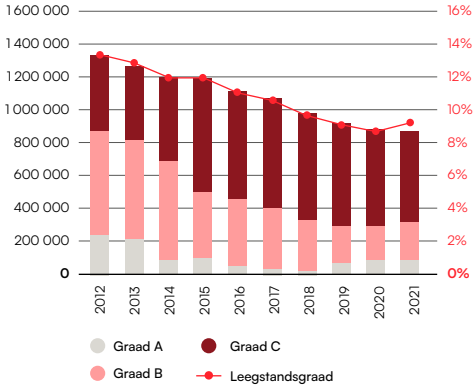
De Noordwijk daarentegen zag zijn prime huurprijzen stijgen van 225 €/m²/jaar tot 230 €/m²/jaar in het laatste kwartaal van 2021, met Ageas die 5.000 m² verhuurde in het Manhattan Center en een verhuur van 3.800 m² in de Quatuor door Sopra. In de gedecentraliseerde wijken stegen de prime huurprijzen tot 200 €/m²/jaar dankzij verschillende transacties in de Royale Belge. In de rand hebben nieuwe ontwikkelingen, zoals The Wings, de neiging om de huurprijzen op te drijven. Ze zouden tegen eind 2022 185 €/m²/jaar kunnen bereiken.

Rekening houdend met de kwaliteitsgebouwen die onlangs op de markt zijn gebracht of waarvan wordt verwacht dat zij de komende maanden op de markt zullen worden gebracht, zouden de prime huurprijzen verder kunnen stijgen tot 325 €/m²/jaar tegen eind 2022.

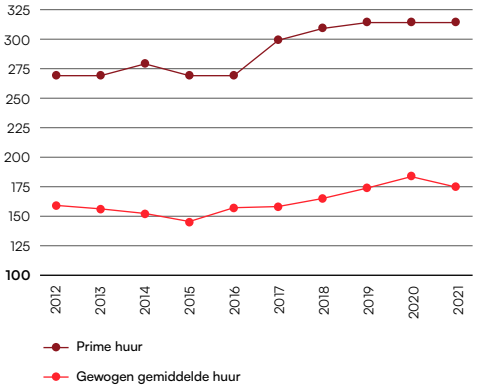
ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN M²)



HUURLEEGSTAND PER CATEGORIE VAN GEBOUWEN (IN M²) EN LEEGSTANDSGRAAD (IN %)



PRIME EN GEMIDDELDE HUUR (IN €/M²/JAAR)



Kantoorinvesteringsmarkt

Over alle sectoren samen bedroeg het investeringsvolume in België in 2021 meer dan 3,6 miljard €. Dit volume heeft een boost gekregen door enkele belangrijke transacties in de kantorensector, terwijl de industriële sector en de commerciële sector een verdere daling noteerden tot een totaal volume van respectievelijk 450 miljoen € en 497 miljoen € in 2021.

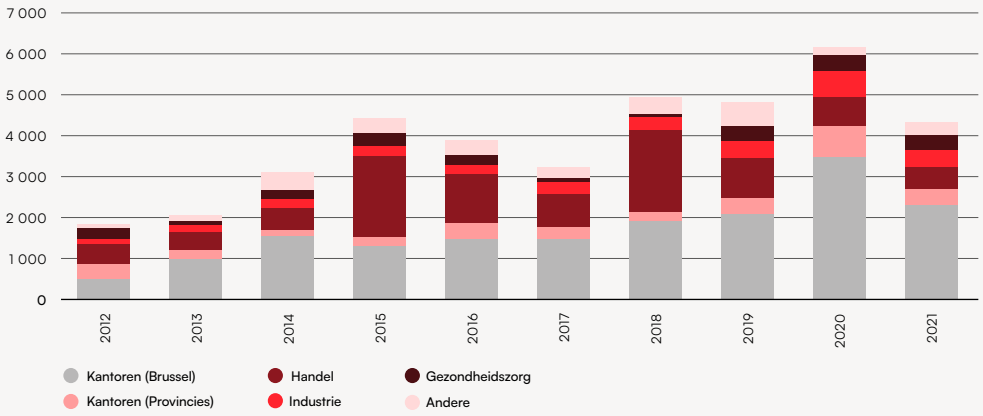
De Belgische kantoormarkt noteerde een investeringsvolume van 2,68 miljard €, waarvan 2,28 miljard € op de Brusselse kantoormarkt. In Brussel werden in totaal 8 transacties van meer dan 100 miljoen € geregistreerd op de kantoormarkt. De meest opmerkelijke was de aankoop van de Realex door de Europese Commissie voor 256 miljoen €, gevolgd door de verkoop van de Astro Tower door FG Asset Management (238 miljoen €) en de aankoop van de Möbius II voor meer dan 215 miljoen € door de Regie der Gebouwen.

Buitenlandse investeerders vertegenwoordigen nog steeds een aanzienlijk deel van de kopers. Internationale investeerders hebben de neiging zich te focussen op LT-Core, Core en Core+ producten, terwijl de zogenaamde "add-value" en herontwikkelingsproducten meer voorbehouden zijn voor Belgische investeerders.

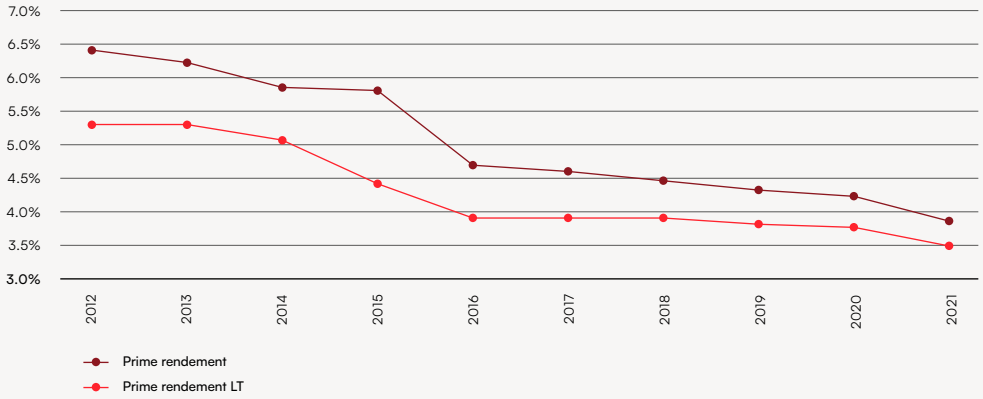
De belangstelling van investeerders voor core activa werd in 2021 bevestigd. Als gevolg van deze intense concurrentie voor core activa zijn de prime yields dit jaar verder gekrompen, tot een nieuw niveau van 3,60% op gebouwen met 3/6/9 huurovereenkomsten. Op langere termijn wordt verwacht dat het prime rendement in 2022 verder zal dalen tot 3,50% en dat het lange termijn prime rendement, dat eind 2021 3,20% bedroeg, volgend jaar al zal dalen tot 3,15%.

CUSHMAN & WAKEFIELD

INVESTERINGSVOLUME OP DE BELGISCHE MARKT (IN MILJOEN €)



PRIME RENDEMENTEN (IN %)



ANTWERPSE EN LUIKSE KANTOORVASTGOEDMARKT

OVERZICHTSTABEL VAN DE ANTWERPSE KANTOORVASTGOEDMARKT

Aantwerpen	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Stock (m²)	2 211 285	2 290 933	2 300 900	2 292 185	2 207 439
Take-up (m²)	198 270	144 322	125 390	69 563	95 002
Leegstaande oppervlakte (m²)	219 253	146 841	148 580	130 000	239 000
Leegstandsgraad (%)	9,92%	6,41%	6,46%	5,67%	10,81%
Prime huur (€/m²/jaar)	155	155	160	165	165
Gemiddelde huur (€/m²/jaar)	119	119	126	119	126
Investeringsvolume kantoren (milliard €)	75	90	166	428	191
Prime rendement (%)	6,25%	6,25%	5,50%	5,50%	5,25%

OVERZICHTSTABEL VAN DE LUIKSE KANTOORVASTGOEDMARKT

Luik	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Stock (m²)	440 955	459 290	495 043	516 000
Take-up (m²)	31 834	53 206	43 055	26 000
Leegstaande oppervlakte (m²)	18 054	16 289	16 000	26 000
Leegstandsgraad (%)	4,09%	3,55%	3,23%	5,13%
Prime huur (€/m²/jaar)	150	155	160	160
Gemiddelde huur (€/m²/jaar)	122	137	127	142
Investeringsvolume kantoren (milliard €)	12,35	42	0	2
Prime rendement (%)	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%

CUSHMAN & WAKEFIELD

LUXEMBURGSE KANTOORMARKT

OVERZICHTSTABEL VAN DE LUXEMBURGSE KANTOORVASTGOEDMARKT

Luxemburg	31.12.2018	30.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Stock (m²)	3 950 000	4 141 350	4 373 188	4 432 210
Take-up (m²)	252 133	266 820	352 174	376 768
Leegstaande oppervlakte (m²)	135 000	123 085	152 107	183 286
Leegstandsgraad (%)	3,40%	2,97%	3,47%	4,10%
Prime huur (€/m²/maand)	50	51	52	52
Investeringsvolume kantoren (miljoen €)	1 880	1 268	874	1 325
Prime rendement (%)	4,00%	4,00%	3,60%	3,40%

Take-up

Ondanks de gevolgen van de pandemie is de kantooractiviteit in 2021 naar een recordniveau gestegen met een take-up van maar liefst 377.000 m² en bijna 270 huurderstransacties. Dit is grotendeels te danken aan een record in H1, voornamelijk aangedreven door de publieke sector met 127.000 m² bezet door het Europees Parlement in het gloednieuwe K2.

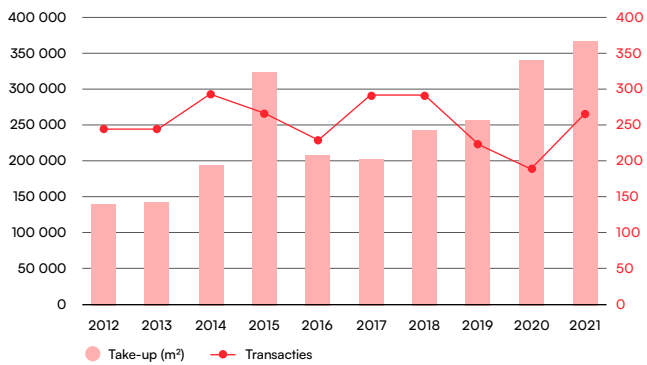
Sinds 2010 wordt de verhuuractiviteit in de privésector gedomineerd door de bank- en financiële sector alsook de zogenaamde "dienstverlenende firma's", zoals "consultancy" bureaus, firma's die zakelijke diensten leveren, enz. In 2021 vertegenwoordigen deze sectoren bijna 25% van de totale activiteit. Hieruit blijkt ook de sterkte van deze kleine kantoormarkt en de veerkracht die ze heeft getoond tijdens deze economisch onzekere tijden.

377.000 M²

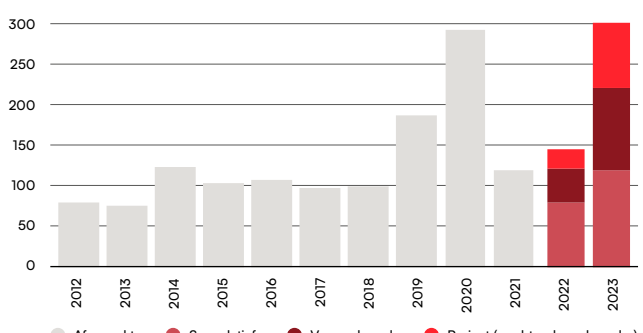
Luxemburgse take-up in 2021

De uitbraak van de pandemie blijft echter gevolgen hebben voor de bedrijfsmarkt en het hybride werken is niet meer weg te denken. In de afgelopen twee jaar had bijna 80% van de transacties betrekking op oppervlaktes kleiner dan 1.000 m². Deze trend leidt tot een inkrimping van de ruimte, waarbij de meeste bezetters die op een vervaldag naderen, kiezen voor kleinere kantoren.

TAKE-UP EN AANTAL TRANSACTIES



ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN M²)



Evolutie van het kantorenpark

Het Luxemburgse kantorenpark kent een continue toename en omvat nu om en bij de 4.430.000 m².

In 2021 waren de meest opmerkelijke opleveringen het Post-project, 27.000 m² in de Stationsbuurt, het Buzz-gebouw, het Maison des Laboratoires I & II, respectievelijk 16.500 m², 16.000 m² en 14.400 m² in de rand. Het kantorenpark zal de komende maanden nog blijven toenemen aangezien er momenteel veel projecten in aanbouw zijn.

Kantoorpijplijn

Voor de komende jaren is er sprake van een aanzienlijke kantorenpijplijn af. Alleen al voor 2022 is er momenteel bijna 115.000 m² in aanbouw, waarvan 76.500 m² nog beschikbaar is. De meest in het oog springende projecten zijn de ontwikkeling van de Connection (14.200 m², beschikbaar) in de stad Hamm, de Am Bann BC C (12.750 m², beschikbaar) in de rand en de bouw van de Intensa Sanpaolo (10.800 m² volledig voorverhuurd) in de Cloche d'Or.

Verder zou nog 343.000 m² extra op de markt kunnen komen tussen 2022 en 2024. De projecten daarvoor bestaan, maar de oplevering ervan zou vertraging kunnen oplopen door de vele onzekerheden of door de grote voorzichtigheid die door de ontwikkelaars aan de dag wordt gelegd.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Evolutie van de huurleegstand

De leegstandgraad voor de globale markt ligt momenteel op 4,10%, een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar. De centrumwijken noteren de beste prestaties, met een leegstandsgraad van minder dan 2% in het CBD en nog lager in de Kirchberg, rond 1%. De wijk Cloche d'Or heeft een leegstandsgraad van ongeveer 3,2%.
Het lage leegstandsgraad is te danken aan het geringe aantal speculatieve ontwikkelingen in combinatie met de dynamische activiteit

In de Rand, de andere binnenwijken en gedecentraliseerde gebieden ligt het leegstandsgraad hoger. Het staat momenteel op ongeveer 9% in de gedecentraliseerde gebieden, 5,3% in de overige binnenwijken en 9% in de rand.

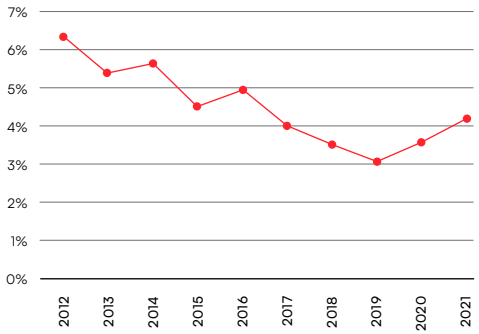
Evolutie van de huurprijzen

Als gevolg van een lage leegstandsgraad gecombineerd met een stijgende take-up, staan de prime huurprijzen logischerwijze onder druk. Huurders zijn op zoek naar de beste locaties en gebouwen.
De prime huurprijzen in het CBD blijven dit jaar stabiel op 52 €/m²/maand. De prime huurprijzen zouden de komende maanden nog verder kunnen stijgen. In het Stationsgebied zijn er sinds 2016 geen veranderingen waargenomen en liggen de huren op 36 €/m²/maand. De Kirchberg-wijk kende de voorbije jaren verschillende stijgingen om eind 2021 uit te komen op 41 €/m²/maand. De Cloche d'Or wijk kende een continue stijging sinds 2017 met momenteel een prime huurprijs van 36 €/m²/maand na de oplevering van nieuwe kwalitatieve kantoorgebouwen. De gedecentraliseerde wijken noteren stabiele prime huurprijzen sinds 2012, rond 28,5 €/m²/maand. In de rand liggen de prime huurprijzen op 25,5 €/m²/maand.

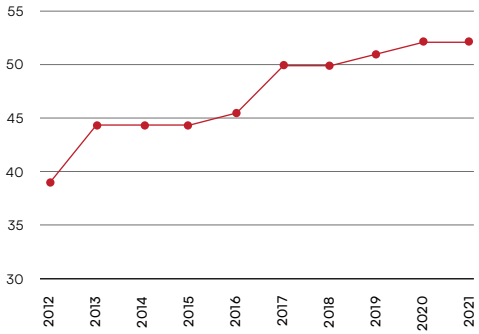
Kantoorinvesteringsmarkt

In 2021 werd in Luxemburg 1,325 miljard € in kantoren geïnvesteerd, een stijging van 51% ten opzichte van vorig jaar, als gevolg van het herstel na de uitbraak van de pandemie. Er wordt echter verwacht dat de activiteit de komende maanden sterk zal blijven, aangezien Luxemburg stevige fundamenten heeft en een goede prijs-kwaliteitverhouding biedt in vergelijking met andere Europese markten. Als gevolg van een verzadigd rakende markt en een hogere aantrekkelijkheid voor internationale investeerders, is er steeds meer concurrentie voor prime vastgoed, wat dan weer leidt tot een sterke daling van het rendement. Prime rendementen bedragen momenteel 3,40% in het CBD, ten opzicht van 3,60% vorig jaar.

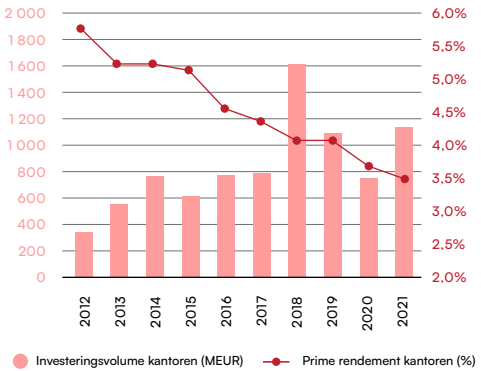
LEEGSTANDSGRAAD (IN %)



PRIME HUUR (IN €/M²/MAAND)



INVESTERINGSVOLUME (IN MILJOEN €) EN PRIME RENDEMENT (IN %)



CUSHMAN & WAKEFIELD

Vastgoedoperator-activiteit

VERHUURACTIVITEIT

MEER DAN

69.000 m² verhuurd

ONGEVEER

50% NIEUWE VERHURINGEN

& 50% HERVERHURINGEN (IN M²)

54% TRANSACTIES

Belangrijkste transacties van het jaar:

> **Ocean House (Brusselse rand):** verlenging van een huurcontract 3/6/9 voor 1.870 m².

> **Ikaros site (Brusselse rand):** nieuwe 6/9 huurovereenkomst voor 4.732 m² en huurhernieuwingen en -uitbreidingen voor 7.200 m²

> **Central (Brussel CBD, Centrum):** nieuw 9-jarig huurcontract voor 2.175 m² met Europ Assistance Belgium

> **Goemaere (Brussel CBD):** nieuwe 6/9 huurovereenkomst voor 914 m² en vernieuwing van een 3/6/9 huurovereenkomst voor 1.668 m²

> **Jozef 2 (Brussel CBD, Leopoldwijk):** verlenging van het huurcontract met de Europese Commissie (12.413 m²)

> **View building (Brussel CBD, Leopoldwijk):** verlenging van de huurovereenkomst voor 5 jaar voor 4.059 m²

> **Cubus (Luxemburg):** verlenging van de huurovereenkomst voor 2.100 m²

> **Arts 56 (Brussels CBD, Leopoldwijk):** nieuwe 6/9 huurovereenkomst voor 1.954 m²

> **Quatuor (Brussel CBD, Noord):** nieuwe 6/9 huurovereenkomst voor 15.573 m²
Quatuor is nu 81% voorverhuurd

> **"Esprit Courbevoie" (Louvain-La-Neuve):** Befimmo verwierf in februari 2021 het kantoorgebouw van het project "Esprit Courbevoie", in een staat van toekomstige afwerking. Dit kantoorgebouw is een uitstalraam van het hybride aanbod van Befimmo, met kantoren die nu volledig verhuurd zijn aan N-SIDE (4.300 m²) en Silversquare (4.000 m²) voor een periode van 9 jaar

EPRA "LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH"

De stijging van het “like-for-Like” nettohuurresultaat met 0,9% werd gecompenseerd door een stijging van de vastgoedkosten, wat resulteerde in een daling van de EPRA “Like-for-Like Net Rental Growth” met -1,3%, voornamelijk te verklaren door:

- noodzakelijke herstel- en renovatiewerken gerealiseerd in 2021
- agentschapcommissies voor het opnieuw verhuren van leegstaande ruimtes
- kosten in verband met leegstaande ruimtes, met name in het Quatuor- en Goemaeregebouw
- éénmalige inkomsten geboekt in 2020

BEZETTINGSGRAAD (VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING)[1]

	31.12.2021	31.12.2020
"Spot" bezettingsgraad (exclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten)[2]	90,1%	95,2%
Bezettingsgraad (inclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten)	95,5%	97,1%
EPRA Vacancy rate[3]	4,5%	2,9%

De daling van de bezettingsgraad houdt verband met de verhuizing van Quatuor naar de categorie "vastgoed beschikbaar voor verhuring".

INNING EN UITSTEL VAN HUURGELDEN

> **98,7% geïnde huurgelden** voor 2021 (per 10.02.2022, in overeenstemming met vorige jaren)

> **0,4 miljoen €** uitstellen van betaling van huurgelden (beperkt bedrag in verband met de pandemie)

1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie Bijlage II.
2. Deze indicator zal niet langer worden berekend vanaf de afsluiting van het eerste kwartaal van 2022.
3. Dit is een EPRA-indicator. Voor meer informatie, zie hoofdstuk “EPRA Best Practices”.

DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN[1]

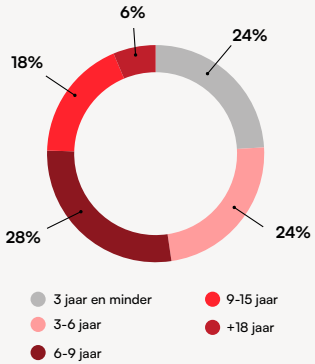
	31.12.2021	31.12.2020
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag van vastgoed beschikbaar voor verhuring	7,3 jaar	7,2 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag van vastgoed beschikbaar voor verhuring	7,9 jaar	7,7 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervaldag	8,8 jaar	8,6 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervaldag	9,4 jaar	9,0 jaar

HUURDERS UIT DE OPENBARE SECTOR EN TOP 5 UIT DE PRIVÉSECTOR

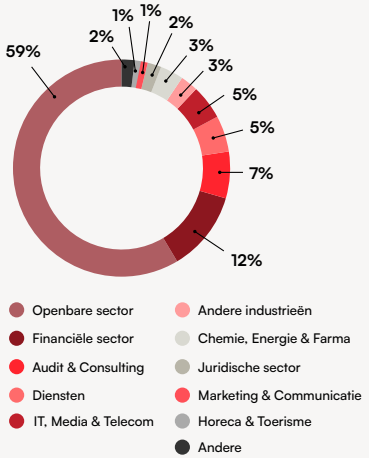
	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating
Belgische openbare sector	7,8	54,8%	Rating S&P
Europese openbare sector	4,7	3,8%	
Totaal huurders uit de openbare sector	**7,6**	**58,6%**	
Deloitte Services & Investments NV		4,8%	-
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,8%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		4,0%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
Totaal huurders top 5 uit de privésector	**9,7**	**20,0%**	
± 170 andere huurders	4,4	21,4%	
Totaal van de portefeuille	**7,3**	**100%**	

1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie Bijlage II.
2. 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 lopende huur op 31 december 2021.

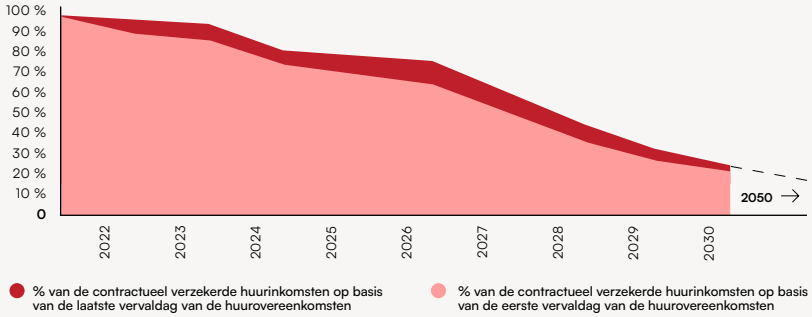
DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (GEBASEERD OP DE LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN OP 31.12.2021)



ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDERS (GEBASEERD OP DE LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN OP 31.12.2021)



PERCENTAGE VAN CONTRACTUEEL GEWAARBORGDE HUURGELDEN IN VERGELIJKING MET DE RESTERENDE DUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN IN DE GECONSOLIDEERDE[2] PORTEFEUILLE (IN %)



REËLE WAARDE[1]

Kantoren	Variatie over het jaar[2] (in %)	Aandeel in de portefeuille[3] (31.12.2021) (in %)	Reële waarde (31.12.2021) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2020) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig[4]	7,2%	52,7%	1 495,9	1 191,9
Brussel gedecentraliseerd	-3,9%	2,3%	64,3	82,2
Brussel rand	-4,9%	2,9%	80,8	92,5
Vlaanderen	-5,3%	13,8%	391,0	428,3
Wallonië	-4,5%	7,8%	221,3	233,0
Luxemburg stad	0,9%	6,3%	178,8	147,1
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	*2,7%*	*85,8%*	*2 432,1*	*2 175,1*
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	*-11,5%*	*13,8%*	*390,7*	*517,3*
Vastgoedbeleggingen[5]	**0,4%**	**99,5%**	**2 825,6**	**2 692,4**
Vastgoed bestemd voor verkoop	**-18,4%**	**0,5%**	**13,1**	**21,6**
Totaal	**0,3%**	**100,0%**	**2 835,9**	**2 714,0**

Op 31 december 2021 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 2.835,9 miljoen €, tegenover 2.714,0 miljoen € op 31 december 2020.

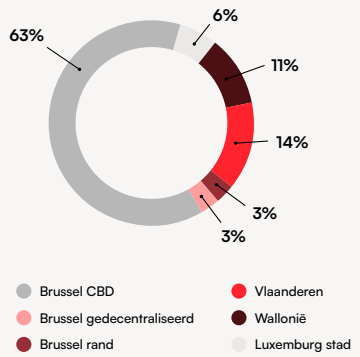
Deze variatie in waarde omvat:
- renovatie- of herontwikkelingswerken uitgevoerd in de portefeuille
- investeringen en desinvesteringen
- de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening genoteerd werden (IAS 40)

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

Bij gelijkblijvende perimeter is de waarde van de portefeuille (exclusief overname, investeringen en desinvesteringen) stabiel over het boekjaar (variatie van +0,3% of 8,9 miljoen €).

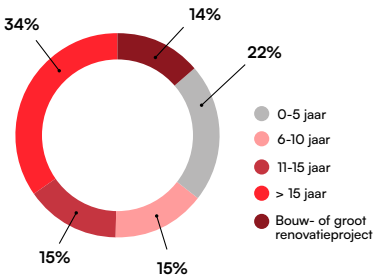
In 2021 is het Quatuor-gebouw overgegaan naar de categorie van gebouwen beschikbaar voor verhuring.

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE[6]



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 variatie over het jaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2021 en 31 december 2021 (buiten het bedrag van aankopen, investeringen en desinvesteringen).
3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2021.
4. Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.
5. Exclusief gebruiksrecht huurovereenkomsten voor kantoren en gebruiksrechten op grond (IFRS 16).
6. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021.

ONDERVERDELING VAN DE PORTEFEUILLE VOLGENS OUDERDOMSKLASSE [1,2]



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 bouw of zware renovatie wordt aangenomen dat het gebouw weer aan een nieuwe levenscyclus begonnen is.

AANSCHAFFINGSWAARDE EN VERZEKERDE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE(IN MILJOEN €)

Kantoren	**Aanschaffings-waarde (in miljoen €)**	**Verzekerde waarde[3] 31.12.2021 (in miljoen €)**	**Reële waarde 31.12.2021 (in miljoen €)**	**Geraamde huurwaarde (ERV) 31.12.2021 (in duizend €)**	**Lopend brutorendement[4] 31.12.2021 (in%)**
Brussel CBD en gelijkaardig	1 048,1	954,1	1 495,9	71 643	4,0%
Brussel gedecentraliseerd	41,3	129,2	64,3	4 343	6,2%
Brussel rand	71,6	162,9	80,8	7 346	8,1%
Vlaanderen	380,7	586,3	391,0	23 524	6,7%
Wallonië	157,2	238,0	221,3	10 317	5,1%
Luxemburg stad	123,5	66,5	178,8	7 511	4,0%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	*1 822,4*	*2 137[5]*	*2 432,1*	*124 684*	*4,8%*
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	*401,6*	*23,2*	*390,7*	*40 644*	*0,4%*
Vastgoedbeleggingen	**2 224,0**	**2 160,2**	**2 822,8**	**165 328**	**4,2%**
Vastgoed bestemd voor verkoop	**-**	**-**	**13,1**	**1 879**	**1,2%**
Totaal	**2 255,1**	**2 160,2**	**2 835,9**	**167 207**	**4,1%**

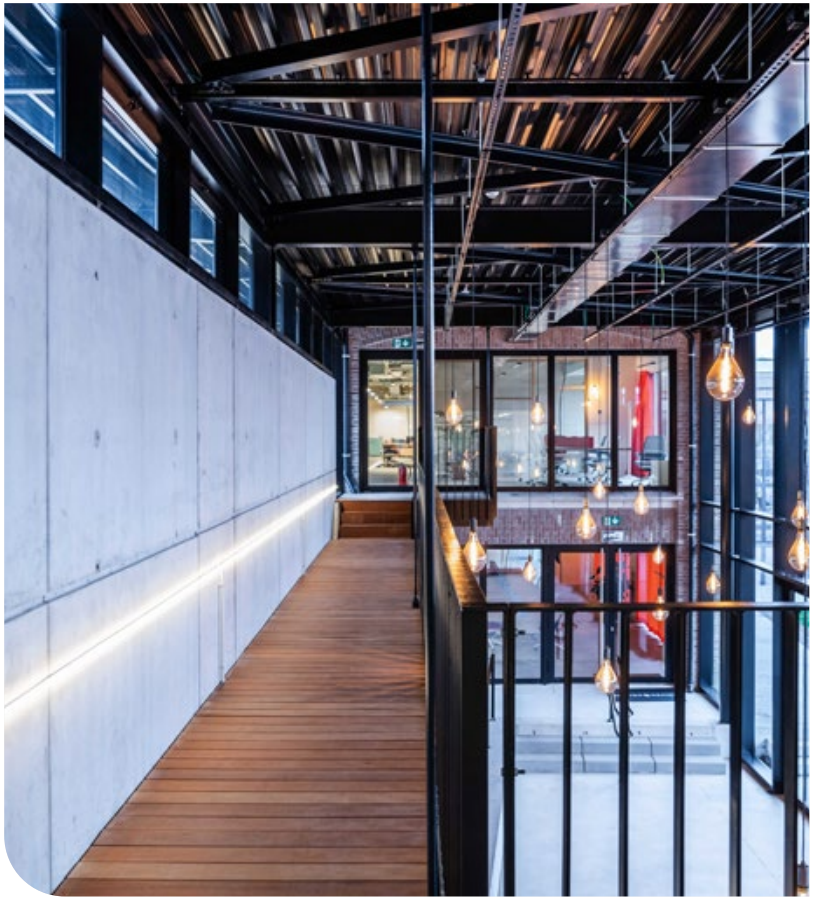
1. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021.
2. Publicatie krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
3. De verzekerde waarde is de herbouwwaarde (zonder de grond).
4. Het lopend brutorendement is de verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde akte in handen van het vastgoed beschikbaar voor verhuring. Het volledige overzicht van de globale huurrendementen bevindt zich op pagina 39 van het Verslag.
5. Dit bedrag omvat de verzekeringen van het type Alle Brandrisico's. Befimmo is eveneens gedekt door verzekeringen van het type Alle Bouwrisico's.

GLOBAAL HUURRENDEMENT

	31.12.2021	31.12.2020
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring[1]	4,8%	5,3%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	5,2%	5,6%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen[2]	4,2%	4,3%
EPRA Net Initial Yield (NIY)[3]	**4,2%**	**5,0%**
EPRA Topped-up NIY[3]	**4,5%**	**5,2%**

GLOBAAL HUURRENDEMENT GEOGRAFISCHE SPREIDING	Lopend brutorendement (31.12.2021)	Lopend brutorendement (31.12.2020)	Potentieel brutorendement (31.12.2021)	Potentieel brutorendement (31.12.2020)
Brussel CBD en gelijkaardig	4,0%	4,9%	4,7%	5,2%
Brussel gedecentraliseerd	6,2%	8,8%	6,6%	8,8%
Brussel rand	8,1%	7,9%	10,0%	9,7%
Wallonië	5,1%	4,7%	5,1%	4,7%
Vlaanderen	6,7%	6,3%	6,7%	6,3%
Luxemburg stad	4,0%	3,8%	4,2%	3,8%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	***4,8%***	***5,3%***	***5,2%***	***5,6%***
Totaal vastgoedbeleggingen	**4,2%**	**4,3%**		

De daling van het rendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring is ook te wijten aan de verhuizing van de Quatuor naar de categorie vastgoed beschikbaar voor verhuring. Alleen de huurovereenkomst met Beobank is ingegaan op 31 december 2021, terwijl het gebouw 81% voorverhuurd is.



1. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie Bijlage II.
2. Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie Bijlage II.
3. Dit is een EPRA-indicator. Raadpleeg voor meer informatie het hoofdstuk "EPRA Best Practices".

Rotatie van de portefeuille

Befimmo garandeert een kwaliteitsvolle portefeuille door te investeren in goed gelegen flexibele kantoorgebouwen met een potentieel voor waardecreatie, en door anderzijds te verkopen wanneer ze de waarde van mature gebouwen kan kristalliseren of wanneer gebouwen niet langer passen in haar strategie. De opbrengsten uit desinvesteringen dragen bij tot het beheer van de LTV-ratio, de financiering van lopende ontwikkelingsprojecten en garanderen groeicapaciteit.

115 MILJOEN € DESINVESTERINGEN

Kristalliseren van waarde

- **Wiertz-gebouw (Brussel CBD):** overdracht voor 74,9 miljoen € met een nettomeerwaarde van 43,2 miljoen € op de investeringswaarde en een IRR zonder hefboomwerking van 10,8%

Desinvesteringen van niet-strategische activa

- **Planet 2 gebouw (Brussel, rand):** desinvestering in oktober 2021 tegen een waarde die overeenstemt met de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige
- **6 niet-strategische gebouwen** in de Belgische provinciesteden (Deinze, Bilzen, Lokeren, Tienen, Diksmuide en Binche)

Residentieel gedeelte van Paradis Express:
Afsluiting van de desinvestering voor 18,9 miljoen € met een winst op verkoop van 2,1 miljoen € op de meest recente reële waarde)

72 MILJOEN € AANKOPEN

Befimmo investeerde in 3 strategische activa in 2021:

- Aankoop van het **Cubus**-gebouw (5.000 m²) in het Groothertogdom Luxemburg (Howald)
- Aankoop[1] van het kantoorgebouw van het **"Esprit Courbevoie"** project (8.300 m²) in Louvain-la-Neuve
- Aankoop van het kantoorgedeelte (5.600 m²) van de **Antwerp Tower**

Silversquare zal zowel in Courbevoie als in A-Tower actief zijn om het coworkingnetwerk verder uit te breiden.

Kapitaaluitgaven in vastgoed beschikbaar voor verhuring

In 2021 heeft Befimmo 19,9 miljoen € geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring. Dit cijfer is in overeenstemming met 2020.

1. Erfpacht van 94 jaar. De akte is ondertekend en het uit te betalen bedrag is voorzien overeenkomstig de lopende werken.

(Her)ontwikkelingsprojecten

In 2021 investeerde Befimmo 138,7 miljoen € in haar (her)ontwikkelingsprojecten.

Met de oplevering van de Quatuor, bedraagt de ontwikkelingspijplijn 13,8% van de totale waarde van de portefeuille (tegenover 22% op 30 juni 2021).

De pijplijn bestaat uit:
- Paradis Express (2,5%) (oplevering in Q1 2022)
- ZIN-project (6,9%)
- de overige nog aan te gane projecten (4,4%)

Befimmo heeft in het verleden al bewezen dat ze veel belang hecht aan het beheer van deze projecten. Ze besteedt daarbij bijzondere aandacht aan de analyse van de markt vóór de lancering met risico op bezetting en aan de maximalisering van het voorverhuringspercentage[1] vóór de start van de bouwwerken. Momenteel bedraagt het voorverhuringspercentage van de kantoorprojecten 97%.

De bouwkosten voor alle ontwikkelingsprojecten zijn bijgewerkt, waarbij onder meer rekening is gehouden met de inflatie van de bouwkosten en de langere constructieperiodes (in verband met de aanhoudende gezondheidscrisis).

Voor onze nog aan te gane projecten, streven we naar een geschat rendement op totale investering van ten minste 5%.

1. Berekend op het kantoorgedeelte van lopende aangegane projecten, exclusief coworking.
2. BREEAM-certificaten beoogd voor de (her)ontwikkelingsprojecten (behalve Paradis Express, dat in de designfase een BREEAM Excellent behaalde).
3. Nieuwe bouwvergunning in voorbereiding, in dezelfde geest als het ZIN-project, open naar de stad en een mix van functies.

BELANGRIJKSTE RENOVATIE- EN BOUWPROJECTEN

					Vooruitzichten				
	Gerealiseerde investeringen in 2021 (in miljoen €)	**Totaal investering (in miljoen €)**	**Rendement op totale investering (land inbegrepen**	**% van Voltooing**	**Oplevering van het project**	**Investering in 2022 (in miljoen €)**	**Investering in 2023 (in miljoen €)**	**Investering in 2024 (in miljoen €)**	**BREEAM[2]**
Lopende projecten aangegaan									
Paradis Express (kantoorgedeelte) Wallonië, Luik	27,9	54	>6%	94%	Q1 2022	3,9	0,1	0,2	Excellent
ZIN Brussel CBD, Noord	58,2	465	±3,9%	29%	Eind 2023 (kantoren) 2024 (andere functies)	191,2	124,9	17,7	Outstanding (kantoren) Excellent (andere functies)
Lopende aan te gane projecten									
Livin[3] (WTC 4) Brussel CBD, Noord	1,3	180	-	-	Ontwikkeling in geval van voorverhuur				Excellent
PLXL Brussel gedecentraliseerd	1,8	54	±5,5%	9%	Q1 2025	2,0	24,6	22,4	Outstanding
LOOM **(Herontwikkeling Wet 44, Jozef 2, Wet 52)** Brussel CBD, Leopoldwijk	2,2	81	±5%	4%	2026	3,0	3,0	17,6	Outstanding
Pacheco Brussel CBD, Centrum	1,0	43	±5,5%	5%	Q2 2024	1,7	19,4	19,2	Outstanding

TOELICHTING OP GELEVERDE PROJECTEN

Quatuor

Quatuor, een project met een mix van functies van 62.000 m², werd in augustus 2021 opgeleverd en is op 31 december 2021 voor meer dan 81% verhuurd.

Quatuor is een hoogwaardig project dat volledig aansluit bij de hybride werkwereld van vandaag. Het biedt een totaaloplossing met een combinatie van kantoren, dynamische coworkingruimtes en services.

Silversquare zal haar negende coworkingruimte openen in Quatuor. De ruimte krijgt de naam Silversquare North en heeft een oppervlakte van 7.350 m².

Quatuor zal ook bijdragen aan de herontwikkeling en transformatie van de bruisende Noordwijk van Brussel.

Het gebouw kreeg er in 2021 huurders van hoge kwaliteit bij (Touring, Just Eat Takeaway.com, Sopra, Kone).

Quatuor behaalde de duurzaamheidscertificering "BREEAM OUTSTANDING" voor de designfase. Hierbij wordt rekening gehouden met de volledige levenscyclus van een gebouw.

Kerncijfers Quatuor:

- Potentieel rendement op kosten: 6,1%
- Ontwikkelingsmarge: >25% (± 56 miljoen €)
- Gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (tot de volgende vervaldag): 11,3 jaar

3.067 M²

AAN ZONNEPANELEN (566 KWP)
DIE DE ELEKTRICITEITSBEHOEFTE GELIJK
AAN HET JAARLIJKSE VERBRUIK
VAN ONGEVEER 133 HUISHOUDENS DEKKEN

TOELICHTING OP LOPENDE AANGEGANE PROJECTEN

ZIN

ZIN is een multifunctioneel project dat verschillende functies op een unieke duurzame en innovatieve manier combineert. ZIN heeft een oppervlakte van ongeveer 110.000 m² en bestaat uit 73.600 m² kantoren, 111 appartementen, 200 hotelkamers en merkappartmenten, alsook sportruimtes, winkels, een spectaculaire rooftop en een grote, weelderige serre die toegankelijk is voor het publiek.

70.000 m² (>95%) van het kantoorgedeelte is reeds voorverhuurd aan de Vlaamse overheid voor een vaste termijn van 18 jaar. Het project zal dienen als de Brusselse hoofdzetel voor de Vlaamse overheid. Daarnaast zal het hotelgedeelte van het project worden beheerd door Standard International, het iconische merk in de lifestyle hotelsector.

Er wordt gestreefd naar een BREEAM "Outstanding" certificaat voor de kantoren en "Excellent" voor de andere functies.

De asbestverwijdering en ontmantelingswerken zijn voltooid. De constructiefase van de nieuwe delen van het gebouw is aan de gang. Als gevolg van de pandemie is de opleveringsdatum van het project met ongeveer zes maanden uitgesteld. Daarom zullen de werkzaamheden voor het kantoorgedeelte eind 2023 worden afgerond en die voor de andere functies medio 2024.

De oorspronkelijke raming van de totale bouwkost is verhoogd tot 465 miljoen €. Dit bedrag is hoger dan het vorige bedrag, voornamelijk door een vertraging van 6 maanden als gevolg van de pandemie, die tot een aantal onverwachte uitgaven heeft geleid. Daarnaast hebben wij in het bedrag van 465 miljoen € ook een provisie opgenomen voor extra vastgoedbelastingen. Deze tracht Befimmo te challengen.

Rekening houdend met dit nieuwe budget zal het brutorendement op de totale investeringswaarde naar verwachting ongeveer 3,9% bedragen.

Het nieuwe managementplan voorziet erin om tegen 2024 een financiële partner te zoeken voor de dochteronderneming ZIN IN NO(O)RD, waarbij de partner minimaal 25% en maximaal 75% in handen zou moeten hebben.

Het ZIN-project kan worden beschouwd als een referentie in België en Europa op het gebied van verstedelijking en revitalisering van een wijk, op het vlak van energieprestaties en circulariteit.

Het ZIN-project is geselecteerd als een van de vier finalisten in de categorie "Best Futura Project" van de MIPIM Awards 2022. De winnaars worden bekendgemaakt tijdens de ceremonie op donderdag 17 maart 2022.

SEE THE VIDEO

Paradis Express
Het project Paradis Express betreft de bouw van een ecowijk met een functiemix van kantoren (21.000 m²), woonruimte (15.600 m²) en buurtwinkels (395 m²). Een Silversquare coworkingruimte (4.000 m²) zal ook zijn deuren openen in Q2 2022. Met het station van Guillemins en een nieuwe tramlijn in de buurt wordt Paradis Express een perfect geïntegreerd buurtproject met een bevoorrechte ligging in Luik.

Befimmo heeft 100% van kantoorruimte voorverhuurd en verkocht de residentiële ruimtes. De oplevering van Paradis Express is gepland voor Q1 2022.

De bouwkost van het gebouw bedraagt 54 miljoen €. Het rendement op de totale investeringswaarde is hoger dan 6%.

Een BREEAM "Excellent" certificering werd behaald in de "Design" fase.

>6%
Verwacht rendement op totale investering

PROJECTEN DIE NOG MOETEN WORDEN AANGEGAAN[1]

PLXL (Brussel gedecentraliseerd)
PLXL is één van de meest recente aanwinsten van de portefeuille van hybride gebouwen van Befimmo. Het is gepland voor voltooiing begin 2025. Met een volledige heruitvinding van het iconische Beobank-gebouw (15.180 m²) in het hart van de Brusselse levendige universiteitswijk Etterbeek, worden in dit project van 20.000 m² de allernieuwste trends op het vlak van smart building, duurzaam ontwerp en circulariteit geïntegreerd.

De site is uitstekend gelegen, naast het treinstation en recht tegenover de Vrije Universiteit Brussel, en zal flexibele werkruimtes bieden met een coworking-ruimte van Silversquare, een modulair auditorium, een restaurant, een dakterras, en een ruime waaier aan diensten en faciliteiten. PLXL beschikt over meer dan 160 fietsparkings, een kleine 50 e-bikestations en 100 parkeerplaatsen voor wagens, allemaal met oplaadpunten.

Het welzijn en de gezondheid van de gebruiker staat centraal bij PLXL. Er wordt gemikt op de hoogste certificering in zijn categorie (BREEAM Outstanding).

In het gebouw zijn tal van oplossingen geïntegreerd zoals slimme energiemonitoring- en managementsystemen, bezettingsdetectie, adaptieve verlichting, slim waterbeleid, en oplaadsystemen.

De geraamde bouwkosten bedragen 54 miljoen €. Het verwachte rendement op de totale investering bedraagt ongeveer 5,5%. De vergunningen zullen naar verwachting tegen eind 2022 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden en de voorverhuur.

± 18.000 t
vermeden afval voorzien

Pacheco (Brussels CBD, Centrum)
Het Pacheco-project zal worden ontwikkeld in het voormalige gebouw van de Koninklijke Munt van België na afloop van de huidige huurovereenkomst. Befimmo zal dit iconische industriële gebouw uit de jaren 70 omvormen tot een multifunctioneel en flexibel gebouw, ontworpen om te voldoen aan de vereisten van vandaag en morgen. Het gebouw is ideaal gelegen langs de Pachecolaan, tussen het centraal station en de Brusselse binnenring, in een wijk die het bovengedeelte en het ondergedeelte van de stad verbindt.

Het Pacheco-gebouw zal een kleine 11.600 m² aan multifunctionele en flexibele ruimte bieden, waaronder 9.400 m² kantoorruimte, 1.050 m² coliving, 1.150 m² bestemd voor restaurants of winkels en, last but not least, een dakterras van 250 m².

De bouwkosten worden geraamd op 43 miljoen €, met een verwacht rendement op de totale investering van ongeveer 5,5%. De vergunningen zullen naar verwachting eind 2022 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden, en de voorverhuur.

Befimmo mikt op een BREEAM "Outstanding" certificering voor de "Design"-fase

11.600 M²
Multifunctionele en flexibele ruimte

1. Beelden enkel ter illustratie, beelden en projectomschrijving onder voorbehoud van het bekomen van de vergunning.

LOOM (Brussel CBD, Leopoldwijk)
Met de herontwikkeling van het Jozef 2-gebouw, na afloop van de huidige huurovereenkomst, wil Befimmo drie bestaande gebouwen (Wetstraat 44 & 52 en Jozef II-straat 27) omvormen tot een uniek groen en open eiland. Deze gebouwen in het hart van de Europese wijk bieden een buitengewoon potentieel voor waardecreatie, en Befimmo zal er een innovatief, multifunctioneel complex creëren dat voldoet aan de behoeften van gebruikers die op zoek zijn naar kwalitatieve werkruimtes in het centrum van Brussel.

Het nieuwe complex zal over een oppervlakte van 24.000 m² beschikken inclusief een deel coliving, parkeerplaatsen niet inbegrepen. Befimmo past voor dit project zeker de concepten van de circulaire economie toe. De bestaande gebouwen zullen worden hergebruikt, waarbij de structuur wordt behouden en elementen die worden gesloopt of verwijderd worden teruggewonnen, hergebruikt of gerecycleerd.

De vooropgestelde bouwkosten bedragen 81 miljoen €, met een rendement op de totale investering dat naar verwachting ongeveer 5% zal bedragen.

De vergunningen zullen naar verwachting in 2023 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden en de voorverhuur.

Befimmo mikt op een BREEAM “Outstanding” certificering voor de “Design”-fase, een DGNB “Platinum” certificering en een WELL ready "Gold" vertificering.

LIVIN (Brussel CBD, Noordwijk)
LIVIN (WTC 4) is het project om een milieuvriendelijke en open campus te bouwen in de noordwijk van Brussel, met als doel het creëren van gemeenschappelijke ruimtes voor de verschillende gemeenschappen van de buurt.

Gelegen naast het treinstation Brussel Noord, LIVIN zal zeer toegankelijk zijn in een wijk in volle ontwikkeling die een aantrekkelijke, diverse en groene woon- en werkomgeving zal worden.

Het hart van het project is een daktuin. Deze tuin zal gemakkelijk toegankelijk zijn en een echte bestemming worden waar iedereen elkaar, op elk moment van de dag, kan ontmoeten.

De ontwikkeling van LIVIN, met een focus op circulaire economie, zal het recycleren van materialen en lage CO_2-uitstotingen mogelijk maken.

De ontwikkeling is afhankelijk van het verkrijgen van een voorverhuur.

Befimmo mikt op een BREEAM “Excellent” certificering voor de “Design”-fase.

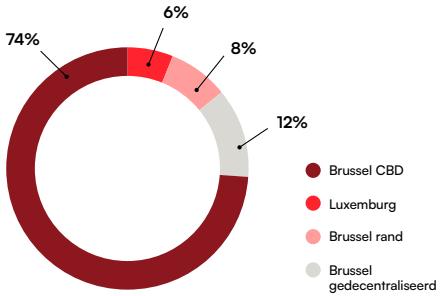
Coworking-activiteit

PORTEFEUILLE VAN COWORKING-RUIMTES

8 Ruimtes

± 34.900 M²

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE COWORKINGPORTEFEUILLE



Silversquare opende in september 2021 haar achtste coworkingruimte in Central (de hoofdzetel van Befimmo).

De coworkingactiviteit was goed voor ongeveer 8% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 31 december 2021.

BEZETTINGSGRAAD

Opening ruimte	31.12.2021
Meer dan 3 jaar	75%
Tussen 1 en 3 jaar	52%
Minder dan 1 jaar	51%
Totaal	**59%**

We zullen niet langer rapporteren over mature en niet-mature ruimtes. Vanaf nu zal de bezettingsgraad van de coworkingruimtes gerapporteerd worden door gebruik te maken van drie categorieën; de ruimtes geopend sinds meer dan 3 jaar, de ruimtes geopend sinds meer dan 1 jaar maar minder dan 3 jaar en de ruimtes open sinds minder dan 1 jaar. Ruimtes die een uitbreiding ondergaan, zullen opnieuw worden beschouwd als nieuwe ruimtes en zullen worden verplaatst naar de categorie "ruimtes geopend sinds minder dan 1 jaar".

De totale bezettingsgraad bedroeg 59% per 31 december 2021 (vergeleken met 51% een jaar geleden), zelfs met de recente opening van Central in 2021. De totale omzet is met 26% gestegen ten opzichte van vorig jaar en sinds september wordt een zeer goede dynamiek waargenomen. Silversquare boekt 804 nieuwe handtekeningen tegen 314 opzeggingen. Bovendien heeft Silversquare de kosten en lasten tijdens het jaar zeer goed beheerd.

De Vennootschap blijft ervan overtuigd dat haar unieke gecombineerde flexibele aanbod van Befimmo en Silversquare een belangrijke rol zal spelen in de post-pandemische herstelperiode en een sleuteloplossing aan het worden is in de nieuwe hybride werkwereld, zoals blijkt uit de laatste contracten met Salesforce (250 memberships - SQ Central) en Xerox (130 memberships - SQ Zaventem in combinatie met ruimte in de portefeuille van Befimmo, Ikaros Park).

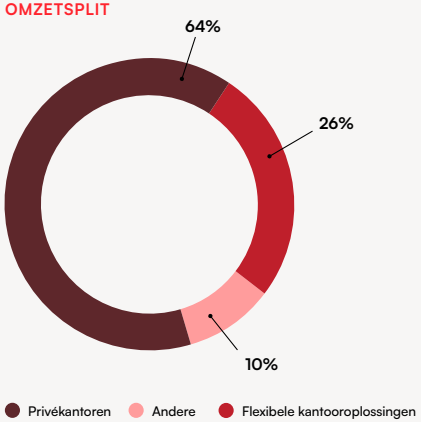
INNINGSPERCENTAGE UITGEGEVEN FACTUREN

99,4%

(voor maandelijkse facturen die in 2021 werden uitgegeven)

Sinds het begin van het jaar is er geen materiële toename van dubieuze schuldvorderingen.

OMZETSPLIT



De categorie "overige" omvat inkomsten van evenementen, vergaderzalen, lockers, IT-opties, verbruiksgoederen, parking, enz.

ONTWIKKELINGSPIPELINE

De coworking-ruimtes die zijn voorzien in de Befimmo-gebouwen, worden meestal ingericht door Befimmo (vastgoedoperator) en aan marktprijs sleutel-op-de-deur opgeleverd aan Silversquare. Silversquare (coworkingoperator) investeert in de meubels en de IT voor deze ruimtes.

Voor de ruimtes die voorzien zijn in gebouwen van derden, investeert Silversquare zowel in de inrichting als in het meubilair en de IT. In 2021 investeerde Silversquare zo 3,6 miljoen € in haar coworking-ruimtes. Zoals hierboven gemeld investeerde Befimmo vastgoedoperator) 6,8 miljoen € in 2021 waarvan 4,3 miljoen € in het Central gebouw en 2,5 miljoen € in het Quatuor project. Dit wordt doorgerekend aan Silversquare via een mechanisme van huurverhoging.

NIEUWE OPENINGEN VOOR DE KOMENDE TWEE JAAR

	Oppervlakte
Totaal portefeuille 2021	**34 900 m²**
SQ North (Brussel CBD)	+7 350 m²
SQ Guillemins (Luik)	+3 800 m²
SQ A-Tower	+5 800 m²
Totaal portefeuille eind 2022	**51 800 m²**
SQ Louvain-La-Neuve	+4 000 m²
Luxemburg	+4 000 m²
Vlaanderen (2 ruimtes)	+7 000 m²
Totaal portefeuille eind 2023	**66 800 m²**

Rekening houdend met de geïdentificeerde pijplijn, zullen de coworkingruimten van Silversquare tegen eind 2025 goed zijn voor 85.000 m².

Na de uitvoering van Silversquare's ontwikkelingsplan, worden de eerste significante positieve EPRA-bijdragen verwacht in 2024.

SPARKS

Sparks, de nieuwe one-stop shop voor meetings, lanceert in Central (hoofdzetel van Befimmo) in Brussel. Het opent zijn eerste locatie in april volgend jaar in Central, De start-up zal speciale vergaderomgeving bieden die niet alleen bestaat uit innovatieve meetingrooms, maar ook uit een reeks aanvullende services en professionele ondersteuning.

De start-up beschikt over veertien gloednieuwe meetingrooms die elk hun eigenheid hebben in functie en design: de place to be voor meetings tot 250 personen.

Befimmo stapt als partner mee in de start-up. Met de lancering van Sparks gaan we door met investeren in oplossingen voor het werk van morgen. We bouwen verder aan een hybride werkwereld die het leven van werknemers vergemakkelijkt. Zo creëert Befimmo een ecosysteem van werkruimte-oplossingen die het mogelijk maken om beter samen te werken, sterkere teams te vormen en de cultuur van de organisatie verhogen. Het komt allemaal samen in Central, Befimmo's 'flagship' gebouw, dat ook over een restaurant en dakterras beschikt en beiden beschikbaar zijn voor klanten van Sparks.

Sparks opent zijn eerste locatie in april volgend jaar in Central, de hoofdzetel van Befimmo.

www.sparks-meeting.eu

SPARKS

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 €)	Spot-bezettingsgraad[5] (in %)	Bezettingsgraad[6] (in %)
Brussel centrum						
Brederode Corner - Brederodestraat en Naamsestraat 1000 Brussel	2020	7 355	1,7%	687	99,8%	99,8%
Central - Ravensteinstraat 50-70 en Kantersteen 39-55 te 1000 Brussel	2012	28 984	4,7%	2 657	88,0%	95,1%
Keizer - Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1963	5 700	1,0%	1 146	100,0%	100,0%
Kool - Koolstraat 35 te 1000 Brussel	1993	5114	1,1%	1257	100,0%	100,0%
Montesquieu - Quatre Brasstraat 13 te 1000 Brussel	2009	16931	4,2%	5089	100,0%	100,0%
Lambermont - Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	2000	1788	0,3%	396	100,0%	100,0%
Pacheco - Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 770	0,7%	807	100,0%	100,0%
Poelaert - Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	12 557	2,5%	2 957	100,0%	100,0%
Voorlopig Bewind - Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	2005	2954	0,6%	684	100,0%	100,0%
		87 153	**16,7%**	**15 680**	**96,6%**	**98,6%**
Brussel Leopoldwijk						
Jozef II - Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 820	2,0%	3 134	100,0%	100,0%
Kunst 28 - Kunstlaan 28-30 en Handelstraat 96-112 te 1000 Brussel	2005/-	16 793	4,0%	4 553	100,0%	100,0%
Kunst 56 - Kunstlaan 56 te 1000 Brussel	2007	22 138	4,1%	4 168	89,9%	89,9%
View Building - Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 075	1,8%	1 917	98,1%	98,1%
Wetenschap-Montoyer - Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel	2011	5 180	1,1%	1 337	100,0%	100,0%
		68 006	**13,0%**	**15 109**	**96,2%**	**96,2%**
Brussel Noordwijk						
Quatuor - Boudewijnlaan 30 te 1000 Brussel	2021	61 613	4,0%	363	36,8%	79,8%
World Trade Center - Toren 3 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1983	76 810	11,3%	-	100,0%	100,0%
		138 423	**15,3%**	**363**	**65,4%**	**88,9%**
Brussel Luchthaven						
Gateway - Brussel Luchthaven - 1930 Zaventem	2017	38 070	6,4%	7 356	100,0%	100,0%
		38 070	**6,4%**	**7 356**	**100,0%**	**100,0%**

1. De reële waarde van elke subportefeuille is gepubliceerd op pagina 37 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 2021.
4. Het gaat om de ontvangen huurgelden krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
5. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.
6. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde en voorverhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.

	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 €)	Spot-bezettingsgraad[4] (in %)	Bezettingsgraad[5] (in %)
Brussel gedecentraliseerd						
Goemaere - Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel	1997	6 950	0,8%	813	82,7%	88,0%
Triomf - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	2014	18 577	2,6%	2 962	96,6%	96,6%
		25 527	**3,4%**	**3 775**	**93,2%**	**94,5%**
Brussel rand						
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 te 1930 Zaventem	2012	17 757	1,6%	1 648	87,9%	87,9%
Ikaros Business Park (fasen I tot V) - Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990/2019[6]	45 821	3,6%	3 239	78,0%	83,4%
Ocean house - Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem	2012	4 623	0,2%	237	41,0%	41,0%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	1 980	0,3%	291	99,6%	99,6%
		70 181	**5,6%**	**5 415**	**78,9%**	**82,2%**
Wallonië						
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,5%	626	100,0%	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%	284	100,0%	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,3%	315	100,0%	100,0%
Eupen - Rathausplatz	2018	7 184	0,8%	988	100,0%	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,8%	953	100,0%	100,0%
Liège - Rue Fragnée - Paradis-Toren	2014	37 195	5,7%	6 526	100,0%	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,3%	367	100,0%	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,5%	575	100,0%	100,0%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 621	0,4%	403	100,0%	100,0%
		69 429	**9,6%**	**11 037**	**100,0%**	**100,0%**

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 2021.
3. Het gaat om de ontvangen huurgelden krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
4. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.
5. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde en voorverhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.
6. Ikaros Business Park - Fase I (gebouwen 1-3, 2-4, 5-7 en 6-8).

	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 €)	Spot-bezettingsgraad[4] (in %)	Bezettingsgraad[5] (in %)
Vlaanderen						
Antwerpen - Amca - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	6,8%	7 879	100,0%	100,0%
Antwerpen - Meir 48	19de eeuw/1985	17 764	3,1%	3 737	100,0%	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,9%	980	100,0%	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,4%	443	100,0%	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	1,0%	1 185	100,0%	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,4%	488	100,0%	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,6%	689	100,0%	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,5%	1 713	100,0%	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 719	1,8%	2 073	99,9%	99,9%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,5%	543	100,0%	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,7%	862	100,0%	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,9%	986	100,0%	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	1,2%	1 424	100,0%	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,4%	550	100,0%	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	1,1%	1 261	100,0%	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%	172	100,0%	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,8%	969	100,0%	100,0%
		188 682	**22,3%**	**25 954**	**100,0%**	**100,0%**
Groothertogdom Luxemburg						
Axento - Luxemburg stad, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	4,7%	5 586	97,6%	97,6%
Cubus - Rue Peternelchen, 2370 Howald Luxembourg	2010	4 955	1,4%	1 468	93,6%	93,6%
		17 202	**6,1%**	**7 054**	**96,7%**	**96,7%**
Vastgoed beschikbaar voor verhuring		**702 673**	**98,4%**	**91 743**	**90,1%**	**95,5%**

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 2021.
3. Het gaat om de ontvangen huurgelden krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
4. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.
5. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde en voorverhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.

	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 €)	Spot-bezettingsgraad[4] (in %)	Bezettingsgraad[5] (in %)
Antwerp-Tower - Frankrijklei 5, à 2018 Anvers	In aanbouw	5 784	0,0%		-	-
Courbevoie - Courbevoie 13 te 1348 Louvain-La-Neuve	In aanbouw	8 332	0,0%		-	-
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	3 979	0,0%		-	-
PLXL - Général Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	15 180	0,0%	2 481	-	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 te 4000 Liège	In aanbouw	21 208	1,5%	563	-	-
Wet 44 - Wetstraat 44 te 1000 Brussel	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	6 290	0,0%	484	-	-
Wet 52 - Wetstraat 52 te 1000 Brussel	Herontwikkelingsproject in voorbereiding	3 821	0,0%	-	-	-
WTC 4 - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	53 500	0,0%	-	-	-
ZIN - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	In aanbouw	114 692	0,0%	13 021	-	-
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met et oog op verhuring		**232 786**	**1,5%**	**16 549**	**-**	**-**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN		**935 459**	**99,9%**	**108 292**	**-**	**-**
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,1%	169	-	-
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,0%	432	-	-
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,0%	-	-	-
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,0%	-	-	-
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,0%	253	-	-
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,0%	-	-	-
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,0%	-	-	-
Vastgoed bestemd voor verkoop		**19 372**	**0,1%**	**854**	**-**	**-**
TOTAAL		**954 831**	**100,0%**	**109 146**	**-**	**-**

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 2021.
3. Het gaat om de ontvangen huurgelden krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
4. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.
5. Geraamde huurwaarde (ERV) van de verhuurde en voorverhuurde oppervlaktes / ERV van het gebouw.

Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

Aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV
Kantersteen 47
1000 Brussel

Geachte Dames, Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling
van de vastgoedportefeuille
van Befimmo op 31 december 2021.

ACHTERGROND

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2021 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor een deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, terwijl Cushman and Wakefield en CBRE Valuation Services werden aangesteld voor andere delen van de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo portefeuille.

Het deel geschat door Jones Lang LaSalle is voornamelijk het gehuurde deel voor unieke verhuurders in Brussel alsook ontwikkelingsprojecten. Verder hebben wij de resultaten van de waardebepaling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn. We hebben ook de opdracht om de Reële Waarde van het Gebruiksrecht te bepalen als resultaat van de huurovereenkomsten waarin Befmmo en/of Silversquare als huurder partij zijn. Deze vraag volgt uit de publicatie door de International Accounting Standards Board (IASB) van de norm IFRS 16, die van kracht werd voor boekjaren die ingingen op 1 januari 2019 en die van de huurder vereist om een Gebruiksrecht en een Huurverplichting op de gehuurde activa te boeken. De genoemde Reële Waarde, zoals in het kader van de IFRS 16 te verstaan is, wordt bekomen door de actualisatie van de resterende huurstromen tot de vervaldag van het contract, rekening houdend met de huurvrije periodes, voordelen en andere correcties. Op 31 december 2021 bedraagt de gecumuleerde Reële Waarde van het Gebruiksrecht 36.530.944 €. De Reële Waarde van het Gebruiksrecht van de terreinen bedraagt 1.848.795 €.

Jones Lang LaSalle is in België actief sinds 1965 en heeft een lange staat van dienst wat betreft het waarderen van professioneel vastgoed. Cushman and Wakefiled 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 m² 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 2021

2.907.481.126 € (twee miljard negen honderd zeven miljoen vier honderd eenentachtig duizend honderd zesentwintig euro);

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2021 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

2.835.980.332 € (twee miljard acht honderd vijfendertig miljoen negen honderd tachtig duizend drie hondred tweeendertig euro);

inclusief de reële waarde van de gebouwen die geschat zijn door Cushman and Wakefield en CBRE Valuation Services.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst aan 4,75%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 5,25% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 95,54%.

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 31 januari 2022

R.P. Scrivener FRICS
Co-Head Valuation Advisory Belux
Voor Jones Lang LaSalle

HET PATRIMONIUM BESTAAT UIT

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	(in %)
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	**2432,2**	**85,8%**
Brussel CBD en gelijkaardig	1495,9	52,7%
Brussel gedecentraliseerd	64,3	2,3%
Brussel rand	80,9	2,9%
Wallonië	221,3	7,8%
Vlaanderen	391,0	13,8%
Luxemburg stad	178,8	6,3%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	390,7	13,8%
Vastgoed bestemd voor verkoop	13,1	0,5%
Totaal Gebouwen	**2836,0**	**100,0%**
Totaal waarde recht op gebruik geleasde kantoren (IFRS 16)[1]	36,5	
Totaal waarde recht op gebruik van terrein (IFRS 16)[1]	1,8	
Totaal Vastgoedbeleggingen	**38,4**	
Totaal	**2874,4**	

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

BEHEERSVERSLAG

Environmental, Social & Governance verslag.

ESG-REDENERING 55

ESG-FUNDAMENTEN: STRATEGIE EN GOVERNANCE (INDIRECTE IMPACT) 57

MILIEU- EN SOCIALE PRESTATIES (DIRECTE IMPACT) 69

ESG verslag.

Dit ESG-hoofdstuk moet gelezen worden als het natuurlijke verlengstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag. Het vertaalt de visie van Befimmo dat ESG-aspecten integraal deel uitmaken van haar strategie. Het hoofdstuk is gestructureerd in drie delen:

- De **redenering van Befimmo** om in ESG te investeren, biedt een samenvatting van het verband tussen de geschiedenis, het DNA, het doel en de ESG-aspecten van de Vennootschap, maar ook van de belangrijkste markttendensen die de ESG-strategie vorm geeft, en sluit af met het ESG-momentum voor Befimmo.

- De **ESG-fundamenten** leggen de belangrijkste "ESG-enablers" uit die Befimmo heeft ingevoerd, en zal blijven versterken, om ambitieuze milieu- en sociale doelstellingen te bereiken. Die enablers hebben een indirecte impact op milieu- (E) en sociale (S) aspecten, zoals de governancestructuur (G), de niet-financiële rapportering en de aanpak om ESG-prioriteiten te bepalen. Daarnaast omvat dit deel de fundamenten van het Actieplan 2030, d.w.z. alle governance-ambities en -prestaties.

- Het deel over de **milieu- en sociale prestaties** is gestructureerd aan de hand van concrete ambities en verwezenlijkingen, en heeft dus een directe impact op de algemene prestaties van de Vennootschap. Dit hoofdstuk omvat het tweede deel van het Actieplan 2030, met inbegrip van alle E- en S-acties.

In dit hoofdstuk wordt de lezer regelmatig verwezen naar andere pagina's in dit Verslag voor meer informatie.

ESG-redenering

DE GESCHIEDENIS, HET DNA EN HET DOEL VAN BEFIMMO

Sinds haar oprichting in 1995 investeert Befimmo onafgebroken in duurzame en kwaliteitsvolle gebouwen, met de bedoeling om enerzijds haar huurders aantrekkelijke werkruimten aan te bieden, en anderzijds haar aandeelhouders een gezond dividend uit te keren, met een rendement dat in evenwicht is met haar risicoprofiel.

Vanaf 2008 begon de focus op duurzaamheid meer geoperationaliseerd te worden met de opmaak van haar eerste milieubeleid. Dit beleid werd in 2013 verder ontwikkeld tot een MVO-beleid, gericht op het milieu, de huurders, het team en governance. In 2018 werd de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het eerst geïntegreerd in de algemene strategie van de Vennootschap, en dus doorgetrokken in de visie van Befimmo.

Voor de komende jaren heeft Befimmo ambitieuze doelstellingen vastgelegd om haar focus op duurzaamheid te versnellen, niet alleen voor de Vennootschap, maar ook voor haar vastgoedportefeuille en haar betrokken partijen. Deze versnelling is de perfecte illustratie van Befimmo's ambitie om haar visie, missie en doel verder vorm te geven en zo meer waarde te creëren voor al haar betrokken partijen.

2008
- Eerste milieubeleid

2013
- Eerste MVO-beleid

2018
- Eerste integratie van MVO in de algemene strategie en afstemming op de DOD en de UNGC

2021
- Voltooiing van de koolstofvoetafdruk
- Vermindering van de energie-intensiteit met 40% voor de Befimmo-portefeuille (in vergelijking met 2008)

2022

Actieplan 2030, volgende niveau:
- Maximale inspanningen om de economische activiteiten af te stemmen op de groene en sociale Taxonomie van de EU
- Indiening van doelstellingen, afgestemd op een 1,5 C-scenario, bij het Science Based Targets initiatief:
  (1) vermindering van de absolute scope 1 en 2 BKG-uitstoot met 50% tegen 2030 ten opzichte van het basisjaar 2018,
  (2) meten en verminderen van de scope 3 uitstoot

2024
- Voldoen aan CSRD-rapporteringsvereisten
- Bedrijfsactiviteiten afstemmen op de TCFD-aanbevelingen en TCFD-openbaarmakingen opnemen in de 2023-rapportering
- 100% van de belangrijkste leveranciers beoordelen

2030
- Verminderen van scope 1 en 2 uitstoot met 50% (vs 2018), gevalideerde 1,5°C Science Based Targets (SBT)

2050
- Bijdragen tot de doelstelling om de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken door de vermindering van de uitstoot van scope 1, 2 en 3 te maximaliseren

BELANGRIJKSTE ESG-MARKTTENDENSEN

De vastgoedmarkt wordt meer dan ooit beïnvloed door sociale en milieuaspecten, waaronder demografische evoluties, verstedelijking, klimaatverandering, en een veelheid van trends die voortvloeien uit de pandemie. Die trends versterken en versnellen bepaalde strategische thema's, waaronder de drang naar een meer hybride manier van werken en meer telewerken. Naast deze globale markttendensen (die meer in detail worden beschreven in het financiële gedeelte van dit Verslag), zijn er enkele specifieke tendensen die rechtstreeks verband houden met ESG-aspecten in het bijzonder.

ONZE STRATEGIE, P.17

IMPACTRELEVANTIE

Rekening houden met de dubbele materialiteit

Het begrip "materialiteit" om te bepalen wat relevant is voor een onderneming, is een kernelement van de bedrijfsstrategie geworden. Maar nog belangrijker is het begrip dubbele materialiteit, dat erop gericht is (1) de impact van de activiteiten van een onderneming op ESG-aspecten te begrijpen, en (2) te begrijpen hoe ESG-aspecten de ontwikkeling, de prestaties en de positie van een onderneming beïnvloeden.

VEERKRACHT VAN DE STRATEGIE

Navigeren door een steeds volatielere omgeving en concurrentievoordeel behalen

Het concept "veerkracht" gaat over hoe risico's te beperken, te anticiperen op problemen en investeringen te beschermen tegen negatieve gevolgen van een sterk en snel veranderende externe omgeving. Tegelijkertijd is veerkracht veel meer dan reageren op gebeurtenissen; het stelt bedrijven ook in staat om opportuniteiten voor hun toekomstige duurzame groei te identificeren en aan te grijpen.

PRESTATIES

ESG-doelstellingen definiëren en implementeren om prestaties te stimuleren

De verschuiving van aandeelhouderswaarde naar stakeholderwaarde en de uitbreiding van het drievoudige bottom line-beginsel heeft ESG op de agenda van corporate governance gebracht. Er zijn tal van milieu-, sociale en goveranance-factoren die de verwachtingen rond prestaties bepalen. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor bijna 40% van de wereldwijde koolstofuitstoot, waardoor de vastgoedsector in het middelpunt van de bedrijfs- en overheidsinitiatieven komt te staan en ondernemingen ertoe worden aangezet ambitieuze ESG-doelstellingen op te stellen om hun prestaties te verbeteren.

MENSELIJKHEID CENTRAAL

Menselijke ervaringen creëren om differentiatie te vergroten

Een opkomende trend is de focus op de eindklant in B2B-markten, vaak B2B2C genoemd, waarbij de nadruk wordt gelegd op klantervaring als onderdeel van de sociale aspecten die moeten worden aangepakt, naast de milieuaspecten. Dit omvat gezondheid, veiligheid, welzijn en productiviteit, alsook aspecten die verband houden met de nieuwe manier van werken en leven in een post-pandemisch tijdperk.

SAMENLEVING ONDERSTEUND DOOR TECHNOLOGIE

Gebruik van gegevens en nieuwe technologieën als basis voor een duurzame transformatie

Operationele, financiële, milieu- en sociale gegevens worden essentieel voor het beheer van bedrijven, zowel op exploitatie- als op strategisch niveau. In de vastgoedsector is deze trend nog sterker, waardoor gebouwen steeds "slimmer" worden, ondersteund door geavanceerde en meer mature technologieën zoals IoT en AI. Zo kunnen gebouwen efficiënter geëxploiteerd worden, maar kunnen ook de operationele kosten verlaagd worden en het comfort van de huurders verbeterd worden.

ESG-MOMENTUM VOOR BEFIMMO

Omdat de ESG-aspecten centraal staan in de bedrijfsstrategie van Befimmo, heeft de versnelling van de uitvoering ervan ook een rechtstreekse impact op haar ESG-momentum, naast alle andere externe en interne factoren die in dit Verslag beschreven worden (d.w.z. de globale en ESG-markttendensen).

Ter illustratie: het nieuwe operationele model en de versterkte specialisatie over de drie nieuwe business lines van Befimmo zullen de noodzaak voor de Vennootschap om rekening te houden met de specifieke behoeften van haar verschillende betrokken partijen nog versterken, wat een impact zal hebben op de segmentering van haar klanten en de bijbehorende aangeboden dienstenniveaus.

De waardecreatie zal ook verder gediversifieerd worden: naast de waarde die gecreëerd wordt door de investering, de uitbating en de ontwikkeling van haar portefeuille, zal het aandeel van de waarde die gecreëerd wordt door bijkomende, nieuwe, gebruiksgerichte, hoogwaardige, hybride end-to-end werkdiensten, sterk gedreven door ESG-overwegingen, in de loop van de jaren blijven toenemen.

Deze visie, vertaald in het eerder beschreven waardecreatiemodel van Befimmo, plaatst de ESG-aspecten duidelijk in het centrum van het succes van de Vennootschap, wat het momentum vergroot om nu en in de komende jaren zeer ambitieuze ESG-doelstellingen te bepalen en te bereiken.

ONZE STRATEGIE, P.17

ESG-fundamenten: strategie & governance (indirecte impact)

ESG-GOVERNANCESTRUCTUUR

Op het niveau van de Raad

DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Befimmo streeft naar duurzame waardecreatie door de strategie van de Vennootschap te bepalen in het kader van het ESG-beleid dat hij uitstippelt, door een doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap in te stellen, en door haar prestaties op te volgen. Daartoe ontwikkelt de Raad een inclusieve aanpak die de legitieme belangen en verwachtingen van de aandeelhouders en die van de andere betrokken partijen met elkaar in evenwicht brengt.

Befimmo heeft de duurzaamheidsprincipes volledig geïntegreerd in haar algemene strategie en in haar dagelijkse werking door te anticiperen op evoluties op milieu-, sociaal en governancevlak. De Raad van Bestuur oefent het uiteindelijke toezicht uit op de ESG-risico's en -opportuniteiten op strategisch niveau, de afstemming op de bedrijfsstrategie en de vooruitgang ten opzichte van de belangrijkste ESG-verbintenissen.

In overeenstemming met deze geïntegreerde strategie bepaalt de Raad de oriëntaties en strategische doelstellingen op milieu- (met inbegrip van klimaat- en duurzaamheidsgerelateerde kwesties), sociaal en governancegebied. Voorts keurt hij de budgetten en belangrijke beslissingen in verband met deze strategie goed.

HET AUDITCOMITÉ

Het Auditcomité is onder meer verantwoordelijk voor het toezicht op het risicobeheer en de risicobeperkingsstrategieën van de Vennootschap, met inbegrip van de ESG-risico's. Het Comité ziet ook toe op de correcte implementatie van adequate en doeltreffende interne controlesystemen alsook van het beleid inzake compliance en ethiek door het Uitvoerend Comité.

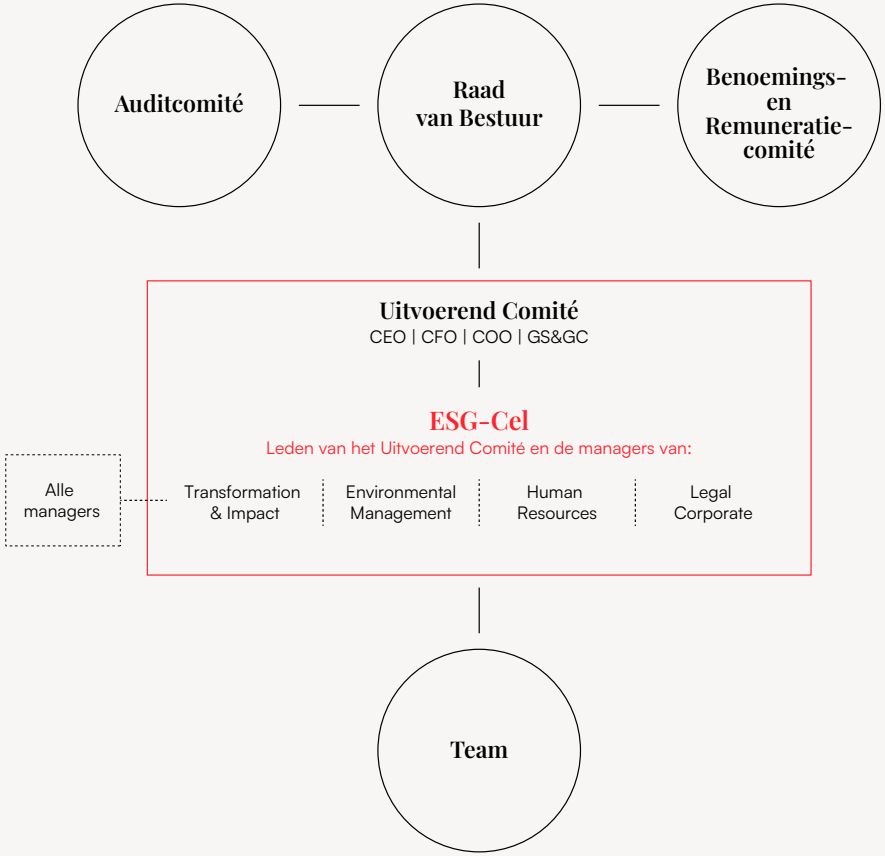
HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Bij de uitoefening van zijn taken besteedt het Benoemings- en Remuneratiecomité bijzondere aandacht aan de ESG-aspecten, zowel op het niveau van de benoeming als op het niveau van de remuneratie van de Bestuurders en Bedrijfsleiders.

Het remuneratiebeleid van Befimmo wil de creatie van duurzame waarde binnen de Vennootschap bevorderen, en bijdragen tot de uitvoering van haar strategie, meer bepaald door:

- kwalitatieve en kwantitatieve prestatiecriteria vast te stellen voor de leden van het Uitvoerend Comité, die in overeenstemming zijn met de langetermijndoelstellingen van Befimmo en die naast financiële prestatiecriteria ook aanvullende en meetbare criteria omvatten in verband met haar ESG-beleid en haar verbintenissen inzake klimaatsverandering en maatschappelijke verantwoordelijkheid (vaststelling van specifieke ESG-doelstellingen en maatstaven, en uitvoering van de evaluatie van de prestaties in verband met die doelstellingen)

ESG-GOVERNANCESTRUCTUUR



- de invoering van een over meerdere jaren gespreid incentiveplan op lange termijn en de toekenning van aandelen aan de leden van het Uitvoerend Comité, met de verplichting om deze aandelen aan te houden tot het einde van een wachtperiode, gekoppeld aan de verplichting om een minimum aantal aandelen aan te houden voor de duur van hun mandaat
- de diversiteit binnen de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Comité te verzekeren en na te gaan hoe die diversiteit weerspiegeld wordt in de samenstelling van het team

Op die manier wil het remuneratiebeleid van Befimmo een nauwe band creëren tussen de belangen van haar Bedrijfsleiders en die van de Vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen.

Overeenkomstig zijn opdracht heeft de Raad van Bestuur in 2021 een zelfevaluatie uitgevoerd en deze taak toevertrouwd aan een externe expert in corporate governance, die een grondige evaluatie heeft uitgevoerd van de samenstelling en de werking van de Raad van Bestuur, van zijn gespecialiseerde Comités en van de interactie tussen de Raad en de Uitvoerende Bedrijfsleiders.

Deze zelfevaluatie, die ook tot doel had na te gaan of het bestuur van Befimmo haar strategie efficiënt ondersteunt en rekening houdt met de evoluerende omgeving waarin ze actief is, omvatte ook beschouwingen over de interne ESG-governance van Befimmo.

Op strategisch niveau

De ESG-Cel is een transversaal team dat een forum biedt voor regelmatige en diepgaande besprekingen over ESG-aspecten. Ze is belast met de volgende verantwoordelijkheden:
- toezicht op en naleving van de ESG-regelgeving
- het volgen en analyseren van markttendensen en -ontwikkelingen, en het delen van inzichten met de belangrijkste betrokken partijen
- voorstellen uitwerken, de integratie van ESG-aspecten in kernactiviteiten coördineren en de uitvoering aansturen
- rapporteren over uitgevoerde acties
- ervoor zorgen dat operationele projecten in overeenstemming zijn met de geïntegreerde strategie

Om het risico te beperken dat ESG-besprekingen worden gescheiden van meer algemene zakelijke, financiële en strategische besprekingen, bestaat de Cel uit zeven strategische leden:
- de Chief Executive Officer (CEO) (lid van het Uitvoerend Comité)
- de Chief Financial Officer (CFO) (lid van het Uitvoerend Comité)
- de Chief Operating Officer (COO) (lid van het Uitvoerend Comité)
- de General Counsel & Secretary General (GC&SG) (lid van het Uitvoerend Comité)
- de Head of Environmental Management (HEM)
- de Head of Transformation & Impact (HT&I)
- de Head of Human Resources (HHR) (vanaf 2022)

Deze Cel komt ten minste drie keer per jaar bijeen.

Duurzaamheidsthema's worden ook om de twee weken besproken tijdens vergaderingen van het Uitvoerend Comité en van de Managers.

Op operationeel niveau

Duurzaamheidsthema's komen wekelijks aan bod tijdens departementsvergaderingen van Transformation & Impact en Environmental Management.

TRANSFORMATION & IMPACT

De Head of Transformation & Impact, lid van de ESG-Cel, rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Haar rol is zowel strategisch (strategie ontwikkelen rond ESG-onderwerpen, relaties met betrokken partijen beheren) als operationeel (duurzaamheidsprojecten coördineren en leiden, het Actieplan 2030 beheren, optreden als interne adviseur voor andere departementen, en personeel aanmoedigen om verandering te omarmen). Alle activiteiten in verband met maatschappelijke verantwoordelijkheid, innovatie, digitalisering en duurzaamheid worden gerealiseerd in samenwerking met het interne Transformation & Impact-team van Befimmo.

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

Het team Environmental Management bestaat uit vijf specialisten die tot taak hebben de milieuprestaties van de portefeuille te verbeteren. Tot deze specialisten behoort de Green Adviser die toeziet op de doeltreffendheid van de energie-investeringen op het terrein en tegelijk een hoog comfortniveau voor de huurders waarborgt. Dit team komt regelmatig bijeen om het Actieplan 2030 uit te voeren.

HUMAN RESOURCES

Het departement Human Resources staat in voor de bewustmaking van alle teamleden om aandacht te besteden aan duurzaamheid, voor de opvolging van de initiatieven en voor de verdere ontwikkeling van de sterke bedrijfscultuur van Befimmo. HR is ook verantwoordelijk voor de opvolging van sociale aspecten zoals diversiteit en inclusie, behoud van talent, gelijke kansen en globaal welzijn binnen het team.

LEGAL CORPORATE

Het Legal Corporate departement volgt de regelgevende ESG-initiatieven op de voet en werkt mee aan het identificeren en uitvoeren van de actiepunten, en het bepalen van de prioriteiten inzake ESG-aspecten.

PROPERTY MANAGEMENT

Property Managers spelen ook een belangrijke rol in het verzekeren van de gezondheid en het welzijn van de bewoners.

TEAM

Ook andere teamleden zijn belast met specifieke verantwoordelijkheden in verband met ESG-aspecten, zoals de Head of Legal, de Chief Commercial Officer, de Head of Investments, de Interne Auditeur, enz.

In het algemeen is het hele team betrokken bij de ESG-aanpak van de Vennootschap, afhankelijk van het expertisedomein, en is het zich bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het milieu. De doelstellingen die in het Actieplan 2030 voor elk departement worden beschreven, vormen de drijvende kracht naar een duurzamere reflectie.

NIET-FINANCIËLE RAPPORTERING

Befimmo is afgestemd op de volgende welbekende referentiekaders en -normen:

- De Tien Principes van het UN Global Compact
- 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties[1]
- De EPRA Sustainability Best Practices Recommendations 2017
- Een verwijzing naar de GRI Standards 2021
- De aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

Vandaag past Befimmo zich ook al aan de toekomstige ESG-wetgeving aan, namelijk de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), door het dubbele materialiteitsprincipe toe te passen in haar niet-financiële rapportering.

De CSRD en de EU-Taxonomie zullen de basis worden voor duurzaamheidsrapportering. De CSRD zal voor een groot aantal bedrijven van toepassing worden vanaf januari 2023 (verslagjaar). Vandaag werkt Befimmo al aan de integratie van de vereisten in haar niet-financiële rapportering.
Op die manier bereidt de Vennootschap zich niet alleen voor op de toekomstige regelgeving, maar tekent ze ook een duidelijke strategie uit om in te spelen op vragen van externe betrokken partijen, waaronder ratingbureaus, beleggers en vermogensbeheerders (via hun reglementaire verplichtingen, namelijk de Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR), en andere normalisatie-instanties en organisaties waaraan Befimmo op vrijwillige basis informatie bekendmaakt. Alle toekomstige ESG-reglementeringen worden in detail beschreven in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

Befimmo gaf Deloitte de opdracht een beperkt nazicht uit te voeren van de ESG-gegevens. De met het √-symbool gemarkeerde gegevens werden gecontroleerd in het kader van dit nazicht.

NIET-FINANCIËLE STATEN, P.243

1. DOD's 2 (Geen Honger) en 14 (Leven in het Water) werden buiten beschouwing gelaten omdat deze DOD's niet rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de activiteiten van Befimmo.

AANPAK VOOR HET BEPALEN VAN ESG-PRIORITEITEN

Befimmo volgt voortdurend de externe factoren die de activiteiten van de Vennootschap vorm geven, om haar materiële thema's en verbintenissen te selecteren en te prioriteren.

Deze aanpak is geen eenmalige oefening, maar veeleer een voortdurend proces dat gevoed wordt door de permanente dialoog met de betrokken partijen van Befimmo, met als doel nauw aan te sluiten bij de evolutie van hun verwachtingen in de tijd en Befimmo in staat te stellen zich stapsgewijs aan te passen.

Deze benadering helpt Befimmo om haar materiële thema's, hun positieve en negatieve impact, en hun relevantie te bepalen. De volledige ESG-strategie wordt dan getoetst aan deze evoluerende materiële thema's en indien nodig aangepast. De ESG-strategie wordt opgevolgd via het Actieplan 2030 van de Vennootschap, dat ambitieuze doelstellingen bevat om de ESG-prestaties van Befimmo te blijven verbeteren.

Impact van de externe omgeving op Befimmo

Befimmo volgt de externe tendensen op via marktanalyses, deelname aan ESG-vragenlijsten (GRESB, CDP), en de ontleding van referentiekaders en normen zoals TCFD, GRI, EPRA, de SDG's en de UN Global Compact, om de drijvende krachten van het moment te begrijpen.

Bovendien voerde de Vennootschap begin 2019 een risicoanalyse uit met de hulp van een externe consultant en die heeft geleid tot een volledige herziening van de risicomatrix eind 2019. De risicomatrix wordt jaarlijks door het Auditcomité herzien als onderdeel van een driejaarlijks plan. Volgens het risicoreglement van de Vennootschap moet er twee keer per jaar, bij de opstelling van het halfjaarlijkse en het jaarlijkse financieel verslag, een formele update plaatsvinden van de risicofactoren. Deze update wordt dan voorgelegd aan het Uitvoerend Comité en besproken. Daarna wordt het document overgemaakt aan het Auditcomité voor controle en aan de Raad van Bestuur voor de formele goedkeuring.

In 2021 nam Befimmo de klimaatverandering op in haar rapportering en Enterprise Risk Management (ERM) proces, als onderdeel van een bredere strategische risicofocus op ESG-onderwerpen, naast de twee bestaande niet-financiële risico's (milieu en sociaal). Deze drie risico's worden in detail besproken in het hoofdstuk Risicofactoren van dit Verslag.

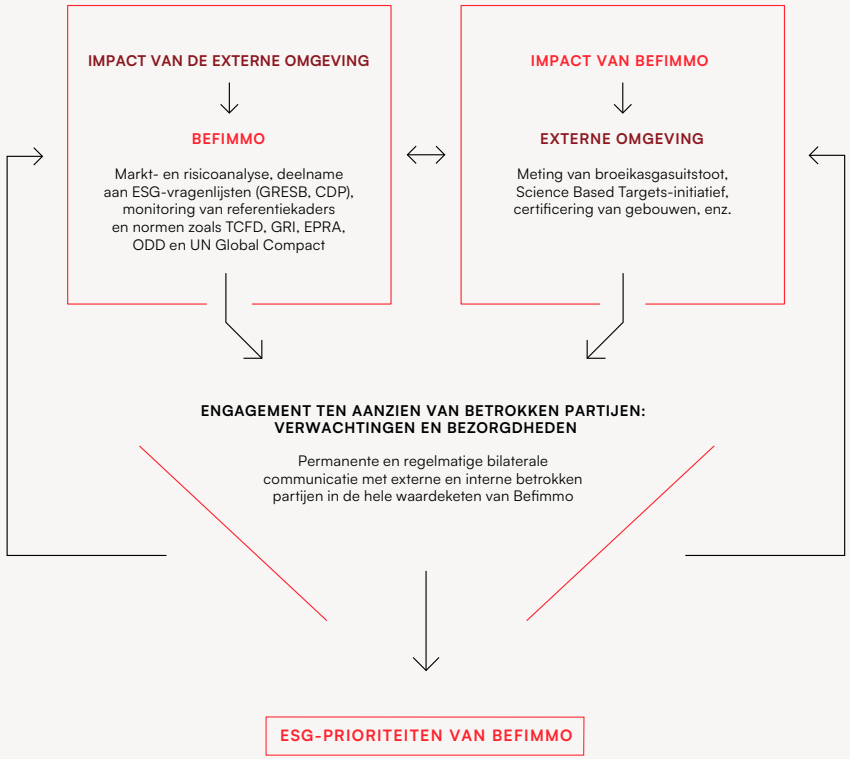
RISICOFACTOREN, P.172

Elk van deze niet-financiële risico's wordt in de loop van het jaar nauwlettend gevolgd door specifieke departementen die indien nodig risicobeperkende en preventieve acties ondernemen. De betrokken departementen zijn hoofdzakelijk Environment, Human Resources, Property Management en Legal Corporate.

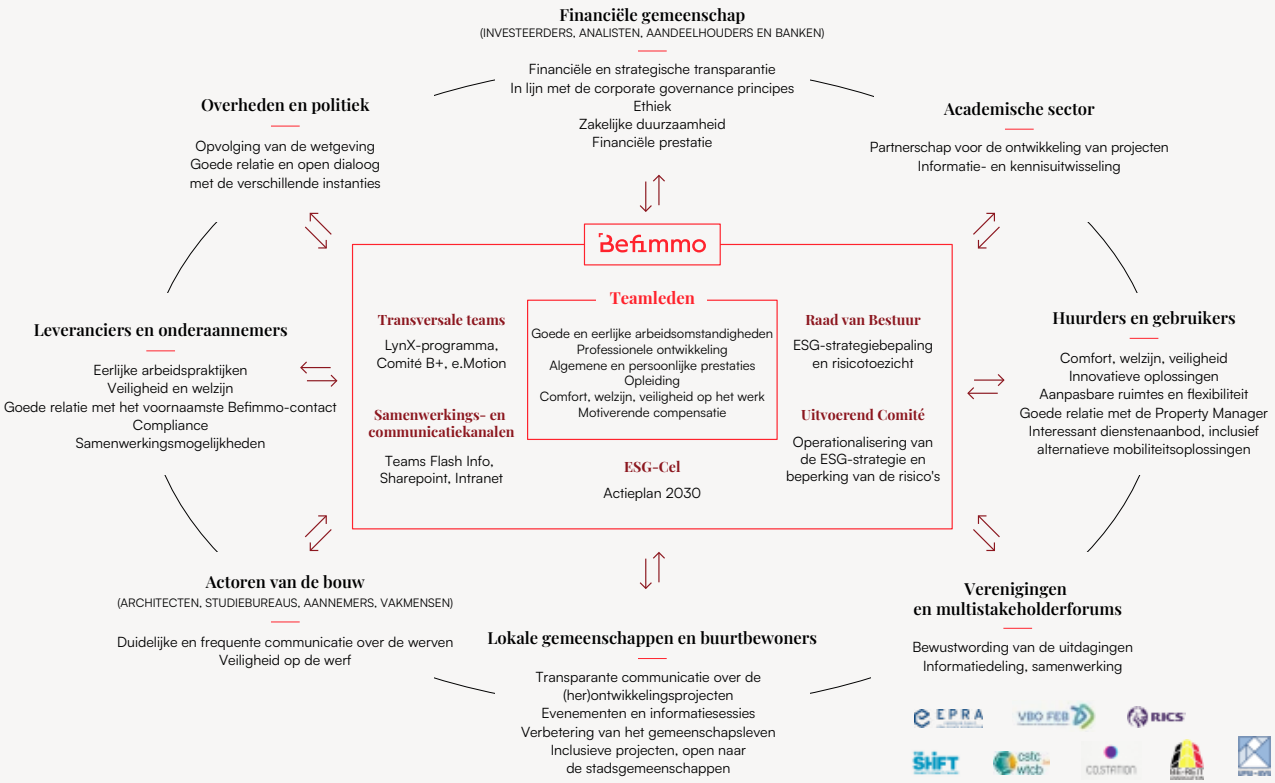
Impact van Befimmo op haar externe omgeving

Een van de doelstellingen van Befimmo bestaat erin de impact van de activiteiten van een organisatie op haar omgeving te beheren en tot een minimum te beperken om de risico's van schadelijke gevolgen voor het natuurlijke milieu te beperken en de gezondheid van de mens te beschermen, maar ook om de naleving van wet- en regelgeving te waarborgen.

DUBBELE MATERIALITEITSBENADERING



BETROKKEN PARTIJEN EN AANPAK VAN DE COMMUNICATIE



Befimmo is er vast van overtuigd dat de impact van de organisatie op de economie, het milieu en de mensen integraal deel uitmaakt van haar kader voor bedrijfscommunicatie en -rapportering. Dit omvat een rigoureus proces om relevante thema's te definiëren en prestatie-indicatoren te meten en erover te rapporteren.

In deze context heeft Befimmo altijd al een voortrekkersrol gespeeld door te anticiperen op toekomstige evoluties en de beste praktijken van de markt over te nemen.

Engagement ten aanzien van betrokken partijen

BILATERALE COMMUNICATIEMETHODE

Befimmo brengt tal van actoren samen in de verschillende stadia van de levenscyclus van haar gebouwen. Om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de individuele verwachtingen van haar betrokken partijen, streeft Befimmo ernaar een communicatie op maat te bieden voor elke groep van belanghebbenden. Elke betrokken partij wordt dus op een andere manier benaderd, door een specifiek teamlid met de beste kennis van het onderwerp, en met behulp van de meest geschikte communicatiemethode.

Door de doorlopende en proactieve dialoog met haar betrokken partijen kan de Vennootschap blijven beantwoorden aan hun verwachtingen en aan de verwachtingen van een maatschappij die voortdurend verandert. Naast de elektronische informatiekanalen wordt in de eerste plaats ingezet op rechtstreekse face-to-face contacten die de menselijke banden versterken en kwalitatieve uitwisselingen mogelijk maken, de cijfers en enquêtes voorbij. Een hechte band en een op vertrouwen gebaseerde relatie zijn voor Befimmo de beste middelen om vooruit te gaan in een positieve maatschappelijke richting.

Maar de Vennootschap staat ook open voor communicatie en contacten komende van de betrokken partijen. Naast de algemene contactgegevens van Befimmo, de materialiteitsoefeningen en de communicatiekanalen die specifiek zijn voor bepaalde betrokken partijen (zoals de Helpsite voor huurders), heeft de Vennootschap begin 2022 een nieuwe versie van haar

whistleblowing-beleid uitgewerkt. De draagwijdte ervan werd uitgebreid om het personeel van Befimmo in staat te stellen inbreuken op (1) de regels van het EU-recht in de domeinen opgesomd in de Richtlijn 2019/1937 van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2019 (betreffende de bescherming van personen die inbreuken op het recht van de Unie), te melden, en (2) in het algemeen, elke andere inbreuk op het interne beleid van Befimmo, te melden aan een centraal contactpunt binnen Befimmo, in alle vertrouwelijkheid en zonder vrees voor represailles in de ruimste zin van het woord.

In 2021 werden geen meldingen geregistreerd in het kader van het whistleblowing-beleid.

De gedetailleerde informatie inzake engagement ten aanzien van betrokken partijen is te vinden in de Niet-financiële overzichten van dit Verslag.

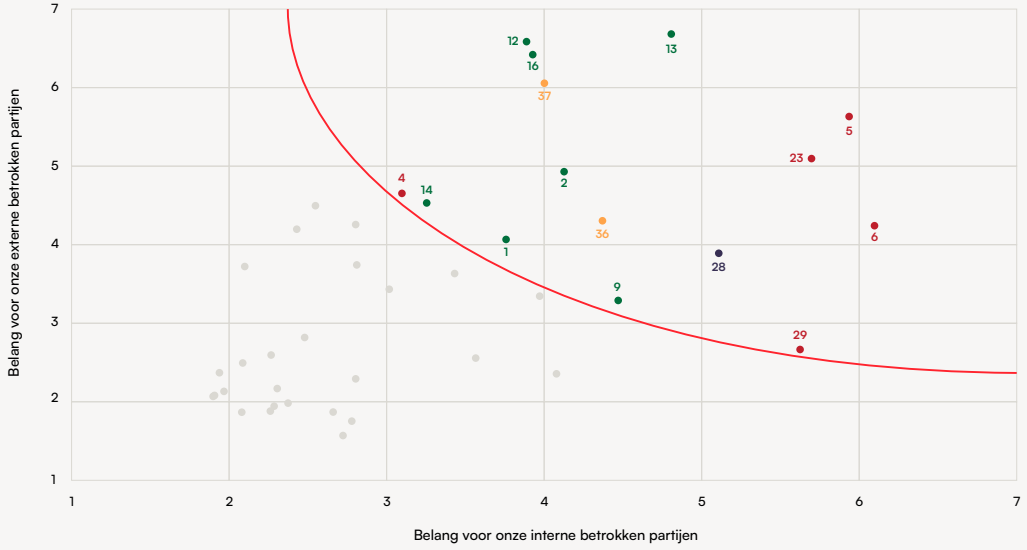
NIET-FINANCIËLE STATEN: ENGAGEMENT TEN AANZIEN VAN BETROKKEN PARTIJEN, P.264

MATERIALITEITSOEFENING

In 2020 herzag Befimmo haar materialiteitsmatrix om haar ESG-prioriteiten in kaart te brengen. Hiervoor heeft de Vennootschap een gediversifieerd panel van externe en interne betrokken partijen benaderd, wat haar in staat stelde om een reeks interessante standpunten te verzamelen door middel van interviews, workshops, of een online vragenlijst. Door middel van deze materialiteitsmatrix heeft Befimmo vervolgens de prioriteiten op milieu-, sociaal en governancevlak (ESG) vastgesteld en gerangschikt volgens de verwachtingen van alle betrokken partijen. 15 van deze ESG-aspecten werden door Befimmo als prioriteit beschouwd om aan te werken.

De resultaten van de materialiteitsanalyse legden de basis voor het ontwerp van Befimmo's Actieplan 2030, dat hierna in detail wordt toegelicht.

MATERIALITEITSMATRIX



ENVIRONMENT

- 1 Architectonische kwaliteit
- 2 Mix van functies van gebouwen
- 9 Flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen
- 12 Biodiversiteit
- 13 Energieverbruik
- 14 Waterverbruik
- 16 Circulaire economie

SOCIAL

- 4 Participatie van betrokken partijen in het ontwikkelingsproces van projecten
- 5 Veiligheid en gezondheid van gebruikers
- 6 Comfort en welzijn van gebruikers
- 23 Communicatie met gebruikers
- 29 Dialoog tussen werknemer en werkgever

GOVERNANCE

- 28 Ethiek en transparantie

TRANSVERSALE ASPECTEN

- 36 Innovatie
- 37 Integratie van ESG-uitdagingen in het beleid inzake investeringen, management, en risicobeheer

ACTIEPLAN 2030: FUNDAMENTEN

De fundamenten van het Actieplan 2030 bestaan uit prioritaire enablers die betrekking hebben op de governance-dimensie van de ESG-strategie. Het heeft eerder kwalitatieve doelstellingen en draagt indirect bij tot de verbetering van de milieu- en sociale prestaties (d.w.z. door ze mogelijk te maken), die hierna worden beschreven.

GOVERNANCE

- ZICH ETHISCH GEDRAGEN
- ESG-REGELGEVING GEBRUIKEN OM DE OVERGANG NAAR DUURZAAMHEID TE VERSNELLEN
- EEN DUE DILIGENCE-STRATEGIE ONTWIKKELEN
- GROENE INVESTERINGSOPPORTUNITEITEN BEVORDEREN
- TRANSPARANT COMMUNICEREN

Het volledige Actieplan 2030 kan worden geraadpleegd in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.274

Zich ethisch gedragen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Ethisch gedrag is van kapitaal belang om de organisatie te leiden en zaken te doen om een vertrouwensrelatie met alle betrokken partijen te scheppen en de reputatie hoog te houden.

ACTIE(S)

- Publicatie van vier nieuwe beleidslijnen
- Voorbereiding van het toekomstige Mensenrechtenbeleid

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Opstelling van een Mensenrechtenbeleid
> Doelstelling: gepubliceerd tegen eind 2022

100%

Deel van de digitalisatieprojecten gecontroleerd in het kader van GDPR
> Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)

BESCHRIJVING EN AANPAK

Eén van de hoofddoelstellingen van Befimmo is het handhaven van voorbeeldige interne ethische normen, door de nodige middelen in te zetten om onethisch gedrag te voorkomen, op te sporen en aan te pakken.

Op ethisch vlak hanteert Befimmo hoge normen die voortvloeien uit haar Vennootschapsbeleid, haar GVV-statuut en de omgeving waarin ze actief is. Ethisch gedrag maakt integraal deel uit van de bedrijfscultuur van Befimmo, die de nadruk legt op eerlijkheid, integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij de uitoefening van haar activiteiten. Befimmo houdt zich verder aan de principes van corporate governance zoals vastgelegd in de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2020").

Befimmo heeft een reeks beleidslijnen vastgelegd en maatregelen genomen om de ethische normen op alle niveaus van de Vennootschap te waarborgen:

- Corporate Governance Charter
- Ethische Code
- Dealing Code
- Whistleblowing-beleid
- Beleid ter bestrijding van corruptie
- Cliënt en tegenpartij AcceptatieBeleid ("CAB"), inclusief preventiemaatregelen tegen het risico van witwaspraktijken en financiering van terrorisme
- Privacybeleid
- Beleid inzake diversiteit en inclusie
- Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap
- Gedragscode voor leveranciers
- ESG-beleid
- Ondertekenaar van het UN Global Compact

Met uitzondering van de Cliënt en tegenpartij AcceptatieBeleid (die om discretieredenen niet wordt gepubliceerd), zijn de bovengenoemde beleidslijnen beschikbaar op de website van de Vennootschap (voor externe betrokken partijen) en op het Intranet (voor teamleden). De General Counsel & Secretary General geeft ook regelmatig presentaties aan het team over deze onderwerpen.

VOORUITZICHTEN

Befimmo wil de transparantie voor haar betrokken partijen verhogen door verklaringen te delen over de manier waarop Befimmo zich positioneert inzake ESG-aspecten. In 2022 zal Befimmo werken aan de uitvoering en opleiding van de gewijzigde of nieuw aangenomen beleidslijnen:

- Whistleblowing-beleid (uitgebreid begin 2022)
- Anticorruptiebeleid (goedgekeurd begin 2022)
- Diversiteit- en Inclusiebeleid (gecodificeerd begin 2022)
- Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap (gewijzigd begin 2022)

Bovendien is Befimmo van plan om in de nabije toekomst een Mensenrechtenbeleid aan te nemen.

ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Met de implementatie van de nieuwe EU-richtlijnen in verband met niet-financiële rapportering zal de reikwijdte van ondernemingen die over ESG-aspecten moeten rapporteren, worden vergroot. Dit is een belangrijke stap in de versnelling van het duurzame transformatieplan.

ACTIE(S)

Voorbereiding en geleidelijke afstemming van de niet-financiële rapportering op de toekomstige vereisten van de ESG-regelgeving

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Afstemming op toekomstige ESG-regelgeving
> Doelstelling: volledige afstemming tegen 2024

BESCHRIJVING EN AANPAK

Niet-financiële rapportering is de afgelopen jaren drastisch vooruitgegaan. Er is echter nog ruimte voor verbetering ten aanzien van onder meer:

- de bevordering van de volledigheid en transparantie van de informatie
- de bijdrage aan de verbintenis van Europa om tegen 2050 koolstofneutraliteit te bereiken
- de afstemming van communicatiepraktijken
- de vergelijkbaarheid van ESG-prestaties tussen bedrijven
- het beheer van duurzaamheidskwesties in de eigen activiteiten en waardeketens op het vlak van sociale rechten en mensenrechten

Daarom bereidt Befimmo zich voor op toekomstige ESG-reglementeringen die de niet-financiële rapportering nog zullen verbeteren. De belangrijkste verordeningen die Befimmo (on)rechtstreeks aanbelangen, zijn de Taxonomieverordening, het Voorstel voor de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), het Voorstel voor de Sustainable Corporate Governance Directive, de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), het Fit for 55-pakket en het Voorstel voor een Europese norm voor groene obligaties.

NIET-FINANCIËLE STATEN: GOVERNANCE, P.273

GROENE INVESTERINGSOPPORTUNITEITEN BEVORDEREN, P.67

VOORUITZICHTEN

Door nieuwe beleidslijnen uit te stippelen en bestaande aan te passen (zie hoger) en door meer aandacht te besteden aan haar volledige waardeketen (zie verder), wil Befimmo anticiperen op de komende regelgeving.

De Vennootschap zal uiteraard de regelgevende ESG-initiatieven op de voet blijven volgen (bovenop de bovenvermelde regelgeving, meer bepaald de initiatieven inzake een Sociale Taxonomie en inzake loontransparantie) om de te ondernemen acties op ESG-vlak te identificeren.

Een due diligence-strategie ontwikkelen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Befimmo heeft een rol te spelen in het bevorderen van duurzaam en ethisch gedrag in haar hele waardeketen. Om sterke partnerschappen aan te gaan met onze betrokken partijen, moeten zij opgenomen worden in het Actieplan 2030 van Befimmo.

ACTIE(S)

- Opstelling van een nieuwe gedragscode voor leveranciers
- Ontwikkeling van een beoordelingsproces voor leveranciers

ACTIEPLAN 2030

NIEUWE DOELSTELLINGEN

Deel van de leveranciers die de nieuwe gedragscode hebben ondertekend
> Doelstelling: 100% tegen 2023

Deel van de belangrijke[1] leveranciers geëvalueerd
> Doelstelling: 100% tegen 2024

Deel van de belangrijke 1 leveranciers geëngageerd
> Doelstelling: 100% tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

Huurders en bewoners

Befimmo heeft een Cliënt en tegenpartij AcceptatieBeleid uitgewerkt en geïmplementeerd, inclusief preventiemaatregelen tegen het risico van witwaspraktijken en financiering van terrorisme, met het oog op een voorafgaande beoordeling van potentiële huurders en bewoners vooraleer ze een zakelijke relatie met hen aangaan.

CORPORATE GOVERNANCE, P.166

Leveranciers

Om de duurzaamheidsaanpak verder te integreren in haar bevoorradingsketen, heeft Befimmo een charter voor duurzame aankoop opgesteld om duidelijk te communiceren welke verbintenissen ze van haar leveranciers verwacht. Dit charter werd begin 2018 gepubliceerd op de website van Befimmo en de naleving ervan is opgenomen in de standaardvoorwaarden die van alle leveranciers worden geëist.

Naast de sensibilisering van haar waardeketen evalueerde Befimmo in 2020 ook haar 200 belangrijkste leveranciers (die 80% van de totale aankopen vertegenwoordigen), om na te gaan of ze op dezelfde golflengte zitten inzake milieu-, sociale en governance-aspecten. Befimmo verkreeg waardevolle informatie die ze grondig geanalyseerd heeft. Deze eerste oefening bereidde de Vennootschap voor om te werken aan een globaal kader voor al haar leveranciers. Dit globaal kader omvatte de reflectie, in 2021, over de goedkeuring van een Gedragscode en de invoering van een evaluatieproces voor de leveranciers van Befimmo.

Dochterondernemingen

De ESG-strategie van Befimmo wordt op groepsniveau uitgevoerd. De volgende dochterondernemingen zijn dus al volledig afgestemd op de ESG-strategie van Befimmo: Befimmo Property Services SA/NV, Fedimmo SA/NV, Axento SA, Meirfree SA/NV, Vitalfree SA/NV, Loi 52 SA/NV, ZIN in Noord SA/NV, ZIN In Noord 2025 SA/NV en Kubissimmo SARL.

Silversquare, een andere dochteronderneming van Befimmo, baat coworkingcentra uit. Samen ontwikkelen ze een Belux-netwerk van flexibele werkruimten, waardoor gebruikers werkplekken kunnen combineren op een manier die creativiteit, innovatie en netwerking bevordert. Deze activiteit vormt de kern van de strategie van Befimmo en beantwoordt aan de toenemende belangstelling van bedrijven voor hybride werkruimteoplossingen.

Befimmo en Silversquare zijn samen begonnen met de uitwerking van een geïntegreerde ESG-strategie, rekening houdend met de specifieke aspecten van coworking, en met de integratie van Silversquare in het Actieplan 2030.

VOORUITZICHTEN

Het due diligence-proces voor huurders en bewoners zal uitgebreid worden naar de leveranciers van de Vennootschap. In 2022 zal Befimmo de laatste hand leggen aan haar nieuwe gedragscode voor leveranciers en bepalen wat de beste manier is om de documenten onder alle leveranciers te verspreiden. De Vennootschap zal ook een leveranciersevaluatieproces invoeren voor alle leveranciers die "risico" lopen, volgens haar due diligence procedure.

Het instrument voor deze leveranciersbeoordeling zal eveneens in 2022 worden vastgesteld.

Wat de integratie van dochterondernemingen in de algemene ESG-strategie betreft, zal in de loop van 2022 een eerste concrete actie worden ondernomen met Silversquare. Deze onderneming heeft reeds met een externe partner samengewerkt om de koolstofvoetafdruk van haar activiteiten te bepalen en te analyseren.

Befimmo zal alle toekomstige dochterondernemingen proactief informeren over de ESG-strategie van de Vennootschap, en over de noodzaak om hun eigen strategie te bepalen in functie van hun activiteiten, te beginnen met Sparks.

1. Belangrijke leveranciers zijn leveranciers die een potentieel risico hebben om ESG-aspecten

Groene investeringsop-portuniteiten bevorderen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Het bevorderen van groene investeringsmogelijkheden is een duidelijk engagement om strategische investeringen te doen in duurzame projecten en om op lange termijn waarde te creëren voor de gebruikers, investeerders en aandeelhouders van Befimmo.

ACTIE(S)

- Eerste investering binnen het Green Financing Framework
- Voorbereiding van een Sustainability Linked Loan Framework

ACTIEPLAN 2030

NIEUWE DOELSTELLING

Implementatie van een kader voor duurzaamheidsgerelateerde leningen (Sustainability Linked Loans)

> Doelstelling: geïmplementeerd in 2022

BESCHRIJVING EN AANPAK

In 2021 legde Befimmo de laatste hand aan haar Green Financing Framework. Het biedt de ondersteunende structuur op basis waarvan Befimmo groene obligaties, groene onderhandse plaatsingen of groene bankfinancieringen kan uitgeven om haar duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. Dit financieel kader is een natuurlijk en logisch verlengstuk van alle duurzaamheids- en milieuacties die de Vennootschap onderneemt.

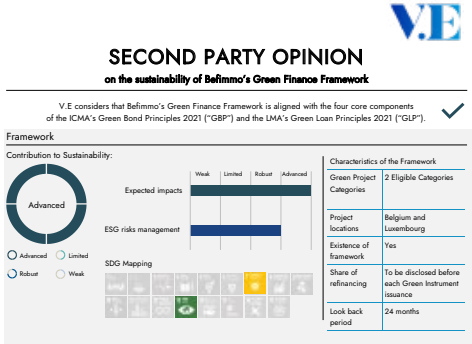
In zijn geheel wil dit financieel kader de beleggers de nodige informatie verschaffen om de milieu-impact van hun investering te evalueren. Daarom heeft de Vennootschap een reeks criteria vastgesteld voor de selectie van projecten die in aanmerking komen om te worden gefinancierd of geherfinancierd met de opbrengst van financieringen die in aanmerking komen voor het kader. Dit kader werd onderworpen aan een advies van een tweede partij, uitgevoerd door Vigeo Eiris.

Op het einde van het jaar beschikte Befimmo over 376 miljoen € in aanmerking komende projecten en over minstens nog eens 355 miljoen € aan in aanmerking komende projecten in haar ontwikkelingspijplijn.

In 2021 gaf Befimmo haar eerste groene financiering uit voor een totaal bedrag van 50 miljoen €. De opbrengst werd gebruikt voor de financiering van een deel van het Quatuor-project.

VOORUITZICHTEN

In de loop van 2022 zal Befimmo haar inspanningen voortzetten om haar traditionele schuldfinanciering om te vormen naar groene en duurzame vormen, ter ondersteuning van de duurzame engagementen die ze op operationeel vlak tegenover haar investeerders aangaat. Daarom wil Befimmo een Sustainability Linked Bond & Loan Framework invoeren (als aanvulling op het Green Financing Framework), dat de doelstellingen, afgestemd op die van het SBT, en de procedures zal vastleggen voor elke financiering die de Vennootschap wil uitgeven op basis van duurzaamheid. Voorts zal zij haar kader voor groene financiering controleren en zo nodig actualiseren om het in overeenstemming te brengen met de EU-Taxonomie.


V.E

SECOND PARTY OPINION

on the sustainability of Befimmo's Green Finance Framework

V.E considers that Befimmo's Green Finance Framework is aligned with the four core components of the ICMA's Green Bond Principles 2021 ("GBP") and the LMA's Green Loan Principles 2021 ("GLP").

Framework

Contribution to Sustainability:

Advanced | Limited | Robust | Weak

Expected impacts

ESG risks management

SDG Mapping

Characteristics of the Framework	
Green Project Categories	2 Eligible Categories
Project locations	Belgium and Luxembourg
Existence of framework	Yes
Share of refinancing	To be disclosed before each Green Instrument issuance
Look back period	24 months

Project	Quatuor	Paradis Express	ZIN	Totaal in aanmerking komende projecten
Oppervlakte	61 613 m²	21 208 m²	114 692 m²	197 513 m²
Begindatum project	01/01/2018	01/06/2019	01/10/2020	-
Opleveringsdatum project	31/03/2022	31/03/2022	30/04/2024	-
Uitgegeven Capex	168,7 miljoen €	50,2 miljoen €	135,3 miljoen €	354,2 miljoen €
Te besteden Capex	10,9 miljoen €	9,5 miljoen €	334,6 miljoen €	355,0 miljoen €
Certificering	BREEAM Outstanding in de Design-fase	BREEAM Excellent in de Design-fase	-	n.v.t.

Transparant communiceren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Niet-financiële rapportering wordt steeds belangrijker voor beleggers, klanten, banken en regelgevers omdat zij meer standaardisering wensen om niet-financiële factoren in hun besluitvorming te betrekken.

ACTIE(S)

- Permanente analyse van alle relevante beoordelingen van investeerders
- Verhoogde deelname aan vragenlijsten van betrokken partijen en bijgevolg verbetering van de transparantie van Befimmo op het gebied van ESG-aspecten

ACTIEPLAN 2030

3

Aantal jaarlijkse deelnames aan vragenlijsten voor investeerders

> Doelstelling: min. 2 vragenlijsten op vrijwillige basis per jaar

BESCHRIJVING EN AANPAK

Befimmo besteedt sinds jaren bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en aan de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de financiële en niet-financiële communicatie. De Vennootschap ziet een toenemende belangstelling van investeerders voor ESG- en duurzaamheidsaspecten, die steeds meer geïntegreerd worden in investeringsprocessen.

Befimmo heeft zich aangesloten bij de meest ambitieuze en volledige instrumenten en kaders voor duurzame ontwikkeling, door het aannemen van concrete doelstellingen, gedragscodes en verdragen over milieu-, sociale en governance-aspecten.

PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.116

NIET-FINANCIËLE STATEN: INDEX VAN DE GRI-INHOUD, P.245

NIET-FINANCIËLE STATEN: TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD) P.248

Dankzij haar grondige, gestandaardiseerde en transparante manier van communiceren heeft de Vennootschap erkenning gekregen en hoge waarderingscijfers behaald voor haar niet-financiële rapportering.

VOORUITZICHTEN

Befimmo wil de communicatie verder analyseren, ontwikkelen en verbeteren in overeenstemming met de geldende referentienormen. Ze zal haar deelname aan diverse vragenlijsten hoog houden en de scores gebruiken als feedback om haar duurzaamheidsinitiatieven te blijven verbeteren.

KADERS VOOR DUURZAME ONTWIKKELING

ERKENNINGEN

Gold	
Gold	
B Management	
71/100	
C Prime	
A	
Moody's ESG Solutions 52/100 Robust	
16.3/100 Low risk (01.02.2021)	
84% Standing Investments 84% Developments Green Star status	

1. Befimmo heeft 15 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen geïntegreerd in haar dagelijkse activiteiten. DOD's 2 (Geen Honger) en 14 (Leven in het Water) werden buiten beschouwing gelaten omdat deze DOD's niet rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de activiteiten van Befimmo.
2. Verklaring van afwijzing: het gebruik door Befimmo van gegevens van MSCI ESG research LLC of haar filialen ("MSCI"), en het gebruik van MSCI-logo's, handelsmerken, dienstmerken of indexnamen hierin, vormen geen sponsoring, goedkeuring, aanbeveling of promotie van Befimmo door MSCI. MSCI diensten en gegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieleveranciers, en worden "as-is" en zonder garantie geleverd. MSCI namen en logo's zijn handelsmerken of dienstmerken van MSCI.
3. Copyright ©2022 Sustainalytics. Alle rechten voorbehouden. Dit gedeelte bevat informatie ontwikkeld door Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Dergelijke informatie en gegevens zijn eigendom van Sustainalytics en/of haar externe leveranciers (Gegevens van Derden) en worden uitsluitend voor informatieve doeleinden verstrekt. Zij vormen geen goedkeuring van enig product of project, noch een beleggingsadvies en worden niet gegarandeerd volledig, tijdig, accuraat of geschikt voor een bepaald doel te zijn. Het gebruik ervan is onderworpen aan de voorwaarden beschikbaar op https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers.

Milieu- en Sociale prestatie (directe impact)

ACTIEPLAN 2030

In dit deel komen alle belangrijke geplande en/of lopende milieu- en sociale acties aan bod die een directe impact hebben op de E- of S-prestaties van Befimmo, en zo de algemene waardecreatie van Befimmo ondersteunen.

ENVIRONMENT

- BIJDRAGEN TOT DE BEPERKING VAN KLIMAATVERANDERING
- BIJDRAGEN TOT DE AANPASSING AAN KLIMAATVERANDERING
- BIJDRAGEN TOT HET DUURZAME GEBRUIK EN DE BESCHERMING VAN WATER
- BIJDRAGEN TOT DE TRANSITIE NAAR EEN CIRCULAIRE ECONOMIE
- BIJDRAGEN TOT DE PREVENTIE EN BESTRIJDING VAN VERONTREINIGING
- BIJDRAGEN TOT DE BESCHERMING EN HET HERSTEL VAN DE BIODIVERSITEIT
- CERTIFICERINGSSYSTEMEN GEBRUIKEN OM DUURZAME ACTIVA TE LEVEREN
- INNOVATIEVE EN DUURZAME GEBOUWEN CREËREN
- GEBOUWEN AANBIEDEN DIE TOEGANKELIJK ZIJN VIA DUURZAME VERVOERSYSTEMEN
- DE MILIEU-IMPACT VAN HET TEAM VERMINDEREN

SOCIAL

- ZORG DRAGEN VOOR HET TEAM EN DE GEMEENSCHAP
- GEMEENSCHAPPEN ONTWIKKELEN EN ANIMEREN
- COMFORT, ZEKERHEID EN VEILIGHEID VERBETEREN
- GEBOUWEN IN STEDEN INTEGREREN

Het volledige Actieplan 2030 kan worden geraadpleegd in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

NIET-FINANCIËLE STATEN: ACTIEPLAN 2030, P.274

MILIEUPRESTATIES

Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

In de Paris Agreement en het recente 6de evaluatierapport van het IPCC wordt benadrukt dat de opwarming van de aarde binnen een temperatuurstijging van 1,5°C moet worden gehouden. De exploitatie- en de bouwsector zijn nu verantwoordelijk voor bijna 40% (28% en 11%) van de wereldwijde energiegerelateerde CO_2e-uitstoot.

ACTIE(S)

- Voltooiing van een volledige koolstofvoetafdruk van de activiteit
- Indiening van doelstellingen voor scope 1 en 2 uitstoot bij SBTi
- Integratie van de CRREM-tool in het Enterprise Risk Management

BESCHRIJVING EN AANPAK

Om de inspanningen te meten die al geleverd zijn en nog geleverd moeten worden om de doelstellingen van de beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5°C, zoals bepaald door COP21 en Europa, te bereiken, gebruikt Befimmo twee complementaire benaderingen, namelijk de methodologie voorgesteld door het Science Based Targets initiative (SBTi) en die voorgesteld door het CRREM-instrument. In januari 2022 bundelden deze twee spelers hun krachten en methodologieën om te komen tot een belangrijke globale aanpak voor het operationeel koolstofvrij maken van gebouwen, afgestemd op de klimaatwetenschap, met als einddoel het bereiken van net zero carbon tegen 2050.

Befimmo gebruikt deze twee referenties in het kader van de uitvoering van haar decarbonisatiestrategie, die erin bestaat een aanpak te ontwikkelen om het energieverbruik van de portefeuille te verminderen, het gebruik van zelf opgewekte hernieuwbare energie te verhogen en tegelijk de hoeveelheid koolstof te verminderen die in (her)ontwikkelingsprojecten wordt opgenomen.

In concrete termen:

Voor (her)ontwikkelingsprojecten

- voorkeur voor renovatie van bestaande gebouwen in plaats van sloop en wederopbouw om de ingebedde koolstof te minimaliseren
- ontwerp en ontwikkeling van (her)ontwikkelingsprojecten in het kader van een levenscyclusbenadering door de bouwprincipes en -keuzen te beoordelen, te beperken en te optimaliseren om de ingebedde koolstof te beperken
- maximalisering van de mogelijkheden voor renovatie, toekomstige aanpassing, ontmanteling, verandering van gebruik en circulariteit om de levensduur van de gebouwen te verlengen en de gevolgen aan het einde van de levensduur te beperken en uit te stellen

De teams van Befimmo besteden bijzondere aandacht aan de studie- en ontwerpfasen van toekomstige projecten, zowel op het vlak van architecturale keuzes als van materiaalkeuze, en aan de optimalisering van technieken om het energieverbruik te minimaliseren en de CO_2e-uitstoot tijdens de exploitatiefase te beperken.

De keuze van de materialen en technieken voor de projecten is gebaseerd op de omvang van de uit te voeren werken, met behulp van BREEAM- en DGNB-certificaties en/of op technische minimumvereisten die intern ontwikkeld werden en geïntegreerd werden in een kwaliteitsmatrix. Met deze aanpak en doelstelling streeft Befimmo naar een energie-efficiëntie die de wettelijke voorschriften overtreft.

Voor gebouwen in exploitatie

- vermindering van de operationele koolstofuitstoot door optimalisering van de energievraag en verbetering van de efficiëntie van het gebouw
- vermijding van energieverspilling met behoud van optimale comfortvoorwaarden voor de bewoners
- ontwikkeling en maximalisering van het aandeel van zelfopwekking van hernieuwbare energie
- planning en uitvoering van de eliminatie van fossiele brandstoffen in de portefeuille

De haalbaarheid, de rentabiliteit en de opvolging van de milieuprojecten die verband houden met de exploitatie van de portefeuille worden geëvalueerd door de Technische Cel Milieu, bestaande uit vijf specialisten die ook de Project- en Property Management teams bijstaan in de strategische keuzes en beslissingen met betrekking tot alle milieuaspecten van de portefeuille. In samenwerking met de vastgoeddepartementen van de Vennootschap zien ze erop toe dat de normen van Befimmo (vastgelegd in een kwaliteitsmatrix) de energieprestaties garanderen en de milieu-impact tot een minimum beperken. Deze teams kunnen een beroep doen op de interne Green Adviser, die de doeltreffendheid van de energie-investeringen op het terrein controleert en tegelijk een hoog comfortniveau voor de huurders verzekert.

ACTIEPLAN 2030

26%
Vermindering van absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 50% tegen 2030 (vs 2018)

21%
Toename van specifieke scope 1 & 2 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 50% tegen 2030 (vs 2018)

NIEUWE DOELSTELLING
Vermindering op 2/3de van de absolute scope 3 BKG-uitstoot
> Doelstelling: vermindering met 2,5% per jaar tot 2030 (vs 2018)

88%
Deel van het groene elektriciteitsverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar
> Doelstelling: 100% tegen 2023

1.124 kWp
Hernieuwbare geïnstalleerde capaciteit
> Doelstelling: 2.200 kWp tegen 2025

175 kWh/m²
Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar
> Doelstelling: 95 kWh/m² tegen 2030 (vs 2018)

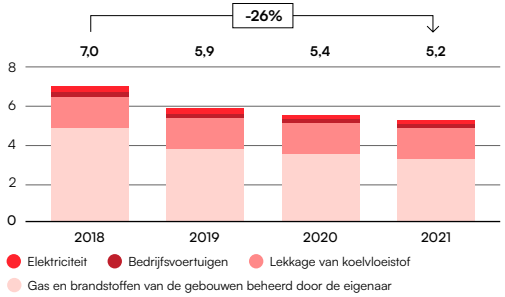
Definitie van Science Based Targets (SBTi)

Met behulp van SBTi en na de volledige herziening van zijn koolstofvoetafdruk in overeenstemming met het GHG-Protocol, heeft Befimmo voor elk van de scopes CO_2e-uitstootreductiedoelstellingen vastgesteld.

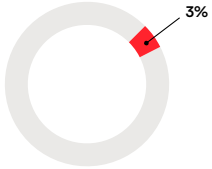
Scopes 1 and 2

Befimmo bevestigt haar verbintenis ten aanzien van SBT om de absolute CO_2e-uitstoot van de scopes 1 en 2 tegen 2030 met 50% te verminderen ten opzichte van het basisjaar 2018.

UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) $ktCO_2e$

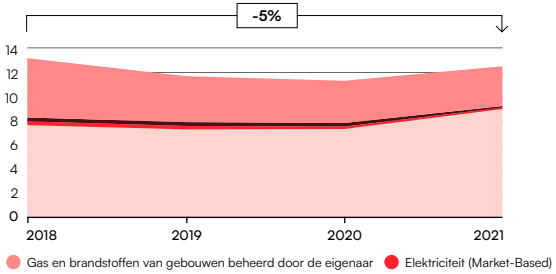


UITSTOOT VAN SCOPES 1 & 2 (% TOTAAL KOOLSTOFVOETAFDRUK IN 2021)

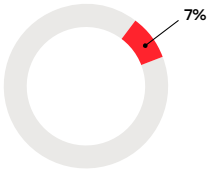


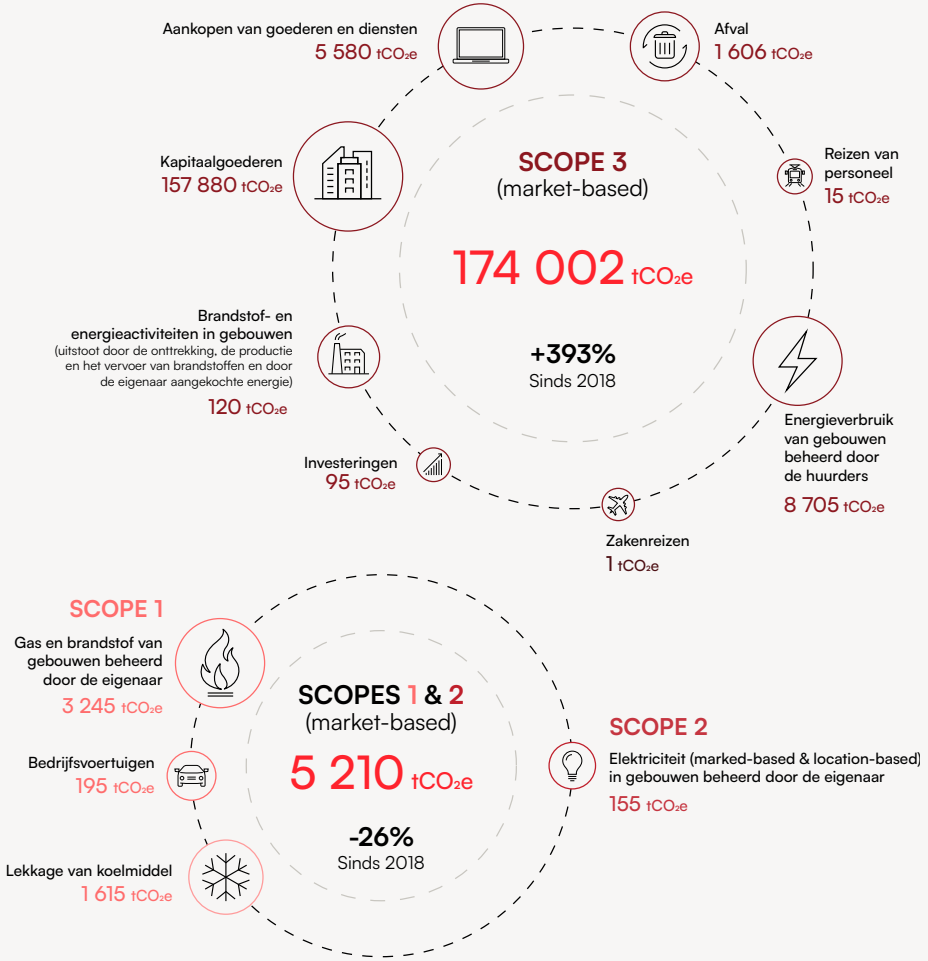
In 2021 bedraagt de totale absolute vermindering ten opzichte van 2018 26%, terwijl de energiegerelateerde uitstoot in dezelfde periode met 5% zijn gedaald, ondanks een toename van de uitstoot van gebouwen die door huurders worden beheerd.

ENERGIEGERELATEERDE UITSTOOT (MARKET-BASED) $ktCO_2e$



UITSTOOT VERBONDEN AAN ENERGIE (% TOTAAL KOOLSTOFVOETAFDRUK IN 2021)





De sinds 2017 bekendgemaakte reductiedoelstelling van 33% van de specifieke energiegerelateerde uitstoot voor haar portefeuille (scopes 1, 2 en 3) werd ook herzien om bij te dragen tot de hoofddoelstelling van 50% vermindering van de totale absolute uitstoot van scopes 1 en 2 tegen 2030 (aanpassing van de scopes en het basisjaar van 2016 naar 2018).

Befimmo engageert zich dus om een gemiddeld niveau van specifieke uitstoot in verband met het energieverbruik van de gebouwen beheerd door de eigenaar (scopes 1 en 2) te bereiken dat gelijk is aan 8 kg CO_2e/m^2, d.w.z. een vermindering van 50% ten opzichte van 2018.

De specifieke doelstelling voor uitstootvermindering is samengesteld uit twee subdoelstellingen:

1. 50% vermindering van de CO_2e-uitstoot van brandstof (gas, olie) van gebouwen beheerd door de eigenaar
2. 100% vermindering van de CO_2e-uitstoot van elektriciteit en warmte van gebouwen beheerd door de eigenaar

Scope 3

Aangezien een zeer groot deel van de totale uitstoot van Befimmo binnen scope 3 valt, verbindt de Vennootschap zich ertoe om deze met 2,5% per jaar te verminderen tot 2030 ten opzichte van 2018 op twee derde van haar absolute uitstoot in scope 3, conform de aanbevelingen van het SBT voor het 1,5°C-scenario.

Befimmo is zich ervan bewust dat een groot deel van haar uitstoot verband houdt met de (her)ontwikkelingsprojecten die ze initieert. Daarom voert ze systematisch levenscyclusanalyses uit van haar projecten en gebruikt ze de resultaten van die analyses om de koolstofimpact zo veel mogelijk te beperken over de hele levenscyclus van de gebouwen die ze op de markt brengt.

Analyse van scenario's voor decarbonisatie en energie-reductie voor de portefeuille en per gebouw (CRREM)

Met de CRREM-tool, ontwikkeld door een Europees consortium, beschikt Befimmo niet alleen over een globaal overzicht van de prestaties van haar portefeuille, maar ook over een kader om de overgangsrisico's voor elk gebouw te evalueren. De gedetailleerde analyse maakt het mogelijk om het "omslagpunt" te bepalen, dat het moment aangeeft waarop de CO_2e-uitstoot groter wordt dan het maximaal haalbare in het decarbonisatietraject dat in het Paris Agreement is vastgelegd.

Zo beschikt Befimmo over een risico-indicator voor achterhaaldheid op milieuvlak, waarmee ze rekening kan houden met de vooruitzichten van renovaties, verbeteringen, verkopen en/of aankopen van activa in haar portefeuille, in overeenstemming met haar strategie.

De grafiek rechts illustreert duidelijk dat Befimmo in 2008 begonnen is met de vermindering van de scope 1 en 2 uitstoot van de gebouwen onder haar beheer, zonder te wachten op de beschikbaarstelling van de CRREM- en SBTi-instrumenten. De jarenlange inspanningen zijn zichtbaar en de reductiecurves sluiten perfect aan bij de trajecten die CRREM voor ogen heeft om tegen 2050 naar een koolstofneutrale situatie te streven.

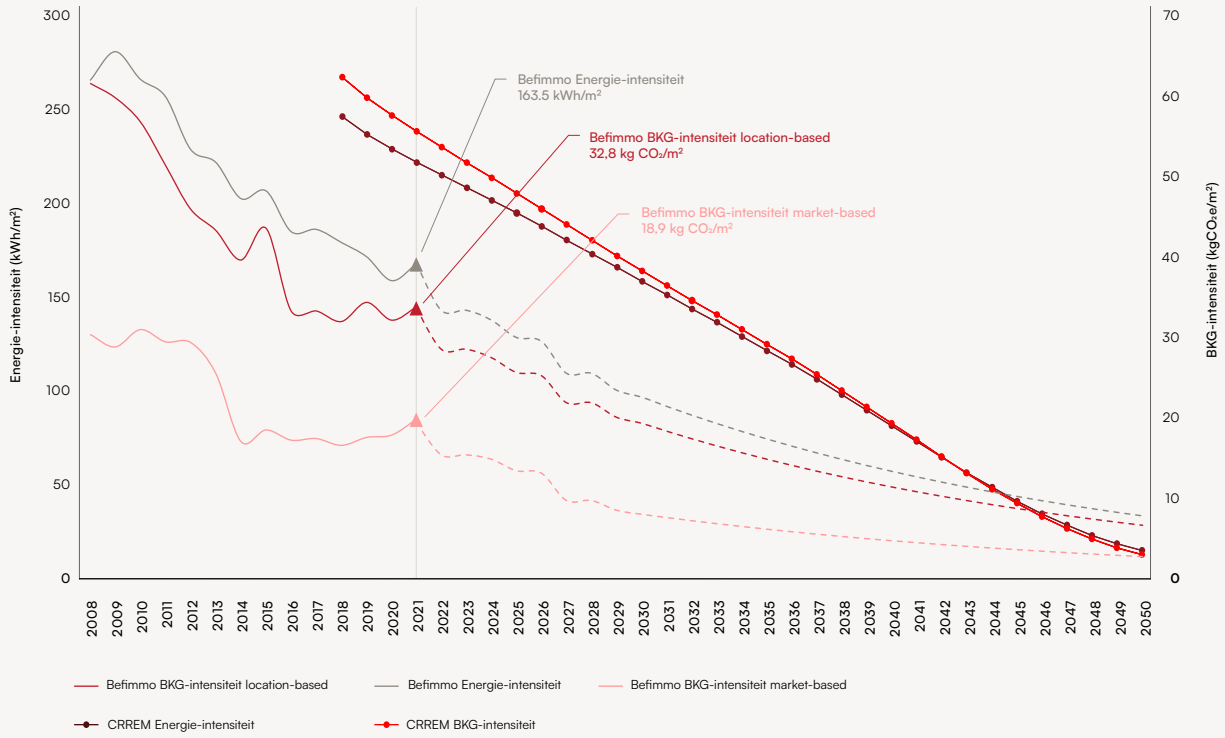
Op basis van haar strategie en haar gekende projecten tot 2030 vertrouwt Befimmo erop dat ze haar doelstellingen zal kunnen behouden en bereiken, zelfs als de voorgestelde trajecten herzien zouden worden om de overgang naar een koolstofarme economie te versnellen.

In 2021 is de specifieke uitstoot (18,9 kg CO_2e/m^2) van door verhuurders beheerde gebouwen hoger zijn dan in het basisjaar 2018 (15,6 kg CO_2e/m^2). Deze terugkeer naar vroegere waarden in 2021 is het gevolg van de pandemie (verplichting tot overventilatie van gebouwen) en de retroactieve actualisering van de CO_2e-uitstootfactoren. Het voorspellingsmodel werd eind 2021 herzien om rekening te houden met de strategische beslissingen van Befimmo. Vanaf 2022 wordt een terugkeer verwacht naar waarden die in overeenstemming zijn met de reductiedoelstellingen, met name dankzij de terugkeer van bepaalde hoogrenderende gebouwen in de portefeuille.

Befimmo vult haar CO_2e-reductiedoelstellingen aan met een doelstelling voor de vermindering van het specifieke energieverbruik van de gebouwen die door de eigenaar worden beheerd. In 2018 werd een waarde van 175 kWh/m^2 bereikt, terwijl het streefdoel 95 kWh/m^2 tegen 2030 is.

BEFIMMO'S ENERGIE- EN GHG-PRESTATIES TEN OPZICHTE VAN DE CRREM BENCHMARK

Streefcijfer opwarming van de aarde: 1,5°C **Land:** België **Gebruik:** kantoren



Rol en belang van energieprestaties

De energieprestaties van de gebouwen spelen een sleutelrol in de verwezenlijking van de ambitieuze doelstellingen van Befimmo om de CO_2e-uitstoot tegen 2030-50 te verminderen.

Een belangrijke prioriteit voor Befimmo bestaat erin het energieverbruik verder te verminderen door een goed beheer van de operationele gebouwen en het comfort van de bewoners te verzekeren. De (her)ontwikkeling en commercialisering van nieuwe, performante gebouwen is essentieel voor de Vennootschap om de doelstellingen die ze zich heeft gesteld, te bereiken. De teams werken samen om de uitdagingen van rationeel energiegebruik en vermindering van de CO_2e-uitstoot in de hele onderneming en de hele waardeketen aan te pakken.

Befimmo investeert voortdurend om de bestaande technische installaties te verbeteren en te optimaliseren.

Oudere gebouwen, die ondanks eerdere verbeteringen minder efficiënt zijn, zullen geleidelijk gerenoveerd worden en op termijn vervangen worden door gebouwen die efficiënter zijn dan wettelijk verplicht is. Befimmo denkt vooruit en sluit zich aan bij de Europese politieke visie op duurzaam bouwen.

Tegen 2026 zal ongeveer 50% van de oppervlakte van de gebouwen beheerd door de eigenaar niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Het totale specifieke energieverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar ligt in 2021 6% hoger dan in 2020. Dit is voornamelijk te wijten aan het hogere brandstofverbruik voor de verwarming van gebouwen. Deze laatste werden overgeventileerd om de pandemie aan te pakken, terwijl de behoefte aan warmte groter was door minder gunstige weersomstandigheden in vergelijking met 2020.

Het specifieke elektrische energieverbruik in 2021 van gebouwen beheerd door de eigenaar is stabiel en in lijn met 2020. Deze laatste waren abnormaal laag als gevolg van de pandemie en het lagere gebruik van de gebouwen.

Het gebruik van fossiele brandstoffen verminderen en de capaciteit voor zelfopwekking in hernieuwbare energie verhogen

Befimmo wil tegen 2030 haar directe CO_2e-uitstoot die verband houdt met de aankoop van verwarmingsbrandstoffen voor gebouwen die door de eigenaar worden gecontroleerd, met 50% verminderen.

Om dat doel te bereiken, zijn de (her)ontwikkelingsprojecten zo opgevat dat de vraag naar verwarming zoveel mogelijk beperkt wordt (hoge isolatieprestaties, optimalisering van de externe winsten, enz.) door aan die vraag te voldoen met alternatieven voor de fossiele brandstoffen, zoals geothermische energie en/of warmtepompen, en door de productie van hernieuwbare energie te maximaliseren.

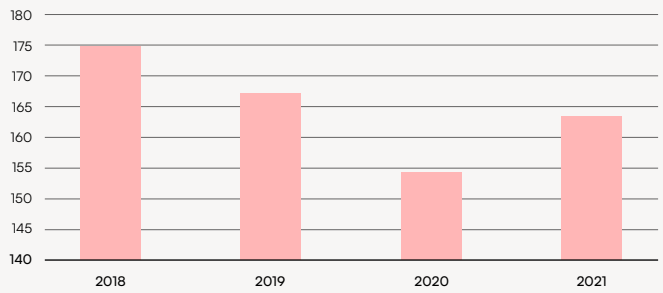
Elektriciteitsleveringscontract voor de portefeuille

Befimmo heeft een contract ondertekend voor de levering van groene stroom aan de gebouwen die door de eigenaar beheerd worden. Dit belet de Vennootschap niet om haar initiatieven en concrete acties ter vermindering van het verbruik voort te zetten.

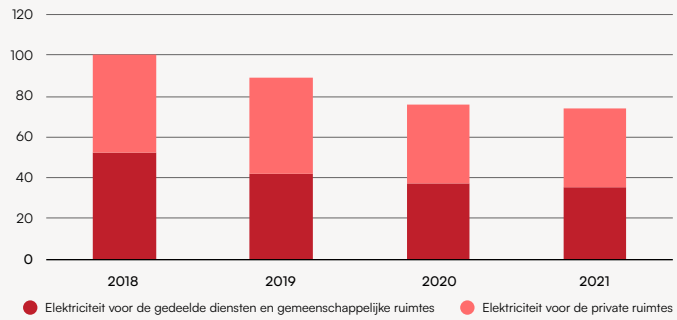
Om te verzekeren dat het elektriciteitsverbruik in alle gebouwen onder haar beheer groen is, heeft Befimmo zich tot doel gesteld om, zodra dit technisch en administratief mogelijk is, de meters van de elektrische installaties van particulieren die ze niet controleert, over te nemen en ze onder een groen energiecontract te brengen dat nu al meer dan 88% van het totale portefeuilleverbruik dekt.

Dit impliceert enerzijds de uitvoering van werkzaamheden aan de netwerkinfrastructuur in sommige van haar gebouwen en anderzijds een permanente sensibilisering van de bewoners van bepaalde sites waarover Befimmo geen controle heeft voor de energiebevoorrading.

INTENSITEIT VAN HET ENERGIEVERBRUIK VAN DE GEBOUWEN BEHEERD DOOR DE EIGENAAR (KWH/M²)



INTENSITEIT VAN HET ELEKTRICITEITSVERBRUIK VAN DE GEBOUWEN BEHEERD DOOR DE EIGENAAR (KWH/M²)



3.067 M²

zonnepanelen (566 kWp) en 460 kWth gesloten lus geothermisch systeem voor Quatuor

6.877 M²

zonnepanelen (1.124 kWp) voor de portefeuille

Optimalisering van de werking van de technische installaties

In 2018 installeerde Befimmo in sommige van haar gebouwen nieuwe software om de gegevens van de regelsystemen te analyseren.

op regelmatige tijdstippen geregistreerd om een "big data"[1]-systeem te creëren. De software verwerkt de gegevens om samengevatte en praktische informatie te presenteren, zodat het gedrag van de installaties in real time of in een later stadium kan worden geanalyseerd. Zo kan inzicht worden verkregen in de precieze werking van de processen en kunnen eventuele problemen met het ontwerp, de regeling of de controle van de installaties worden opgespoord. In geval van een probleem kan het instrument de procesketen onderzoeken die tot de disfunctie heeft geleid en de oorzaak ervan opsporen. Op die manier kan het energieverbruik worden beperkt en het comfort van de huurders worden verbeterd. Befimmo zal deze oplossing verder uitrollen in andere gebouwen. De Vennootschap investeerde ook in Building Management Systems (BMS) voor sommige van haar gebouwen die nog niet uitgerust waren. Dankzij deze installaties zal nog meer energie bespaard kunnen worden en zal het comfort beter opgevolgd kunnen worden.

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal haar langetermijnplan voor de vermindering van CO_2e voortzetten door haar strategie te ontwikkelen en te vervolledigen met de hulp van SBTi, CRREM en haar koolstofvoetafdruk.

De meeste van haar (her)ontwikkelingsprojecten omvatten zonnepanelen; tegen 2025 wil Befimmo de geïnstalleerde capaciteit (kWp) verdubbelen. Om deze doelstelling eventueel te overtreffen, worden ook studies uitgevoerd over de mogelijkheid om bepaalde bestaande gebouwen uit te rusten, hetzij via zelffinanciering, hetzij via een derde investeerder.

Parallel hiermee zal Befimmo alle mogelijkheden evalueren om de productie van hernieuwbare energie te stimuleren en te ondersteunen, met name door contracten op te stellen voor de levering van groene stroom met garantie van oorsprong van lokale producenten.

Befimmo en Silversquare zijn samen gestart met de uitwerking van een geïntegreerde ESG-strategie, rekening houdend met de specifieke aspecten verbonden aan coworking, en met de integratie van Silversquare in het Actieplan 2030. Beide teams zullen blijven samenwerken om de koolstofvoetafdruk van hun activiteiten te verkleinen.

1. Depending on the size of the building and the number of technical installations, the number of measuring points is between 12.000 and 18.000.

Bijdragen tot de aanpassing aan de klimaatverandering

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

De implementatie van de TCFD-aanbevelingen helpt de Vennootschap om bij te dragen tot de aanpassing aan de klimaatverandering en te beschikken over een bedrijfsmodel en -strategie die verenigbaar zijn met de overgang naar een duurzame economie, met de beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5°C, en die bijdraagt tot de doelstelling om de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken, in overeenstemming met de Paris Agreement.

ACTIE(S)

Eerste uitvoering van de TCFD-aanbevelingen om bij te dragen aan de doelstelling om de EU tegen 2050 klimaatneutraal te maken, in overeenstemming met de Paris Agreement

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Afstemming op de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

> **Doelstelling: volledig in overeenstemming tegen 2023**

BESCHRIJVING EN AANPAK

In 2021 is Befimmo begonnen met de uitvoering van de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Deze vrijwillige informatieverschaffing stelt bedrijven in staat om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op te nemen in hun risicobeheer en hun strategische planningsprocessen.

Befimmo wil grondig nadenken over haar waardecreatie op lange termijn in een context waarin de impact van de klimaatverandering steeds sneller zal toenemen. Door te begrijpen hoe de wereld zou kunnen evolueren doorheen verschillende klimaatscenario's op lange termijn, en door die op kortere termijn retroactief te plannen, zal Befimmo haar Actieplan 2030 kunnen versterken met fundamentele investeringen, niet alleen om het risico te beperken, maar ook om een rendabel businessmodel uit te bouwen dat de opportuniteiten grijpt in deze nieuwe toekomstige realiteit.

De TCFD structureerde haar aanbevelingen rond vier thema's, namelijk governance, strategie, risicobeheer, en indicatoren en doelstellingen. Sinds 2011 maakt Befimmo haar informatie over de klimaatverandering bekend via het CDP (Carbon Disclosure Project), dat een rapporteringsmechanisme biedt in overeenstemming met de aanbevelingen van de TCFD.

Meer details over het TCFD-kader en de uitvoering van de aanbevelingen vindt u in de Niet-financiële staten van dit Verslag.

NIET-FINANCIËLE STATEN: TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.248

VOORUITZICHTEN

Befimmo wil in de toekomst kwantitatieve informatie verschaffen over klimaatgerelateerde onderwerpen, naarmate ze de aanbevelingen van de TCFD in haar activiteiten integreert.

Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Bevolkingsgroei, verstedelijking, vervuiling en de gevolgen van de klimaatverandering, zoals aanhoudende droogteperiodes, zetten de watervoorraden in Europa onder enorme druk en tasten de kwaliteit ervan aan.

ACTIE(S)

Installatie van een lekdetectieapparaat aangevuld met bewegings- en automatische uitschakelingsdetectoren op de sanitaire blokken voor het gebouw Kunst 56 - vermindering van het waterverbruik met meer dan 50%

ACTIEPLAN 2030

175,8 L/M²
Specifiek waterverbruik
> 226,5 l/m² tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

Tijdens de levenscyclus van een gebouw heeft het verbruik ervan een aanzienlijke ecologische impact.

Waar doorlaatbare oppervlakken beperkt zijn, is de meest voor de hand liggende manier om het stadswaterverbruik te beperken en het rioleringsstelsel te ontlasten, het installeren van systemen voor het opvangen en beheren van regenwater. Het opzetten van wateropvangsystemen voor bestaande gebouwen is vaak ingewikkeld en duur. Door plaatsgebrek en de inrichting van het sanitaire en drainagenetwerk kunnen dergelijke projecten onrendabel zijn en de globale milieubalans negatief.

Daarom besteedt Befimmo bij elk van haar (her)ontwikkelingsprojecten bijzondere aandacht aan de integratie van systemen voor waterrecuperatie, opvang van regenwater, recyclage dan grijswater, lekdetectie en toestellen met laag verbruik, volgens de richtlijnen van het BREEAM-referentiekader, de vereisten van de EU-Taxonomie en haar eigen interne kwaliteitsnormen.

In sommige projecten, zoals ZIN in Brussel, zal Befimmo het water van de grondwateronttrekking ter beschikking stellen van de openbare actoren. Dit permanent beschikbare water kan gebruikt worden voor het besproeien of reinigen van openbare ruimten. Op die manier wil Befimmo meewerken aan de integratie van haar projecten in de stad en haar impact op de samenleving beperken.

22 GEBOUWEN
uitgerust met een regen- of grondafvoersysteem
→ 24% van de portefeuille (m²/m²)

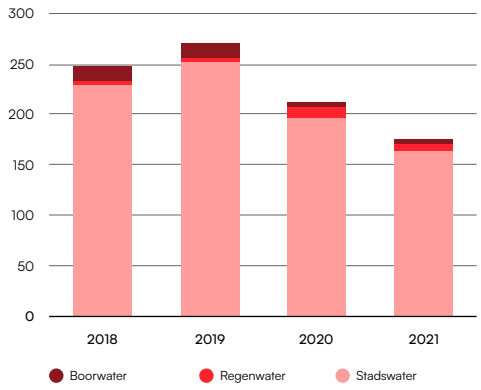
Het specifieke waterverbruik van de portefeuille is in 2021 beduidend lager (-18%) dan in 2020. Het lage verbruik is voornamelijk te wijten aan een daling van de bezetting van gebouwen als gevolg van de pandemie.

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal het verbruik blijven opvolgen, door verouderde uitrustingen te vervangen door performante, alsook door de gebruikers en onderhoudsbedrijven te sensibiliseren.

De Vennootschap zal ook de mogelijkheden evalueren om in haar exploitatieportefeuille en (her)ontwikkelingsprojecten lekdetectieapparatuur te installeren, aangevuld met aanwezigheids- en automatische uitschakelingsdetectoren op de sanitaire blokken, in overeenstemming met de vereisten van de BREEAM- en DGNB-referentiekaders.

INTENSITEIT VAN HET WATERVERBRUIK (L/M²)



4.600 M³ REGENWATER GERECUPEREERD
→ 4% van het totale jaarlijkse verbruik

Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

De bouwsector in Europa is verantwoordelijk voor meer dan 35% van de totale afvalproductie. De sector produceert ook een zeer groot deel van de broeikasgassen en verbruikt 50% van alle gewonnen materialen.

ACTIE(S)

Opmaak van een inventaris van het bestaande materiaal met hergebruikspotentieel vóór elke renovatie

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten[1] onderworpen aan een inventaris van materialen

> Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)

84%

Deel van aanpasbare projecten[2]

> Doelstelling: 100% tegen 2030

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN).
2. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Paradis Express, ZIN).

BESCHRIJVING EN AANPAK

Een van de voorwaarden voor elk renovatieproject van Befimmo bestaat erin om een inventaris op te maken van het bestaande materiaal met hergebruikspotentieel. Deze inventaris maakt het mogelijk om samen met het Designteam een hergebruiksplan op te stellen dat gericht is op een maximaal hergebruik op of buiten de site. Met dit plan wordt rekening gehouden bij de opmaak van het ontmantelingsdossier.

Befimmo eist ook dat voor elk van haar (her)ontwikkelingsprojecten rekening wordt gehouden met de toekomstige aanpasbaarheid van de projecten naar andere functies toe, door bijzondere aandacht te besteden aan de plaats en de omvang van de verticale kringlopen en de technische schachten, alsook aan de veelzijdigheid van de mantel. In de praktijk tekent het Designteam voor elk project plannen uit voor andere functies dan die welke oorspronkelijk gepland waren.

Deze twee vereisten in termen van circulariteit passen in de aanpak van Befimmo om de productie van afval en het gebruik van hulpbronnen die verband houden met haar activiteit, nu en in de toekomst, te beperken.

Bovendien zet Befimmo zich in voor een betere sortering en opvolging van afval, zowel operationeel als bouwafval, om het recyclagepercentage te maximaliseren. In 2021 werd 55% van het bedrijfsafval niet naar stortplaatsen of verbrandingsovens gebracht. Voor bouwafval bedroeg het recyclagepercentage 93% en werd minder dan 1% naar stortplaatsen gebracht.

Bovendien is op de kleine renovatiewerven die in 2021 in uitvoering waren, ongeveer 20 ton materiaal naar een hergebruikskanaal gestuurd.

VOORUITZICHTEN

Op basis van de ervaring die werd opgedaan met de uitvoering van inventarisaties en hergebruikplannen op projecten in de ontwerpfase, wil Befimmo overwegen om vanaf 2022 een minimumniveau van hergebruik vast te leggen dat in elk project moet worden behaald.

Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Ondanks belangrijke verbeteringen in de afgelopen decennia, blijft verontreiniging schade toebrengen aan burgers en ecosystemen. Zij veroorzaakt talrijke lichamelijke en geestelijke ziekten en is een van de vijf belangrijkste oorzaken van biodiversiteitsverlies. Verontreiniging brengt voor de samenleving en ecosystemen hoge kosten met zich mee, onder meer gezondheidsgerelateerde kosten, saneringskosten (bv.: afvalverwerking, bodemsanering) en verlies van ecosysteemdiensten.

ACTIE(S)

Uitvoering van een onderzoek naar de bodemtoestand van de portefeuille

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Aanscherpen en verbeteren van de selectiecriteria voor bouwmaterialen

> Permanente doelstelling

BESCHRIJVING EN AANPAK

Keuze van materialen en producten

Sinds 2017 heeft Befimmo een reeks aan vereisten ontwikkeld waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van een bestek. Sommige van die eisen hebben betrekking op de materiaalkeuze, bijvoorbeeld:

- het gebruik van hergebruikte materialen overwegen
- voorrang geven aan plaatselijk beschikbare grondstoffen
- het gebruik van materialen en elementen uit duurzame productie/exploitatie bevorderen (bv.: FSC- of PEFC-certificering voor hout en materialen op houtbasis)
- materialen op basis van hernieuwbare grondstoffen gebruiken
- de voorkeur geven aan producten met gerecycleerde inhoud
- materialen en elementen kiezen met een lage impact op de menselijke gezondheid (bv.: classificatie A+ of Ecolabel voor verf, vernis, coating of lijm)
- gebruik maken van TOTEM om de varianten van materiaalkeuze te vergelijken
- de voorkeur geven aan robuuste materialen die gemakkelijk te onderhouden zijn
- uit de technisch geldige opties: het materiaal of product kiezen dat het meest respectvol is voor het milieu en de gezondheid (van werknemers en bewoners) (bv.: C2C-certificering voor tapijt)

Deze eisen zijn geïnspireerd op duurzaamheids-referentiekaders, best practices, enz. en evolueren mee met de technologische vooruitgang en de feedback uit de praktijk.

Bodembeheer en beschermde gebieden

De regelgeving in België behandelt een groot aantal aspecten van bodemverontreiniging. Zoals de wet voorschrijft, voerde Befimmo voor al haar (her)ontwikkelingsprojecten, met inbegrip van mogelijk verontreinigde sites (brownfields), een milieubeoordeling uit. Deze studies zijn ook in overeenstemming met de verwachtingen en criteria van de EU-Taxonomie.

Bovendien heeft Befimmo in 2021 een algemene cartografie opgesteld die de bodemtoestand van haar portefeuille weergeeft. Deze cartografie houdt rekening met de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende activiteiten en met de historische informatie over elke site. Dit waardevolle instrument maakt een doeltreffend risicobeheer, de uitvoering van maatregelen ter preventie van verontreiniging en, indien nodig, het uitvoeren van specifieke vereiste studies mogelijk.

VOORUITZICHTEN

In 2021 startte Befimmo een studie om haar minimumvereisten inzake materiaalkeuze te verbeteren en te vervolledigen, om ze in overeenstemming te brengen met de recentste best practices, zoals die van BREEAM, DNGB en WELL. De werkzaamheden zullen in 2022 worden voortgezet en zullen ook rekening houden met de criteria van de EU-Taxonomie.

Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Toegang tot de natuur in onze steden is nog nooit zo belangrijk geweest. Natuur en natuurlijke omgevingen bieden vele diensten en oplossingen, van het verbeteren van de gezondheid en het welzijn van burgers tot het aanpakken van hedendaagse (stedelijke) problemen zoals overstromingen, temperatuurbeheersing en het aanpakken van luchtvervuiling.

ACTIE(S)

Gedetailleerde studie op zes sites

ACTIEPLAN 2030

LOPEND

Bestudering van biodiversiteitsbeheer op de portefeuille

> Doelstelling: 100% van de aanbevolen acties uitgevoerd tegen 2025

BESCHRIJVING EN AANPAK

Het overgrote deel van de gebouwen van Befimmo bevindt zich in grote steden of dichtbebouwde stedelijke gebieden. De terreinen waarop de gebouwen staan, zijn meestal terrasgewijs aangelegd en beslaan meestal de volledige beschikbare grondoppervlakte, zodat er weinig lege ruimte overblijft voor natuur en biodiversiteit. Befimmo beperkt haar impact op het milieu en draagt bij tot de verbetering van de biodiversiteit en de levenskwaliteit van de bewoners van de gebouwen door in haar globale aanpak een belangrijke plaats in te ruimen voor de natuur en de wilde fauna. Over het algemeen behandelt de regelgeving in België heel wat aspecten van biodiversiteit. Zoals de wet voorschrijft, heeft Befimmo voor al haar (her)ontwikkelingsprojecten een milieu-evaluatie uitgevoerd.

Om bij (her)ontwikkelingsprojecten rekening te houden met de biodiversiteit, baseert de Vennootschap zich onder meer op de BREEAM- en DGNB-referentiekaders en doet ze een beroep op gespecialiseerde ecologen en landschapsarchitecten. Voor alle (her)ontwikkelingsprojecten die in 2021 worden uitgevoerd en die aan deze certificeringen zijn onderworpen, wordt gestreefd naar een maximum van de kredieten die zijn toegewezen aan "landgebruik en ecologie". Een ecoloog analyseert elk project in detail en doet aanbevelingen om het biodiversiteitspotentieel te maximaliseren. In haar operationele gebouwen besteedt Befimmo bijzondere aandacht aan de ontwikkeling en het goede beheer van groene ruimten (hoe klein ook) via clausules in de standaard onderhoudscontracten, en door criteria voor het behoud van de biodiversiteit toe te passen bij de uitvoering van kleine werken.

In 2020 voerde Befimmo een studie uit naar het verbeteringspotentieel van de biodiversiteit van haar hele portefeuille. In een eerste fase werden 29 sites met interessant potentieel geïdentificeerd, waaruit Befimmo negen prioritaire sites selecteerde. Zes sites werden door een ecoloog grondig bestudeerd, waarbij de nadruk werd gelegd op de maatregelen ter verbetering van de biodiversiteit, rekening houdend met de technische en financiële haalbaarheid. De eerste maatregelen, waaronder een analyse van de onderhoudscontracten voor de omgeving, werden in 2021 uitgevoerd en zullen in 2022 worden voortgezet.

VOORUITZICHTEN

De uitvoering van de verbeteringsmaatregelen voor de zes sites die tijdens de studie van de biodiversiteit werden geïdentificeerd, zal al in 2022 concrete resultaten opleveren, terwijl alle sites die in de eerste fase werden geïdentificeerd, tegen 2030 bijzondere aandacht zullen krijgen.

In de loop van 2022 zullen de onderhoudscontracten voor de groene ruimten van de geïdentificeerde sites worden aangepast om alle onkruidverdelgers zoveel mogelijk te elimineren, uitsluitend inheemse soorten aan te planten en het aantal bloeiende weiden te maximaliseren.

Voor (her)ontwikkelingsprojecten zal Befimmo systematisch milieueffectenstudies uitvoeren volgens de EU-Taxonomie.

Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Certificeringen zijn een stimulans om gebouwen en processen te implementeren die op lange termijn duurzaam zijn. Ze bieden een objectieve beoordeling en definitie van de duurzaamheid van gebouwen. Certificeringen geven investeerders een vergelijkbare indicatie van de prestaties van hun portefeuille.

ACTIE(S)

Vernieuwing van het Eve®-milieukeurmerk voor de Goemaere-site

ACTIEPLAN 2030

100%
Deel van gecertificeerde projecten[1]
> Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)

2,8%
Deel van de "In-Use" gecertificeerde portefeuille
> Doelstelling: 35% tegen 2022

65%
Deel van de in aanmerking komende portefeuille gedekt door een energieprestatiecertificaat
> Doelstelling: 100% tegen 2022

BESCHRIJVING EN AANPAK

De aanpak van Befimmo op het vlak van milieucertificatie situeert zich op verschillende niveaus

Op het niveau van de onderneming: Milieumanagementsysteem: ISO 14001 (2015)
Sinds 2010 is het Milieumanagementsysteem (MMS) van Befimmo ISO 14001 (2015) gecertificeerd om een systematische aanpak te garanderen en bij te dragen tot de duurzame uitvoering en controle van haar verbintenissen. De MMS-procedures bestrijken de hele levenscyclus van een gebouw.

Op het niveau van de portefeuille: BREEAM, DGNB, WELL certificeringen
Voor (her)ontwikkelingsprojecten wil Befimmo dat haar gebouwen milieuprestaties neerzetten die de reglementaire vereisten overtreffen.

Daarom worden al haar (her)ontwikkelingsprojecten gecertificeerd door erkende referentiekaders (BREEAM, DGNB, WELL).

Befimmo past deze referentiekaders ook toe op haar gebouwen in exploitatie. Alle gebouwen onder haar controle kregen in 2010-2011 een BREEAM-certificaat en een vijfjarig verbeteringsprogramma heeft geleid tot het behalen van een minimum Good-niveau voor het Asset-deel.

Befimmo heeft de strategische keuze gemaakt om tot 2021 de certificaten van deze gebouwen alleen te vernieuwen als de uitgevoerde werken een verbetering van de behaalde score kunnen rechtvaardigen. Dit verklaart het lage aantal gebouwen met een geldig certificaat.

NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.259

PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.116

Energieprestatiecertificaten
De energieprestatie van de gebouwen wordt ook weerspiegeld in hun EPC-niveau. Befimmo beschikt over energieprestatiecertificaten voor de meeste van haar gebouwen in het Brussels Gewest (65%). Tegen 2022 wil ze 100% van haar gebouwen in Brussel[2] certificeren. De klasse van certificaten voor gebouwen die vóór 31 december 2020 gebouwd werden, is afgestemd op de vereisten van de EU-Taxonomie.

NIET-FINANCIËLE STATEN: MILIEUPRESTATIES, P.259

PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA, P.116

Ecologisch label
Befimmo beheert de groene ruimte van haar gebouw in Goemaere volgens de principes van duurzame ontwikkeling en in overeenstemming met de richtlijnen van Eve® ("Espace Végétal Écologique") ontwikkeld door ECOCERT. Befimmo is de enige Belgische site die over dit label beschikt (sinds 2011), en het werd in 2021 vernieuwd. De lessen die uit deze certificering kunnen worden getrokken, worden gebruikt voor de uitvoering van verbeteringsmaatregelen voor sites met een verbeteringspotentieel van de biodiversiteit.

VOORUITZICHTEN

Na de hercertificering van de In-Use BREEAM/DGNB in 2022 zal Befimmo het belang en de mogelijkheden evalueren om de behaalde scores te verhogen.

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Brederode Corner, Paradis Express, Quatuor, ZIN).
2. The total surface area of buildings in operation in Brussels is 354.508 m².

Innovatieve en duurzame gebouwen creëren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Voor de (her)ontwikkeling en exploitatie van gebouwen zijn grote hoeveelheden energie en hulpbronnen nodig, zoals zand, grind en cement. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energieverbruik in de EU en 36% van de broeikasgasuitstoot afkomstig van energie.
Het opzetten van innoverende projecten heeft tot doel bewust gebruik te maken van de beschikbare hulpbronnen, het energieverbruik tot een minimum te beperken en het milieu te beschermen. Digitalisering helpt om de kosten te beheersen, de prestaties van het gebouw te verbeteren en het comfort van de huurders te verhogen.

ACTIE(S)

- Ontwerp van gebouwen volgens de principes van de circulaire economie
- Implementatie van slimme technische installaties in de portefeuille van Befimmo
- Gebruik van BIM voor alle (her)ontwikkelingsprojecten

ACTIEPLAN 2030

84%
Deel van innoverende projecten[1]
> Doelstelling: 100% tegen 2025

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Paradis Express, ZIN).

BESCHRIJVING EN AANPAK

Befimmo wil innoverende projecten creëren via verschillende technieken zoals weloverwogen gebruik van hulpbronnen, BIM en smart building.

Gebruik van hulpbronnen

De verwezenlijking van de milieudoelstellingen van Befimmo steunt op de naleving van haar technische minimumvereisten en op de opvolging van ambitieuze milieucertificaten, maar ook, voor elk project, op de zoektocht naar de best toepasbare materialen, technieken en technologieën. In dit opzicht heeft ZIN zich onder meer onderscheiden door het grootschalige gebruik van beton gemaakt van gerecycleerde aggregaten en door voor een groot aantal materialen C2C-certificering te eisen. De projecten die momenteel worden ontworpen, volgen dezelfde filosofie, bijvoorbeeld door te streven naar maximaal hergebruik en upcycling of door te zoeken naar materialen met een lage koolstof- en milieu-impact.

Building Information Management (BIM)

De digitale transitie van Befimmo werd gekenmerkt door het uitrollen van het Building Information Management naar alle (her)ontwikkelingsprojecten.

De BIM-aanpak bestaat erin projecten te ontwikkelen met behulp van een digitaal 3D-prototype van het gebouw, gebruikmakend van samenwerkingsprocessen, en een betrouwbare gestandaardiseerde gebouwendatabase op te bouwen. De belangrijkste voordelen voor Befimmo zijn de beheersing van de kosten, de verbetering van de prestaties van het gebouw en het comfort van de huurders.

Via BIM en de digitalisering van de processen wil Befimmo:
- de samenwerking en co-creatie van (her)ontwikkelingsprojecten optimaliseren, van ontwerp tot exploitatie
- een gegevenscontinuüm creëren tussen ontwerp, uitvoering, exploitatie en beheer van gebouwen
- het beheer van gebouwen optimaliseren door het leveren van betrouwbare en actuele gegevens (gekoppeld aan digitale plannen) die voor iedereen toegankelijk zijn en compatibel zijn met de geïnformatiseerde beheertools voor gebouwen
- een coherent digitaal beheer van haar vastgoedpatrimonium verzekeren
- de productie van gegevens organiseren als basis voor innovaties (IoT, smart building, enz.) en duurzame groei (circulaire economie, beheersing van het verbruik, enz.)

Slimme gebouwen (smart buildings)

Digitalisering brengt een reeks initiatieven samen om gebouwen "slim" te maken. Gebaseerd op nieuwe technologieën, het delen van gegevens en een ontwerp waarin de gebruiker centraal staat, zullen slimme gebouwen Befimmo in staat stellen om te investeren, een netwerk van gebouwen te ontwikkelen en te exploiteren dat sociaal en ecologisch efficiënt is.

Om die efficiëntie te bereiken, verzamelt Befimmo:
- gegevens over de gebouwen en verwerkt ze via de BIM-methodologie
- feedback over de tevredenheid van gebruikers en klanten via een ontworpen digitaal portaal waarin de gebruiker centraal staat, de "Befimmo App"

Deze inzichten stellen Befimmo in staat om:
- de duurzaamheid van de gebouwen te verbeteren
- haar ruimtes aan te passen aan de veranderingen in de werkwereld en maatschappij
- diensten aan te bieden in verband met coworking, mobiliteit, catering en vrije tijd voor de betrokken partijen in het gebouw
- in contact te treden en de dialoog aan te gaan met de gebruikers van Befimmo en met de gemeenschappen (namelijk via de Befimmo App)
- een operationeel beheer en relevante diensten van topklasse leveren, en bij te dragen tot maatschappelijke innovaties

Befimmo wil ten slotte voorbeeldige ervaringen bieden op het vlak van werken, ontmoeten, delen en leven, en tegelijk gemeenschappen van mensen creëren rond ruimtes en interesses.

VOORUITZICHTEN

Nog steeds met het oog op het verbeteren van de circulariteit van projecten en het systematiseren van de uitvoering van materialenpaspoorten, startte Befimmo in 2021 met een analyse van verschillende platforms voor het beheer van circulaire hulpbronnen. Dit werk moet in 2022 worden afgerond met een strategie die op alle projecten moet worden toegepast.

Wat de implementatie van slimme technologie betreft, heeft Befimmo de ambitie om tegen 2025 90% van de core-portefeuille om te vormen of te ontwikkelen tot Smart Building.

Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoersystemen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Steden zijn de drijvende kracht achter de moderne economie en de woonplaats van miljoenen mensen. Momenteel woont 70% van de EU-bevolking in steden, een percentage dat naar verwachting zal oplopen tot bijna 84% in 2050; 23% van de broeikasgasuitstoot van het vervoer in de EU is afkomstig van stedelijke gebieden.

ACTIE(S)

- Ontwikkeling van 12 toegankelijkheidsfiches
- Integratie van het parkeerbeheersysteem in de Befimmo App
- Ontwikkeling van zachte mobiliteitsdiensten en -oplossingen
- Installatie van bijkomende oplaadstations

ACTIEPLAN 2030

67%
Deel van de portefeuille dat echte mobiliteitsoplossingen biedt
> Doelstelling: 100% tegen 2030

5%
Deel van de portefeuille uitgerust met ten minste 30% van de parkeerplaatsen met een oplaadpunt
> Doelstelling: 100% tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

Met haar aanpak in vijf steden wil Befimmo zich concentreren op de belangrijkste groeisteden, in overeenstemming met de sectorale herschikking en de groeimogelijkheden. Deze steden werden onder meer geselecteerd op basis van hun uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Voor Befimmo biedt een gebouw echte mobiliteits-oplossingen als de frequentie van het openbaar vervoer, de diversiteit en de toegang tot mobiliteitsoplossingen allemaal bevredigend zijn.

Befimmo heeft geen invloed op de bestaande infrastructuur van het openbaar vervoer en richt zich dus op zachte mobiliteit en onthaalfaciliteiten, op alternatieven voor de auto en op toepassingen die het de werknemers gemakkelijker maken om de gebouwen te bereiken. De eerste prioriteiten zijn dus de bereikbaarheid van de gebouwen met het openbaar vervoer, de voorzieningen voor zachte niet-gemotoriseerde mobiliteit, en de optimalisering van de parkings, met inbegrip van elektrische oplaadstations. In 2021 zal 67% van de portefeuille echte mobiliteitsoplossingen aanbieden.

Er wordt een Mobility Roadmap voor de hele portefeuille van Befimmo uitgevoerd, met een visie op basis van de 2030-Agenda. Befimmo gaat in de loop van 2022 verder met het opmaken van een inventaris van mobiliteitsoplossingen voor elk prioritair gebouw. Deze inventaris maakt het mogelijk om de gebouwen te identificeren die gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en andere zachte mobiliteiten, maar ook om mobiliteitsoplossingen aan te bieden en de kwaliteit van deze oplossingen te beoordelen.

12 toegankelijkheidsfiches ontwikkeld in 2021

Zachte mobiliteit
Befimmo installeert verder voorbeeldige voorzieningen voor zachte mobiliteit, met douches en lockers, en een goed ontworpen fietsenstalling die rekening houdt met elektrische fietsen, vouwfietsen, bakfietsen en steps. De nieuwe fietsenstalling van Central, die in november 2021 ingehuldigd werd, is het perfecte voorbeeld van de toekomst van de fietsenstalling en zal model staan voor andere gebouwen.

In Central biedt Befimmo haar huurders ook vijf deelfietsen aan, die beschikbaar zijn via een applicatie.

Optimalisering van de parkings
Omdat veel gebruikers van Befimmo's gebouwen zich nog steeds met de auto verplaatsen, werd de optimalisering van de parkings voortgezet, onder meer door de toegang te digitaliseren.

In de loop van 2021 werkte Befimmo aan de digitalisering van haar diensten, waaronder de dematerialisering van het beheer van de parkings in haar slimme gebouwen. Het parkeerbeheersysteem werd geïntegreerd in de Befimmo App, om een dynamisch en efficiënt beheer van de parkeerplaatsen en de toegangscontrole mogelijk te maken. Naast deze dienst biedt Befimmo haar gebruikers nog meer mogelijkheden om hun parkeerplaatsen efficiënter te beheren (gegevens, rapportering, enz.) en om de gebruikerservaring van hun werknemers te verbeteren.

Laadstations
Elektrische voertuigen beleven een doorbraak. Befimmo speelt haar rol en anticipeert op het einde van de thermische motorisering in het komende decennium.

>350 OPLAADPUNTEN IN 22 GEBOUWEN

De eerste prioriteit van Befimmo was en zal altijd de veiligheid van de bewoners en de conformiteit met de huidige reglementering zijn. De Vennootschap maakt deel uit van een werkgroep met de UPSI, de brandweer van Brussel, de verzekeringsmaatschappij en andere experts om elke opportuniteit voor de installatie van oplaadstations te analyseren.

In haar (her)ontwikkelingsprojecten maximaliseert Befimmo het aantal oplaadpunten door al in de ontwerpfase rekening te houden met de technische en praktische implicaties.

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal blijven werken aan de verbetering van de mobiliteit rond haar gebouwen en ook aan de mobiliteitsinfrastructuren:

- creatie van bijkomende bereikbaarheidsfiches voor de strategische gebouwen
- ontwikkeling van nieuwe fietsenstallingen en -voorzieningen op basis van de voorbeeldstalling in Central
- uitbreiding van de deelfietsen naar andere Brusselse gebouwen
- ontwikkeling van de functionaliteiten van het parkeerbeheersysteem: beheer van de huurders, rapportering, gebruiksanalyses, mutualisering van de plaatsen, enz.
- aanbieden van een efficiënt systeem voor het beheer van laadstations via het parkeerbeheersysteem
- voorbereiding van oplossingen om in overeenstemming te zijn met de BWLKE-wetgeving in Brussel

De milieu-impact van het team verminderen

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Het team maakt deel uit van een ecosysteem dat bestaat uit de Vennootschap, haar dochterondernemingen, leveranciers en andere betrokken partijen. Ons ecosysteem koolstofvrij maken is essentieel om het team erbij te betrekken en het goede voorbeeld te geven.

ACTION(S)

- Uitvoering van het federale mobiliteitsbudget
- Invoering van een parkeerbeleid
- Gebruik van een parkeerbeheersysteem
- Innovatief energiebeheersysteem

ACTIEPLAN 2030

88%
Deel van de elektronische inkomende facturen
> Doelstelling: 100% tegen 2022

91%
Deel van de elektronische uitgaande facturen
> Doelstelling: 100% tegen 2022

24%
Deel van het team dat zijn mobiliteit heeft aangepast
> Doelstelling: 40% tegen 2025

NIET GEMETEN
Hoeveelheid afval
> Doelstelling: 0 kg/VTE tegen 2030

BESCHRIJVING EN AANPAK

Mobiliteit van het team

De verhuis van de maatschappelijke zetel van Befimmo naar het centrum van Brussel in het Central-gebouw in 2021 is een perfecte illustratie van haar strategie en het belang dat gehecht wordt aan de multimodale toegankelijkheid van haar werkruimten, zowel voor de gebruikers van het gebouw als voor haar eigen teamleden.

Deze verhuis was voor Befimmo ook een gelegenheid om haar team nieuwe ideeën en oplossingen aan te reiken om hun gewoonten te veranderen en hun mobiliteit te verbeteren.

Financiële middelen:
- invoering van het federale mobiliteitsbudget sinds januari 2021
- integratie van mobiliteitsoplossingen via haar cafetariaplan (mychoice@BEFIMMO)
- terugbetaling van alle kosten in verband met verplaatsingen met het openbaar vervoer

Organisatorische middelen:
- invoering van een parkeerbeleid
- gebruik van een parkeerbeheersysteem om het gebruik van de parkeerplaatsen te optimaliseren

In de praktijk:
- deelname van het team aan een mobiliteitsspel
- organisatie van fietsopleidingen in Brussel

Van de teamleden die in aanmerking komen voor een bedrijfswagen, kiest al 24% voor een mobiliteitsbudget of voor een elektrische, hybride of CNG wagen. Na vijf maanden in de nieuwe hoofdzetel, nam 59% van het team het openbaar vervoer en gebruikt 6% de fiets om naar kantoor te komen. Slechts 30% van de teamleden gebruikt de auto om Central te bereiken.

Naast het feit dat Befimmo haar teamleden aanmoedigt om af te zien van het gebruik van de auto, zet de Vennootschap de "vergroening" van haar vloot verder.

In 2021 lag de gemiddelde uitstoot per voertuig (CO_2e/km) van de hele vloot 12% lager dan in 2016 - het resultaat van de toepassing van een geactualiseerd bedrijfswagenbeleid op nieuwe en vervangende voertuigen. De voertuiggerelateerde CO_2e-uitstoot daalde met 17%, van 303 ton in 2019 tot 251 ton in 2021. Eind 2021 is minder dan 12% van de auto's in bestelling met een thermische motorisering tegen 65% plug-in hybride en 23% elektrisch.

Energieverbruik

Het elektriciteits- en gasverbruik is in 2021 algemeen gestegen ten opzichte van 2020. Een deel van deze stijging kan worden verklaard door het feit dat 2020 een bijzonder warm jaar was in vergelijking met 2021 en dat de luchtstromen van de kantoren als gevolg van de pandemie zijn toegenomen, ondanks een lagere bezettingsgraad van de gebouwen in lijn met de rest van de portefeuille.

In haar nieuwe hoofdzetel koos Befimmo voor een flexibel systeem, in plaats van overal en altijd te ventileren en te klimatiseren. Het comfort wordt verzekerd in de bezette ruimten en de ventilatie wordt versterkt in functie van de bezettingsgraad via CO_2-sensoren. De gebruiker heeft ook de mogelijkheid om de ramen te openen om te profiteren van de natuurlijke ventilatie en de frisheid van buiten. Onder bepaalde omstandigheden is het niet aan te raden om natuurlijk te ventileren, omdat dit een risico op energievernietiging inhoudt, en de gebruiker is zich daar niet altijd van bewust. Daarom heeft Befimmo dit systeem aangevuld met een innovatief communicatieplan dat intern werd ontwikkeld en dat zich momenteel in de testfase bevindt. De gegevens van alle sensoren van het gebouw (aanwezigheidsdetectie, temperatuur, CO_2, vochtigheidssensor, weersvoorspelling) worden geanalyseerd door een algoritme dat de gebruiker helpt om het gepaste gedrag aan te nemen. Naargelang de behoeften spoort het gebouw de gebruikers aan om de ramen te openen om de ventilatie- en airconditioningsbehoeften te beperken, of nodigt het de gebruiker uit om de ramen gesloten te houden om de efficiëntie van het airconditioningsysteem te garanderen. Op termijn zal Befimmo de reactie van de gebruikers op de adviezen van het gebouw grondiger analyseren en zo de doeltreffendheid van deze innoverende oplossing testen.

Afval en papiergebruik

Door de pandemie en de verhuis van het hoofdkantoor was het onmogelijk om de afvalproductie en het papierverbruik te vergelijken met de vorige jaren. Befimmo neemt het initiatief om de geproduceerde hoeveelheden afval te verminderen en te meten, met als doel tegen 2030 afvalvrij te zijn.

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal groene mobiliteit blijven promoten, niet langer met een bedrijfswagenbeleid maar wel met een mobiliteitsbeleid, waarbij alle teamleden hun mobiliteit kunnen beheren volgens hun behoeften en in combinatie met andere mobiliteitsalternatieven (openbaar vervoer, zachte mobiliteit, enz.).

12% VAN DE TEAMLEDEN KOOS VOOR HET FEDERALE MOBILITEITSBUDGET

SOCIALE PRESTATIES

Zorg dragen voor het team en de gemeenschap

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

De zorg voor het Befimmo-team en de investering in welzijnsoplossingen zijn van het allergrootste belang voor de algemene motivatie en productiviteit.

ACTIE(S)

- Verhuizing hoofdkantoor
- Mobiliteitsbeleid
- Nieuw thuiswerkcharter

ACTIEPLAN 2030

89%
Algemene tevredenheid van het team
> Doelstelling: 95% (permanente doelstelling)

4,2/10
Tevredenheid over de werkbelasting
> Doelstelling: 8/10 (permanente doelstelling)

6/10
Tevredenheid over het evenwicht tussen werk- en privéleven
> Doelstelling: 8/10 (permanente doelstelling)

50%
Participatieniveau aan transversale werkgroepen
> Doelstelling: 75% tegen 2030

BELANGRIJKSTE EVENEMENTEN VAN 2021

CENTRAL: nieuwe hoofdzetel in het hart van Brussel
Het Befimmo-team heeft eens te meer blijk gegeven van een groot aanpassingsvermogen door te verhuizen naar kantoren in het hart van de hoofdstad en dicht bij het openbaar vervoer. Dankzij een mobiliteitsbeleid biedt Befimmo haar team verschillende mogelijkheden om zich te verplaatsen, zowel voor woon-werkverplaatsingen als voor zakenreizen.
De nieuwe werkruimte is gezellig, warm, goed uitgerust en vooral comfortabel!

Terug aan het werk in hybride modus
In het voorjaar van 2021 voerde Befimmo een thuiswerkcharter in dat resoluut op empowerment en flexibiliteit is gericht. De teamleden beschikken over een grote autonomie in de organisatie van hun werkuren, met inbegrip van de thuiswerkdagen, die normaal op twee dagen per week vastgelegd zijn. De Vennootschap is ervan overtuigd dat zowel autonomie in het werk als flexibiliteit en dus evenwicht tussen werk- en privéleven een sleutelfactor is voor het engagement. In de tevredenheidsenquête van Befimmo behaalde het gevoel van autonomie een uitstekende score van 7,8.

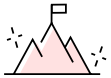
De overgang van CEO
Voor een stabiel team als dat van Befimmo was de verandering van CEO een grote uitdaging en een gelegenheid om zichzelf in vraag te stellen. De komst van Jean-Philip Vroninks op 1 juni bracht een frisse wind en een nieuwe kijk op haar praktijken. Eind 2021 werd een plan voor veranderingsbeheer voorgesteld. De nieuwe strategie van Befimmo gaat uiteraard gepaard met een aangepast HR-beleid dat de verandering, de cultuur van persoonlijke en collectieve ontwikkeling, prestaties en welzijn wil ondersteunen. Dat zal gebeuren in de vorm van de invoering van een talent management tool, die begin 2022 gelanceerd zal worden.

HR-PIJLERS VAN BEFIMMO

De teams van Befimmo zijn geëngageerd, dynamisch en optimistisch. Ze hebben de voorbije 25 jaar een uitzonderlijke knowhow ontwikkeld, maar blijven openstaan voor de wereld van morgen en haar evolutie, of die nu verband houdt met de arbeidswereld of met de levensstijl. Vertrouwen in de toekomst, gekoppeld aan nauwgezetheid en anticipatie op de wereld van morgen, zijn de sterke punten van het Befimmo-team.

Het HR-beleid heeft tot doel dit team te ondersteunen in zijn inzet, zijn ontwikkeling en zijn welzijn. Bovendien zijn de komst van een nieuwe CEO en de evolutie van de Vennootschap een ongelooflijke gelegenheid om de drie pijlers van de HR-filosofie ten dienste te stellen van de strategie van Befimmo en tegelijk het menselijke aspect centraal te blijven stellen.

De drie pijlers van de HR-filosofie worden hierna kort toegelicht. Om toegang te krijgen tot de volledige HR-informatie kan het specifieke document over de HR-filosofie geraadpleegd worden op de webiste van de Vennootschap.



TALENT EN PRESTATIE

Door te investeren in de voortdurende ontwikkeling van het team, zowel individueel als collectief, werd een team uitgebouwd dat stabiel, uiterst gemotiveerd en deskundig is, en dat zich sterk bewust is van de toekomstige uitdagingen in de evolutie van haar vakgebied en relaties. In een wereld die steeds sneller verandert is het ook noodzakelijk om de beste talenten te identificeren en aan te trekken om de transformatie en de vaardigheden van morgen mogelijk te maken. Befimmo moedigt zo ook diversiteit aan als bron van uitwisselingen en creativiteit. Wat is er beter dan een gediversifieerd team om aan de evoluerende vraag van de wereld van morgen te voldoen.

WELZIJN

Welzijn is een centrale pijler van de werkwereld van morgen: fysiek welzijn, in een aangename, ergonomische, goed uitgeruste en veilige omgeving, en psychosociaal welzijn met de flexibiliteit die het iedereen mogelijk maakt om zijn/haar eigen evenwicht te vinden. Befimmo legt de lat nog hoger dan deze basisprincipes en richt in haar gebouwen aangename en inspirerende omgevingen in, dus is het niet meer dan logisch dat ze dit op de eerste plaats voor ons eigen team doet.

GEMEENSCHAP

Bij Befimmo verstaan we het begrip gemeenschap op twee niveaus. In de eerste plaats het bevorderen van het dagelijkse contact tussen de mensen en het versterken van de banden die hen met elkaar en met Befimmo verbinden. In de tweede plaats, de impact die Befimmo en haar team hebben op de ruimere wereld, als verantwoordelijke spelers in de samenleving.

BESCHRIJVING EN AANPAK

Talent en prestatie

Het team ontwikkelen, individueel en collectief

Het talent van de teamleden maximaal benutten is essentieel voor Befimmo. Daarom biedt de Vennootschap haar team toegang tot kwaliteitsvolle opleidingen en ontwikkelingsmogelijkheden om de doeltreffendheid van hun werk te verhogen.

Elk teamlid of departement kan op elk moment een opleiding voorstellen aan zijn manager en het HR-departement. Alle nieuwkomers krijgen een bijkomende opleiding om de manier van werken van Befimmo te leren kennen, evenals verplichte opleidingen inzake governance-documenten en ISO-14001.

Teamleden hebben ook de mogelijkheid om deel te nemen aan transversale projecten, die betrekking hebben op activiteitgerelateerde onderwerpen, interne organisatie, innovatie en digitale thema's, zoals het LynX-programma.

Wat de interne mobiliteit betreft, wordt bij elke vacature de functieomschrijving op het Intranet gepubliceerd. Dit geeft teamleden de kans om van functie te veranderen zonder de Vennootschap te verlaten.

De mogelijkheden voor interne mobiliteit en talent management zorgen ervoor dat het personeelsverloop beperkt blijft en de motivatie hoog.

Naast een permanente dialoog ontvangt elk teamlid een jaarlijkse evaluatie, gericht op communicatie en personeelsontwikkeling. Befimmo heeft doelstellingen en verwezenlijkingen op het vlak van duurzaamheid geïntegreerd in haar evaluatiedocument voor elk teamlid, wat de interne bewustwording inzake duurzaamheid versterkt.

Talent identificeren, aantrekken en houden

Befimmo's aanwervingsbeleid steunt evenzeer op gedeelde waarden als op soft skills en technische bekwaamheden. Bovendien spreekt de Vennootschap tijdens de hele rekruteringsprocedure, van de publicatie van de vacatures tot de selectiegesprekken, geen enkel oordeel uit dat als discriminerend zou kunnen worden beschouwd.

Befimmo hanteert een afgestemd, open en gediversifieerd loonbeleid, zonder onderscheid te maken op basis van geslacht, afkomst, geloof of seksuele geaardheid. Het loonpakket omvat onder meer een basissalaris volgens het Paritair Comité 200, een waaier aan extralegale voordelen zoals maaltijdcheques, een ruime dekking van de gezondheidszorg en uitgebreide mobiliteitsoplossingen.

Sociaal overleg verzekeren

Befimmo leeft de regels van de Belgische arbeidswetgeving na, zoals de afschaffing van kinderarbeid, de minimumleeftijd voor tewerkstelling, het minimumloon en de werkuren. De Vennootschap past ook andere reglementeringen toe, zoals:

- de conventies van de Internationale Arbeidsorganisatie (IAO)
- de OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen
- de principes van het UN Global Compact

Befimmo wil steeds een menselijke aanpak en een open dialoog met haar hele team over alle onderwerpen. Wat de grote veranderingen binnen de Vennootschap betreft, heeft Befimmo sinds haar oprichting geen enkele reorganisatie doorgevoerd. Mocht er zich toch een reorganisatie voordoen, dan zal een eerlijke aanpak worden gehanteerd. Het aantal weken dat de teamleden van tevoren in kennis worden gesteld van de invoering van belangrijke operationele wijzigingen die hen aanzienlijk kunnen treffen, is in overeenstemming is met de Belgische wetgeving.

Ten slotte wordt het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen gewaarborgd door verplichte sociale verkiezingen, die om de vier jaar plaatsvinden. In 2020 werd dit proces onderbroken wegens gebrek aan kandidaten. De volgende verkiezingen zullen in 2024 worden gehouden.

Tijdens het rapporteringsjaar werden geen gevallen van niet-naleving van sociale en economische wet- en regelgeving gemeld.

Diversiteit, inclusie en gelijke kansen aanmoedigen

Diversiteit wordt bij Befimmo gezien als een bron van kennisdeling. Ons aanwervingsbeleid staat open voor diversiteit en zonder selectiecriteria die direct of indirect verband houden met geslacht, leeftijd, handicap, afkomst, geloof of seksuele geaardheid.

Genderdiversiteit

Befimmo heeft een goed genderevenwicht in haar team (54%-46% M/V) en in haar Uitvoerend Comité (50-50% M/V). Ze steunt de gelijke behandeling van mannen en vrouwen op het vlak van toegang tot tewerkstelling, opleiding, promotie en arbeidsvoorwaarden. Het loonbeleid garandeert een eerlijke behandeling van mannen en vrouwen, uitsluitend op basis van niet-gendercriteria, zoals interne consistentie en sectorale benchmarks.

Diversiteit in leeftijd

Befimmo heeft een zeer gediversifieerde leeftijdsverdeling. 12% van de teamleden is jonger dan 30, terwijl 20% ouder is dan 50. Befimmo wil jong talent blijven aantrekken, maar ook oudere teamleden aan het werk houden en hen helpen bij de overgang naar hun pensioen.

Diversiteit

De zichtbare en niet-zichtbare kenmerken van elk individu

Inclusie

De verschillende kenmerken van elke persoon combineren om een gemeenschappelijk doel te bereiken

Geen discriminatie en intimidatie

De Vennootschap verzet zich uitdrukkelijk tegen elke vorm van discriminatie via een Ethische Code en het intern arbeidsreglement, die aantonen dat ze een transparante dialoog en non-discriminatie nastreeft. Bij overtreding van de code kunnen teamleden elk geval van (vermoedelijke) intimidatie of discriminatie vertrouwelijk melden bij het HR-departement of de Compliance Officer. Elk voorval wordt grondig onderzocht en zal worden gevolgd door een disciplinaire sanctie, zoals vermeld in het interne arbeidsreglement. Tijdens het boekjaar 2021 werden er geen gevallen van discriminatie gemeld.

In 2021 heeft Befimmo ook besloten een vertrouwenspersoon aan te stellen. Deze persoon heeft een speciaal juridisch statuut en een zeer strikte gedrags- en vertrouwelijkheidscode. Zij staat ten dienste van de medewerkers om hen te helpen als ze slachtoffer of getuige zijn van pesterijen.

Sociale inclusie

Sinds enkele jaren heeft Befimmo verschillende sociale acties opgezet. Een van die acties is het lidmaatschap van de vereniging Be.Face, die de teamleden aanmoedigt om werkloze jongeren aan een job te helpen (initiatief Bright Future) of gemotiveerde volwassenen te begeleiden die een echt carrièreplan hebben en moeilijkheden ondervinden om aan de slag te geraken (initiatief Job Academy).

SOCIALE ACTIES ONDERNEMEN, P.90

Befimmo bevordert de integratie van jonge werknemers door stagiairs aan te werven. In de toekomst zou de Vennootschap elk team willen aanmoedigen om één jonge werknemer per jaar op te leiden. Verscheidene teamleden zijn verder ook actief in het hoger onderwijs, hetzij door lezingen te geven, hetzij door uitwisselingsmomenten met studenten voor te stellen.

100 MEDEWERKERS[1]
allemaal met een bediendenstatuut en een contract van onbepaalde duur

54% MANNEN **46%** VROUWEN
Genderdiversiteit

13 NIEUWE MEDEWERKERS
- 5 mannen en 8 vrouwen
- gemiddelde leeftijd van 35 jaar
- EPRA new hire rate: 13%

7 VERTREKKEN
- 1 man en 6 vrouwen
- 3 personen die ontslag namen en 4 personen die ontslag kregen
- gemiddelde leeftijd van 42 jaar
- turnover rate EPRA: 7%

34,9 UUR
opleiding per persoon voor een gemiddeld budget van 2.352,91 €/jaar (it en talen inbegrepen)

100%
jaarlijks geëvalueerde medewerkers

3 GEVALLEN
van interne mobiliteit

7 GEVALLEN
van interne promotie

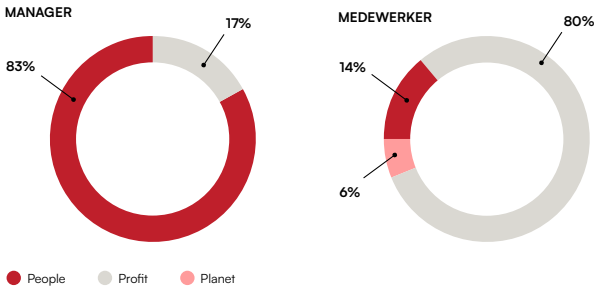
30,2% loonkloof

42 JAAR
gemiddelde leeftijd

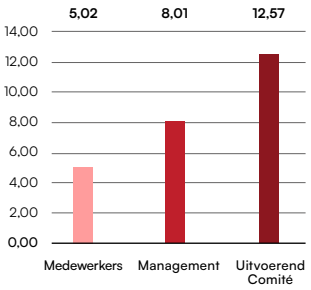
5,4 JAAR
gemiddelde anciënniteit

1. Met uitsluiting van het Uitvoerend Comité en de consultants.

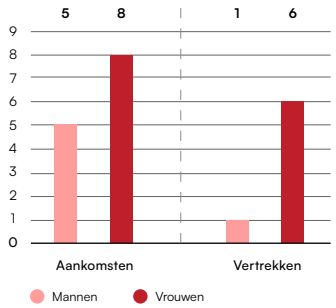
VERDELING VAN DE OPLEIDINGSUREN BUITEN TALEN EN IT



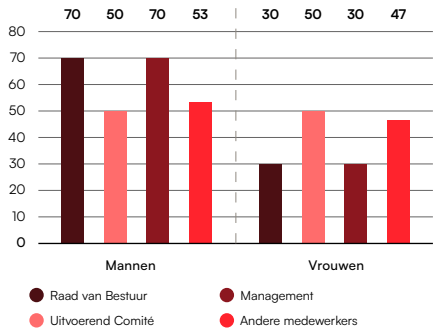
GEMIDDELDE ANCIËNNITEIT (JAREN)



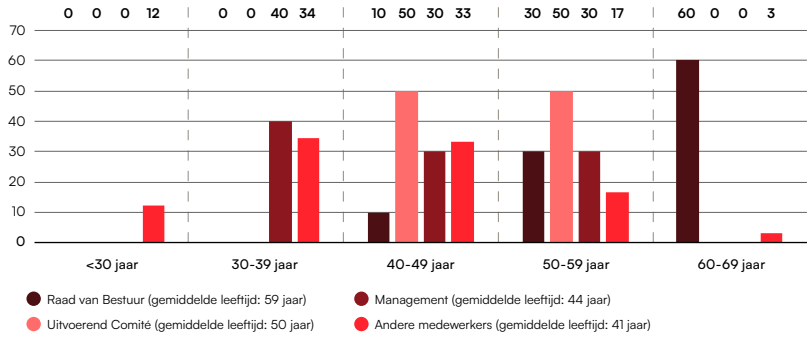
AANKOMSTEN/VERTREKKEN (EENHEDEN)



VERDELING MANNEN/VROUWEN (%)



VERDELING LEEFTIJD (%)



Welzijn

Het welzijn van de teamleden is essentieel voor de algemene motivatie en productiviteit. Befimmo begrijpt het belang van tevreden medewerkers en past daarom de Belgische Wet betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk toe, evenals andere initiatieven om het welzijn op het werk te verhogen, die hierna worden toegelicht.

Een aangenaam werkkader inrichten

Als specialist in het creëren van werkomgevingen moet het hoofdkantoor van Befimmo een voorbeeld zijn voor de buitenwereld. Deze nieuwe kantoren illustreren voor 100% de visie die Befimmo elke dag bij haar klanten verdedigt. Deze verhuis bracht de Vennootschap dichter bij Silversquare en Sparks, en liet haar toe om haar hybride model dagelijks te ervaren. Maar bovenal stelt deze verhuis de teamleden in staat om een evenwicht te vinden tussen kantoortijd, nomadisme in de Silversquare centra en thuiswerk, waardoor voor iedereen de nodige flexibiliteit ontstaat.

Alle werkplekken zijn goed uitgerust, met inbegrip van het nodige IT-materiaal en de ergonomische aspecten zoals professionele bureaustoelen om aan de comfortbehoeften van alle teamleden te voldoen.

Zorgen voor gezondheid en veiligheid op het werk

Bij de volledige renovatie van het nieuwe hoofdkwartier van Befimmo voor de grote verhuis van het team, werd rekening gehouden met alle sanitaire vereisten.

De Vennootschap telt vier EHBO'ers onder haar team, die jaarlijks bijgeschoold worden. Befimmo organiseert ook evacuatieoefeningen bij brand in haar hoofdkantoor voor alle teamleden.

Befimmo besteedt ook veel aandacht aan het geestelijk welzijn en aan stresssignalen binnen het team. Geweld, pesterijen of ongewenst seksueel gedrag worden beschouwd als psychosociale risico's die moeten worden opgevolgd, voorkomen en tot elke prijs veroordeeld. Daarom kunnen teamleden die worstelen met psychosociale problemen in contact komen met professionals van Pulso via het Employee Assistance Programme. Dit programma biedt vertrouwelijk advies of ondersteuning bij professionele of persoonlijke vragen. Informatie over dit programma wordt aan elke nieuwkomer gegeven.

Eén persoon binnen het HR-departement is officieel gecertificeerd als vertrouwenspersoon. Daarnaast kan ook contact worden opgenomen met de CESI (een externe dienst voor preventie en bescherming op het werk) voor kwesties in verband met het welzijn van teamleden. De vertrouwenspersoon onderzoekt de aanvragen, geeft advies aan de teamleden en handelt volledig onpartijdig. Deze persoon houdt een anoniem register bij van de verklaringen van de teamleden.

Befimmo biedt het hele team gunstige voorwaarden voor de toegang tot flexibele en gevarieerde sportabonnementen via de Gymlib-app.

Een evenwicht tussen werk en privéleven behouden

Befimmo creëerde een thuiswerkcharter dat iedereen de mogelijkheid biedt om een evenwicht te vinden in tijd en ruimte. Aangezien de manier van werken aan het veranderen is, wil Befimmo deze evolutie aanmoedigen. Door structureel thuiswerk in te voeren, wil de Vennootschap ervoor zorgen dat de teams vlot kunnen blijven samenwerken en tegelijk het comfort van haar teamleden verbeteren op het vlak van mobiliteit en hun evenwicht tussen werk en privéleven. Het charter omvat eveneens de mogelijkheid voor teamleden om te werken in een Silversquare coworking center dat misschien dichter bij hun woonplaats ligt. De toename van telewerken ging gepaard met een training over cyberveiligheid, zodat teamleden zich meer bewust zijn van digitale gevaren, en over het gebruik van Microsoft Teams.

Teamleden die hun werkuren of rooster willen aanpassen, kunnen dit bespreken met hun rechtstreekse manager.

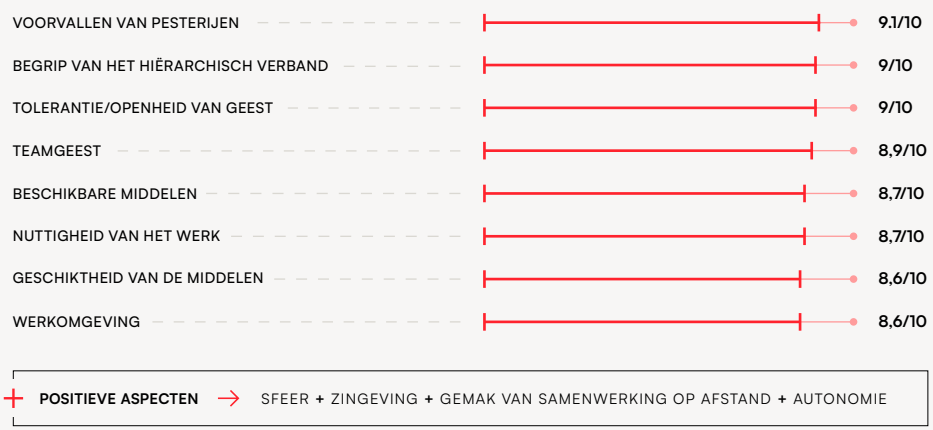
Ten slotte wordt in de gebouwen een groot aanbod aan diensten geïmplementeerd om het leven van de teamleden te vergemakkelijken.

HET DIENSTENAANBOD UITBREIDEN, P.91

Een permanente dialoog onderhouden

Om zo transparant mogelijk te zijn tegenover het team, besteedt Befimmo bijzondere aandacht aan interne communicatie, via het Intranet, een informatiescherm, informele kanalen zoals Teams Flash Info en Yammer, en regelmatige presentaties van verwezenlijkingen aan het hele team.

Een tevredenheidsenquête, gebaseerd op de laatste wetenschappelijke ontwikkelingen op het gebied van het vastleggen van gevoelens, en die in november werd gehouden, wees uit dat de betrokkenheid van het team hoog bleef (89% tevreden) ondanks de onzekerheid van de veranderingen in verband met een nieuwe strategie. De participatiegraad bedroeg 79%. Befimmo zal vanaf 2021 elk jaar een tevredenheidsenquête bij het team organiseren.



Bovendien worden de tevredenheidsenquêtes aangevuld met de tool Vox Collector, die de teamleden dagelijks een vraag stuurt over een hele reeks onderwerpen, van welzijn tot ludieke vragen en polls. Deze tool geeft het hele jaar door de nodige feedback over het team aan het HR-departement.

In 2017 werd ook een proces van verbazingsverslag ingevoerd, waarbij nieuwkomers de kans krijgen om hun all-round mening te geven na enkele weken bij Befimmo. Dit proces registreert de eerste indrukken van nieuwe teamleden.

Gemeenschap

De banden aantrekken en samen mooie dingen beleven

Comité B+, dat in 2011 werd opgericht op initiatief van het personeel en met de steun van het Uitvoerend Comité, organiseert allerlei evenementen voor het team, zoals sportieve uitdagingen, culturele evenementen, feestelijke activiteiten, quizzen, liefdadigheidsinitiatieven en familiedagen. Comité B+ kon voor haar team een afterwork organiseren volgens de geldende gezondheidsregels, evenals een familiedag.

Befimmo kon ook een mobiliteitsdag organiseren in de blakende zon. De teamleden van Befimmo kregen de kans om zachte mobiliteitsoplossingen te ontdekken die hen naar hun gloednieuwe kantoren in het centrum van Brussel leidden. De deelnemers maakten kennis met verschillende mobiliteitsoplossingen, zoals (elektrische) fietsen, steps en deelauto's.

Sociale acties ondernemen

Befimmo kiest ervoor om bepaalde sociale activiteiten meer te steunen door tijd en teamleden ter beschikking te stellen dan door rechtstreekse financiële giften, en tracht de voorkeur te geven aan lokale initiatieven, zoals vermeld in haar Charter voor Filantropie en Associatief Partnerschap. Daarom moedigt Befimmo haar team aan om tijd vrij te maken om deel te nemen aan acties die de Vennootschap steunt. In voorkomend geval financiert ze de deelname van haar team aan deze activiteiten. In totaal namen in 2021 zo'n 50 teamleden deel aan sociale acties en werd, naast niet-financiële giften, 18.280 € uitgegeven aan liefdadigheid.

Concreet:

- Een bloeddonatiedag op de hoofdzetel in samenwerking met het Belgische Rode Kruis
- De Let's Move for Parkinson challenge georganiseerd door de Demoucelle Parkinson Charity
- De 20 km door Brussel, met geldinzameling voor La Ribambelle
- Sportieve uitdaging voor het Rode Kruis van Oudergem met behulp van de AtlasGo app
- Een financiële schenking aan het OCMW (Openbaar Centrum voor Sociale Actie) van Hamoir na de grote overstromingen
- Een laptop donatie aan de non-profit organisatie O2tech
- Chocoladezakjes (besteld bij Make-A-Wish) aangeboden aan de kinderen van de Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL
- Een grote inzameling van voedingswaren en hygiëneproducten voor Opération Thermos

VOORUITZICHTEN

De talent management tool zal in de loop van 2022 worden ingevoerd. Deze tool heeft tot doel een soepele, op samenwerking gerichte en boeiende cultuur van talentmanagement tot stand te brengen. Het maakt het ook mogelijk om de vier belangrijkste managementaspecten van engagement tot leven te brengen: wederzijdse verwachtingen verduidelijken, doelstellingen bepalen, regelmatig feedback geven en belonen.

Met een nieuwe methode om rollen te definiëren, te werken aan corporate governance en meetbare en kwantificeerbare doelstellingen vast te stellen, zal het HR-departement het niveau van competentie, prestaties en talentpotentieel van elk individu kunnen beoordelen. Om een cultuur van zelfopleiding te stimuleren, zal vervolgens voor elk teamlid een persoonlijk ontwikkelingsplan worden opgesteld.

0 KLACHTEN
OP HET VLAK VAN DE TEWERKSTELLING

1,4% ABSENTEÏSMEGRAAD OP KORTE TERMIJN
- vergeleken met een gemiddelde graad van 2,06% in België
- EPRA absenteïsmegraad: 4,3%

3 ARBEIDSONGEVALLEN

0,0% INJURY RATE (EPRA)

0,0% LOST DAY RATE (EPRA)

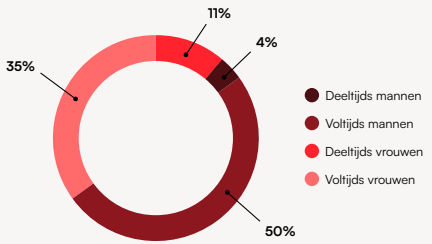
25,5 UREN
opleiding in verband met veiligheid (bv.: opleidingen eerste interventieteamleden, veiligheid op bouwplaatsen, BA4, ehbo, enz.)

4 EHBO-ERS
HEBBEN EEN JAARLIJKS BIJSCHOLING GEKREGEN

1 PREVENTIEADVISEUR
VAN NIVEAU 1 EN EEN JAARLIJKSE RISICOSTUDIE

15% DEELTIJDSE MEDEWERKERS
- contractueel, tijdskrediet en deeltijds ouderschapsverlof
- van wie 4 mannen en 11 vrouwen
- met dezelfde extralegale voordelen

DEELTIJDSE ACTIVITEIT



Gemeenschappen ontwikkelen en animeren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Als antwoord op de wereldwijde trend naar hybride werkplekken is het hoofddoel van deze denkoefening om de verschillende gebouwen in de portefeuille van Befimmo met elkaar te verbinden, de huurders meer flexibiliteit te bieden door hen verschillende werkomgevingen in onderling verbonden gebouwen aan te bieden, en het dienstenaanbod in de hele portefeuille uit te breiden om de gebruikerservaring te verbeteren en connecties en gemeenschappen te creëren.

ACTIE(S)

- Opening of planning van nieuwe coworking locaties
- Uitbreiding van diensten in de gehele portefeuille

ACTIEPLAN 2030

34.900 M²

Coworking-ruimte

> Doelstelling: 51.800 m² tegen 2023 en 85.000 m² tegen 2025

BESCHRIJVING EN AANPAK

De omgevingen die Befimmo ontwerpt, zijn allemaal zo bedacht en uitgewerkt om een aangename, productieve en alsmaar meer verbonden beleving aan te bieden. Vandaag zoeken huurders een eigenaar die ze veel meer biedt dan een premium gebouw. Ze willen in aangename ruimtes met veel licht werken, ruimtes met toegang tot diensten die hun dagelijks leven vereenvoudigen en hun veel flexibiliteit geven.

Het dienstenaanbod uitbreiden

Het belang van de implementatie van diensten wordt zo belangrijk dat Befimmo specifieke teamleden heeft die zich uitsluitend bezighouden met het creëren van diensten voor de gebruikers om hun dagdagelijks leven te vereenvoudigen. Om de juiste dienst voor het juiste gebouw te kiezen, wordt elk gebouw beoordeeld op zijn bestaande diensten en de huurders werden ondervraagd over hun behoeften. Daarom helpt de ontwikkeling van een CRM - een database die de contactgegevens van individuele bewoners groepeert — bij het uitvoeren van behoeftepeilingen bij een veel breder publiek.

In 2021 werd het dienstenaanbod in het gebouw Kunst 56 uitgebreid. In het Quatuor-gebouw worden ook nieuwe diensten ingevoerd. De nieuwe hoofdzetel van Befimmo in het centrum van Brussel is uitgerust met lockers, douches, elektrische oplaadpunten voor auto's en fietsen, en een coworking centre.

Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren

De evolutie van de werkwereld is vandaag de dag een feit, samen met de toenemende digitalisatie in de maatschappij. Daarom biedt Befimmo verschillende werkomgevingen aan in een hybride kantoormodel, gaande van klassieke kantoren tot gebouwen die volledig gewijd zijn aan coworking, en een mix van beide. De gebruikers genieten flexibiliteit wat betreft de duur van hun contract, de werkruimte die ze innemen (meer of minder naargelang hun behoeften) en de vergaderfaciliteiten die ze kunnen gebruiken.

Hiervoor ontwikkelen Befimmo en haar dochteronderneming Silversquare een Belux-onderling verbonden werkruimten. In dat netwerk worden gemeenschappen gecreëerd tussen start-ups, scale-ups en kleine en grote ondernemingen door de organisatie van evenementen, presentaties, brainstormsessies, enz. Het is een unieke manier om creativiteit, innovatie en interactie tussen allerlei soorten ondernemingen en ondernemers te stimuleren.

In 2021 exploiteerde Silversquare acht coworking-ruimtes in Brussel, de Brusselse rand en het Groothertogdom Luxemburg, met een totale oppervlakte van 34.900 m².

Naast flexibele en inspirerende coworkingomgevingen is Befimmo ook partner van Sparks die een bijzondere ontmoetingsomgeving aanbieden. Bij Sparks zijn er specifieke vergaderruimtes voor specifieke doeleinden, of het nu gaat om een (in)formele vergadering, spontane brainstormsessie, conferentie, livestream, of hackathon. Sparks biedt ook ondersteunende pakketten, meestal vergaderdiensten en professionele assistentie, om vergaderingen naar een hoger niveau te tillen.

VOORUITZICHTEN

Befimmo zal de behoeften aan diensten van de huurders in haar portefeuille blijven evalueren. Waar nodig zullen in de bestaande gebouwen geleidelijk aan diensten worden geïnstalleerd. Alle (her)ontwikkelingsprojecten zullen zo ontworpen worden dat ze de juiste diensten voor de huurders bevatten. Om de gebouwen van Befimmo in de stad te integreren, zal de Vennootschap haar dienstenaanbod zoveel mogelijk openstellen voor de buurt.

Wat het coworking-netwerk betreft, zal het volgende centrum dat zijn deuren opent North zijn, gelegen in het Quatuor-gebouw in de Noordwijk van Brussel. Verder zijn er verschillende nieuwe coworkingruimten gepland, met name op de tweede, derde en vierde verdieping van de Antwerp Tower, in het Paradis Express-project in Luik, en in Louvain-La-Neuve.

Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Iedereen wil zich comfortabel en veilig voelen in zijn werkomgeving, of dat nu in een kantoorgebouw is of op een werf. Uiteindelijk speelt de omgeving waarin mensen hun tijd doorbrengen een grote rol in hoe we ons voelen en hoe we presteren.

ACTIE(S)

- "Breathe at work" initiatief
- TakeAir-pilot, die de beste binnenluchtkwaliteit garandeert
- Algemeen veiligheids- en gezondheidsplan (GHSP) voor aannemers en leveranciers

ACTIEPLAN 2030

2

Aantal incidenten met mensen

> Doelstelling: 0 (permanente doelstelling)

87%

Percentage uitgevoerde controles op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming

> Doelstelling: 100% (permanente doelstelling)

NIEUWE DOELSTELLING

Tenant satisfaction rate

> Doelstelling: 80% of NPS van 8/10 tegen 2023

BESCHRIJVING EN AANPAK

Huurders en gebruikers

Het comfort van de gebruikers is een prioriteit voor Befimmo. De Project en Design teams besteden aandacht aan de verlichting door voorrang te geven aan natuurlijk licht, aan de beperking van geluidshinder door stillere uitrusting, versterkte isolatie en absorberende materialen, en aan het hygrothermisch comfort door ervoor te zorgen dat technische installaties zoals verwarmingssystemen goed ontworpen, goed gedimensioneerd en goed geregeld zijn.

Het Property Management speelt ook een belangrijke rol bij het garanderen van de tevredenheid en het comfort van de huurders. Het verschaft regelmatige en transparante communicatie en de huurders hebben toegang tot een telefonische helpdesk die 24/7 bereikbaar is, en tot beheertools zoals een Helpsite.

In 2018 installeerde Befimmo in verschillende gebouwen software om de gegevens van de controlesystemen voor verwarming, koeling en ventilatie te analyseren. Dit is een nuttig instrument om het energieverbruik onder controle te houden en het comfort van de gebruikers te verbeteren. Befimmo rolt deze digitale oplossing verder uit in de portefeuille. Dankzij deze tool kan ook de luchtkwaliteit in de gebouwen (CO_2-gehalte) gevisualiseerd worden en kan de ventilatie dienovereenkomstig aangepast worden.

Sinds 2020 lanceerde Befimmo het initiatief "Breathe at work" door de invoering van een reeks maatregelen - gaande van de aanpassing van de ventilatie van het gebouw, over een frequentere schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes, over praktische alledaagse voorwerpen zoals dispensers met ontsmettingsgel, en borden en affiches, tot gesofisticeerde systemen zoals de automatische temperatuurmeting.

Bovendien ondertekende Befimmo een pilootproject van één jaar met TakeAir voor één van haar gebouwen. De TakeAir-ervaring bestaat uit de combinatie van Sea-Aeration (op basis van algen) en BioRemediation units om de beste binnenluchtkwaliteit te garanderen.

Befimmo vergewist zich er voortdurend van dat de gepaste verplichte reglementaire controles uitgevoerd worden en dat alle vaststellingen die door haar gekwalificeerd personeel geregistreerd worden, behandeld worden. Op basis van de verslagen die ontvangen werden op 31 december 2021, werd 87% van de portefeuille met meerdere huurders tijdens het jaar geïnspecteerd op vier domeinen: brandpreventie, lift, elektriciteit en verwarming.

Samenwerken met aannemers en leveranciers

(Her)ontwikkeling is één van de hoofdactiviteiten van Befimmo. De Vennootschap moet op haar verschillende bouwwerven nauwlettend toezien op de gezondheid, de veiligheid en de beveiliging van de aannemers en de werfarbeiders, en hen beschermen tegen alle risico's, want de bouw is vaak een gevaarlijke activiteit.

Vóór de bestelling van de werken bezorgt Befimmo de aannemer de algemene voorwaarden voor de werf, die ondertekend moeten worden teruggestuurd. De aannemer moet alle wettelijke of reglementaire gezondheids- en veiligheidsmaatregelen nemen met betrekking tot de werkomstandigheden. Hij zal erop toezien dat deze strikt nageleefd worden door zijn personeel, zijn onderaannemers of andere derden die op de werf aanwezig zijn.

Bovendien legt de Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk specifieke maatregelen op betreffende tijdelijke of mobiele werven en met name de aanstelling van een coördinator inzake gezondheid en veiligheid vóór de opening van de werf. Deze wet definieert welzijn als het geheel van factoren die verband houden met de arbeidsomstandigheden waarin het werk wordt verricht.

Het algemeen veiligheids- en gezondheidsplan (GHSP) is het door de veiligheids- en gezondheidscoördinator opgestelde document of geheel van documenten dat een analyse bevat van de risico's waaraan de werknemers tijdens de bouw en de exploitatie van het gebouw kunnen worden blootgesteld, alsmede de door de verschillende deelnemers te nemen maatregelen om deze risico's te voorkomen en te vermijden.

De veiligheids- en gezondheidscoördinator voert ook steekproeven uit op de werf om na te gaan of de preventiemaatregelen in de veiligheidsplannen en -voorschriften op dit gebied daadwerkelijk worden nageleefd. Over deze bezoeken worden schriftelijke verslagen verspreid onder alle betrokkenen.

Bij alle (her)ontwikkelingsprojecten in 2021 zijn geen dodelijke slachtoffers gevallen en zijn er twee ongevallen op de bouwplaats gemeld.

VOORUITZICHTEN

Om het algemeen welzijn binnen haar portefeuille te evalueren, is de Vennootschap begonnen met het centraliseren van alle contactinformatie van de huurders. Dit voorbereidende werk zal Befimmo in staat stellen om het beste systeem te bepalen om de algemene tevredenheid van de huurders te meten. Het evaluatiesysteem zal in 2022 operationeel zijn.

Gebouwen in steden integreren

WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

Daarom bestudeert Befimmo de integratie van gebouwen in hun omgeving en blijft de Vennootschap in contact met de betrokken partijen.

ACTIE(S)

- Gebouwen openstellen voor alle omliggende gemeenschappen
- Onmiddellijk contact met betrokken partijen tijdens (her)ontwikkelingsprojecten

ACTIEPLAN 2030

100%

Deel van de projecten[1] opengesteld naar de stad

> Doelstelling: 100% tegen 2030

100%

Deel van de projecten[1] uitgevoerd in dialoog met de betrokken partijen

> Doelstelling: 100% tegen eind 2021

BESCHRIJVING EN AANPAK

Elk gebouw maakt deel uit van een gemeenschap, van een omgeving. Befimmo wil graag dat elk gebouw uit haar portefeuille zich harmonieus kan integreren in de wijk waar het gevestigd is. De integratie wordt geanalyseerd en uitgevoerd in termen van:

- Architectuur: Het gebouw moet opgaan in zijn omgeving wat vorm en esthetiek betreft.
- Milieu en duurzaamheid: Om een efficiënte en duurzame gebruiker van de stedelijke ruimte te zijn, zijn de uitdagingen voor Befimmo ook om onderbenutte ruimtes op te waarderen, ze te bestemmen voor nieuwe functies, meer ruimte over te laten voor groene en recreatieve zones, en gewone ruimtes om te vormen tot inspirerende ruimtes.
- Haar gemeenschappen: De Vennootschap wenst diensten aan te bieden aan alle gemeenschappen van de gebouwen (huurders, maar ook buurtbewoners).

Een manier om gebouwen in steden te integreren is door ze open te stellen voor alle omliggende gemeenschappen. Dit betekent dat een gebouw gedeelde diensten aanbiedt, zoals een restaurant, een fitnesscentrum of een terras voor iedereen. Het bedrijf biedt dus ruimtes voor gemengd gebruik aan, bestaande uit coworkingruimtes, restaurants en woningen, en creëert zo beweging en gemeenschappen in en rond het gebouw.

Dit leidt tot de tweede ambitie die Befimmo heeft inzake de integratie van gebouwen in steden, namelijk het contact met de betrokken partijen tijdens (her)ontwikkelingsprojecten. De departementen Project en Communicatie werken samen om voor elk (her)ontwikkelingsproject een echt communicatieplan op te stellen. Dit plan omvat informatiesessies, door middel van presentaties over het project, workshops, maar ook communicatiecampagnes via speciale websites, nieuwsbrieven en sociale media. Feedback van de lokale gemeenschappen is voor Befimmo van enorm belang om voor iedereen de best mogelijke projecten te ontwikkelen.

Elk nieuw project wordt in dat licht bekeken, in samenwerking met administraties en architecten. Dit is een gezamenlijke inspanning van de verschillende operationele teams van Befimmo, die hiertoe gecoacht en opgeleid worden via opleidingen, lezingen, reizen en bezoeken aan andere sites en inspirerende voorbeelden.

In 2021 werd 100% van de herontwikkelingsprojecten uitgevoerd in dialoog met de betrokken partijen en stond 100% van de herontwikkelingsprojecten open naar de stad toe. Bovendien berekenen we sinds vier jaar de EPRA-indicator Community Engagement, die rekening houdt met de projecten die uitgevoerd worden in dialoog met de betrokken partijen, evenals met openbare aankondigingen, enquêtes of raadplegingen die we organiseren bij de aanvraag van stedenbouwkundige of milieuvergunningen. In 2021 werd deze aanpak toegepast op 32%[2] van de geconsolideerde portefeuille, tegenover 29% in 2020.

VOORUITZICHTEN

Befimmo streeft ernaar om 100% van de (her)ontwikkelingsprojecten open te stellen voor de stad en in dialoog met de betrokken partijen. Ze zal aan beide ambities blijven werken bij haar toekomstige projecten om zich te engageren en de nodige stappen te zetten naargelang elk individueel project en de ligging ervan.

1. Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Paradis Express, ZIN).
2. De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die worden ingediend op basis van de lopende projecten en/of ontwikkelingsprojecten.

BEHEERSVERSLAG

Financieel verslag.

EPRA EARNINGS - SPREIDING VAN HUURKORTINGEN 95

FINANCIËLE KERNCIJFERS 96

GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE EN BALANS 97

FINANCIËLE RESULTATEN 98

FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID 100

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN) 103

EPRA earnings – Spreiding van huurkortingen

Om de vergelijkbaarheid met de sector te verbeteren, heeft Befimmo beslist om vanaf het boekjaar 2021 haar rapportering af te stemmen op de praktijken in de sector.

Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander portefeuilleresultaat" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationale opbrengsten en kosten". De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 31 december 2020 werden bijgevolg herwerkt.

De geconsolideerde EPRA earnings bedraagt 2,30 € per aandeel (tegen 2,87 € per aandeel op herwerkte basis voor 2020).

EPRA EARNINGS

(in duizend €)	**31.12.2021**	**31.12.2021 Oude berekening**	**31.12.2020 (herwerkt)**	**31.12.2020 (niet herwerkt)**
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	**89 370**	**89 370**	**57 709**	**57 709**
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	**3,31**	**3,31**	**2,13**	**2,13**
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	-27 158	-31 996	19 813	18 389
Uit te sluiten:				
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	5 454	5 454	237	237
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 5 901	- 5 901	- 306	- 306
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	1 202	1 202	700	700
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 30 121	- 30 121	17 683	17 683
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	44	44	390	390
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 2 474	- 2 675	- 122	- 315
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	4 637	-	1 232	-
EPRA earnings (groepsaandeel)	**62 212**	**57 374**	**77 522**	**76 097**
EPRA earnings (in € per andeel) (groepsaandeel)	**2,30**	**2,12**	**2,87**	**2,81**

Financiële kerncijfers

KEY FIGURES

Geconsolideerd	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 011 100	27 040 351
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	27 027 104	27 048 907
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 630,2	1 591,4
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	60,35	58,85
EPRA NRV (in € per aandeel)	63,82	63,48
EPRA NTA (in € per aandeel)	60,32	60,10
EPRA NDV (in € per aandeel)	59,53	57,19
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,31	2,13
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost[1] (in %)	1,8%	2,0%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,1	4,9
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	43,1%	40,8%
Loan-to-value[2] (in %)	40,9%	36,8%
Return op eigen vermogen[3] (in € per aandeel)	3,3	2,1
Return op eigen vermogen[3] (in %)	5,7%	3,6%

Activiteit vastgoedoperator	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,68	2,25
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth[4] (in %)	-1,3%	-0,2%

EPRA EARNINGS

Geconsolideerd	**31.12.2021**	**31.12.2020 (herwerkt)**	**31.12.2020 (niet herwerkt)**
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,30	2,87	2,81
Activiteit vastgoedoperator			
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,38	2,95	2,88

1. Marge en indekkingskosten inbegrepen. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadplegen.
2. 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.
3. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, indien van toepassing, de deelname aan het keuzedividend.
4. Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations"

Geconsolideerde intrinsieke waarde en balans

EVOLUTIE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet aangehouden door de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2020 (groepsaandeel)	**58,85**	**1 591,4**	**27 040 351**
Dividendsaldo van het boekjaar 2020		-15,4	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		2,3	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		-3,0	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2021		-34,1	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 december 2021		89,4	
Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units		-0,5	
Intrinsieke waarde op 31 december 2021 (groepsaandeel)	**60,35**	**1 630,2**	**27 011 100**

ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in miljoen €)	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 874,3	2 761,2
Andere activa	108,0	85,3
Totaal activa	**2 982,3**	**2 846,5**
Eigen vermogen	1 630,2	1 591,4
Financiële schuld	1 211,4	1 053,3
langlopend	851,8	684,6
kortlopend[1]	359,7	368,7
Andere schuld	140,7	201,8
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	**2 982,3**	**2 846,5**
LTV	**40,9%**	**36,8%**

EPRA NRV, NTA EN NDV

in € per aandeel	31.12.2021	31.12.2020
EPRA NRV	63,82	63,48
EPRA NTA	60,32	60,10
EPRA NDV	59,53	57,19

1. 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.

Toelichting bij de analytische geconsolideerde balans

Per 31 december 2021 bestond 96.4% van de actiefzijde van de balans uit vastgoedbeleggingen tegen reële waarde, gebaseerd op een beoordeling door onafhankelijke vastgoedexperts overeenkomstig de norm IAS 40.

De andere activa bestaan voornamelijk uit handelsvorderingen (35,2 miljoen €), eerste installaties gelinkt aan Silversquareruimtes (13,4 miljoen €), goodwill geboekt bij de overname van Fedimmo in 2006 en Silversquare in 2019 (16,3 miljoen €) en indekkingsinstrumenten (6,5 miljoen €).

Het eigen vermogen is goed voor 54,7% van de financieringsbronnen.

De langlopende financiële schulden omvatten 440,2 miljoen € aan bankschulden, 367 miljoen € aan Europese private plaatsingen en 41,2 miljoen € aan financiële schulden volgens IFRS 16.

De kortlopende financiële schulden omvatten voornamelijk kortlopend handelspapier (voor 284,0 miljoen €), waarvoor de Vennootschap banklijnen op meer dan één jaar heeft bevestigd als back-up en 55 miljoen € in een aantal Europese onderhandse plaatsingen.

De andere verplichtingen bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten (27,5 miljoen €), handelsschulden en andere schulden (61,6 miljoen €; leveranciers, ontvangen voorschotten en voorheffingen en belastingen) en overlopende rekeningen (hoofdzakelijk 19,5 miljoen € aan vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten).

Financiële resultaten

GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER WIJZIGEN

De perimeter van de vastgoedactiviteiten werd tijdens het boekjaar 2021 voornamelijk gewijzigd door de:

- 2021 aankopen (Cubus-gebouw, Esprit Courbevoie en drie verdiepingen in de Antwerp Tower)
- H2 2020 desinvesteringen (Blue Tower, Media, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard)
- 2021 desinvesteringen (Wiertz gebouw, de residentiële gedeeltes van Paradis Express, Planet 2 gebouw en 6 niet-strategische gebouwen (in Belgische provinciesteden)).

Het totaal aantal aandelen niet aangehouden door de groep daalde licht van 27.040.351 naar 27.011.100, wat te maken heeft met de aandelen die werden ingekocht in het kader van het liquiditeitsprogramma.

RESULTATENREKENING VAN DE VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020 (niet herwerkt)
Nettohuurresultaat	119 947	130 782	130 782
Nettohuurresultaat zonder spreiding	*114 518*	*128 941*	*128 941*
Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen	*5 429*	*1 841*	*1 841*
Nettovastgoedkosten[1]	-18 001	-15 208	-15 208
Operationeel vastgoedresultaat	**101 946**	**115 574**	**115 574**
Algemene kosten	-21 603	-15 746	-15 746
Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-1 841
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**80 342**	**99 828**	**97 987**
Operationele marge[1]	***67,0%***	***76,3%***	***74,9%***
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close out costs)[1]	-15 117	-19 471	-19 471
Vennootschapsbelasting (zonder uitgestelde belasting)[1]	-1 003	- 689	- 689
EPRA earnings[2]	**64 222**	**79 667**	**77 826**
EPRA earnings (in € per aandeel)	**2,38**	**2,95**	**2,88**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5 901	306	306
Ander portefeuilleresultaat[2]	-6 282	-1 841	-
Uitgestelde belasting	-44	-390	-390
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5 520	759	759
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close out costs	30 121	-17 683	-17 683
Nettoresultaat[3]	**99 438**	**60 819**	**60 819**
Nettoresultaat (in € per aandeel)	**3,68**	**2,25**	**2,25**

1. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage III van dit Verslag te raadlpegen.
2. Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander resultaat op de portefeuille" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationale opbrengsten en kosten". De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 31 december 2020 werden bijgevolg herwerkt.
3. Het nettoresultaat op 31 December 2020 werd herwerkt zonder het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de "equity"-methode mee in rekening te nemen.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN VAN DE VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

Samenvattende resultatenrekening van de vastgoedoperator-activiteit

Het **Like-for-Like nettohuurresultaat** is gestegen met 0,9% ten opzichte van vorig jaar. Deze evolutie is voornamelijk te verklaren door betere huurresultaten voor de gebouwen Axento, Central en Triomphe, gedeeltelijk gecompenseerd door een daling van de huur van het Poelaertgebouw ten gevolge van een verlenging van een huurovereenkomst.

Het **nettohuurresultaat** daalde met 8,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit is voornamelijk te verklaren door het programma van de rotatie van activa:

- de "exit" van de gebouwen Blue Tower, Media, Schuman 3 and 11, Froissart en Guimard in Q4 2020 en de verkoop van de gebouwen Wiertz, Planet 2 en 6 Fedimmo-gebouwen in 2021
- licht gecompenseerd door de toevoeging van het pas verworven Cubus-gebouw in februari 2021 en de start van de huurovereenkomst van Beobank in het Quatuor-project

Deze daling was ook gedeeltelijk te wijten aan een verschillende vergelijkingsbasis. In 2020 ondertekenden we een globale overeenkomst met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat), die onder meer de vervroegde beëindiging van huurovereenkomsten in gebouwen in Wallonië en Vlaanderen en een verlenging van het huurcontract voor het Poelaertgebouw voor een vaste termijn van negen jaar voorzag. Dit leidde tot een positieve niet-recurrente (eenmalige) impact (betaling) van 7,3 miljoen € in 2020 tegenover slechts 5,3 miljoen € in 2021.

De nettovastgoedkosten zijn met 2,8 miljoen € gestegen. Deze stijging is hoofdzakelijk te verklaren door de geplande inhaalbeweging van lichte herstel- en ingrijpende renovatiewerken die in 2021 werden gerealiseerd, aangezien het jaar voordien door de pandemie een waardevermindering werd geboekt, alsook door de stijging van de agentschapscommisies voor de herverhuring van leegstaande ruimtes, de stijging van de kosten voor leegstaande ruimtes en een niet-recurrente opbrengst in verband met de WTC 2-toren (+0,6 miljoen € in 2021 en +1,7 miljoen € in 2020).

De EPRA Like-for-Like Net Rental Growth bedroeg -1,3% per 31 december 2021, terwijl het "Like-for-Like" nettohuurresultaat positief is met 0,9%, gecompenseerd door een stijging van de vastgoedkosten.

De algemene kosten bedroegen 21,6 miljoen € tegenover 15,7 miljoen € vorig jaar. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door uitzonderlijke elementen in verband met het pensioen van de vorige CEO, het vertrek van de CFO en een voorziening in verband met het PSU[1] pakket van het Uitvoerend Comité.

Het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** bedroeg 80,3 miljoen € op het einde van december 2021.

Het **financieel resultaat** (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en "close-out costs") bedroeg -15,6 miljoen € tegenover -19,5 miljoen € vorig jaar. De daling van de financiële kosten is te wijten aan het gecombineerde effect van de daling van het gemiddelde schuldvolume met 6,0% en een lichtjes lagere gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost van 1,8% in vergelijking met vorig jaar (2,0%).

De **EPRA earnings** bedroeg 64,2 miljoen €[2] tegenover 79,7 miljoen €[2] vorig jaar. **De EPRA earnings per aandeel** bedroeg 2,38 € eind 2021 ten opzichte van 2,95 €[2] eind 2020.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 5,9 miljoen € op 31 december 2021 en komt hoofdzakelijk overeen met de kapitaalwinst (op basis van de meest recente reële waarde) die werden gerealiseerd op de "exit" van het Wiertz-gebouw en het residentieel deel van Paradis Express. De verkopen van de Fedimmo-gebouwen werden gerealiseerd tegen een prijs die in overeenstemming is met de meest recente reële waarde van de expert.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt -6,3 miljoen € op 31 december 2021, vergeleken met -1,8 miljoen €[2] vorig jaar. Het omvat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en is geboekt in de bovenste lijn. Het omvat ook "impairment goodwill".

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** van 5,5 miljoen € ten opzichte van +0,8 miljoen € vorig jaar, weerspiegelt een aanzienlijke stijging van de reële waarde voor CBD-activa, gecompenseerd door een daling van de reële waarde van niet-CBD-activa.

De verhoging van het **nettoresultaat** tot 99,4 miljoen € op 31 december 2021, tegenover 60,8 miljoen € op 31 december 2020, is voornamelijk te verklaren door een positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten als gevolg van de verhoging van de rentevoetcurve over de periode (+30,6 miljoen € vergeleken met -17,7 miljoen € een jaar geleden).
Het **nettoresultaat per aandeel** bedroeg 3,68 € eind 2021 in vergelijking met 2,25 € eind 2020.

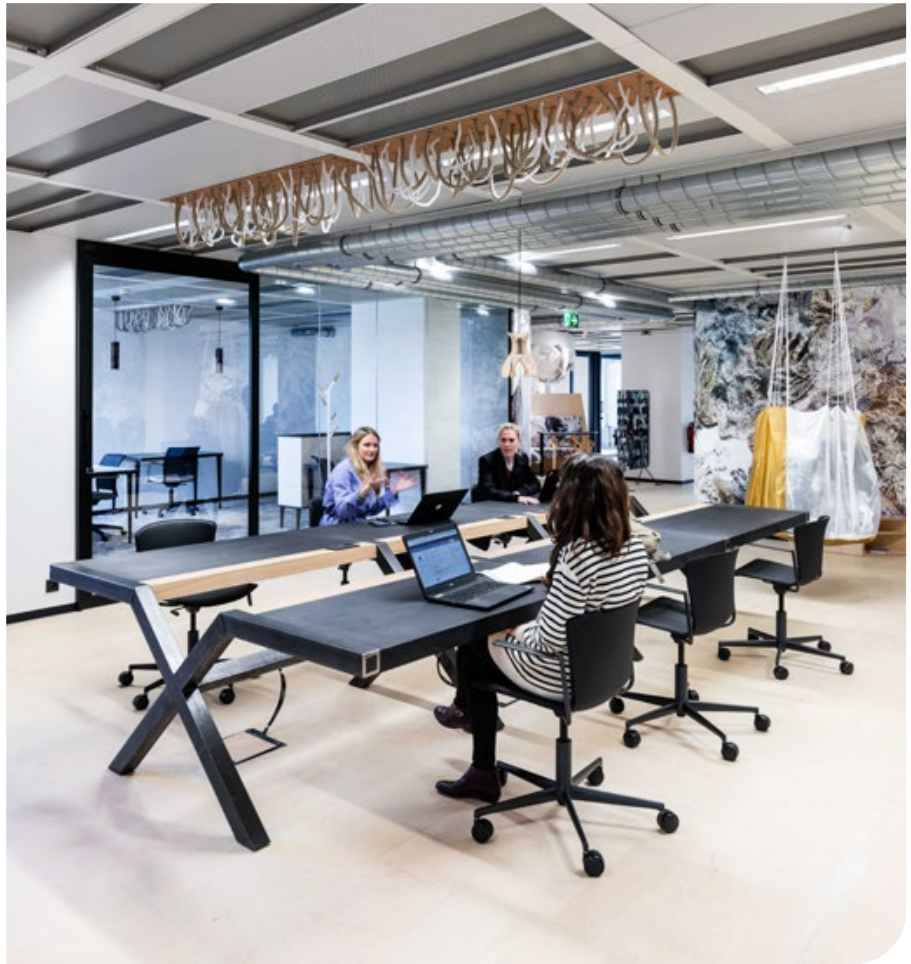
TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN UIT DE COWORKINGACTIVITEIT

In de coworking-activiteit werd voor het boekjaar een omzet van 10,1 miljoen € geboekt. In de ontwikkelingsfase heeft de coworking-activiteit een negatieve bijdrage van -0,08 € per aandeel (voor 2021) tot de geconsolideerde EPRA earnings[3].

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

Het geconsolideerde nettohuurresultaat bedroeg 128,3 miljoen €. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedroeg 89,4 miljoen €, een stijging van 31,7 miljoen € in vergelijking met 31 december 2020. De EPRA earnings per aandeel bedroegen 2,30 € tegen 2,87 €[2] op 31 december 2020.

1. Performance Stock Unit.
2. Herwerkte cijfers. Zie pagina 95 voor meer informatie.
3. Zonder het effect van de toepassing van IFRS 16 op de huurovereenkomsten ondertekend door Silversquare met derde eigenaars, zou de bijdrage tot de EPRA earnings -0,13 € per aandeel bedragen.



Financiële structuur en indekkingsbeleid

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

HOOFDKENMERKEN VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

	31.12.2021	31.12.2020
Bevestigde financieringen[1] (in miljoen €)	1 471	1 461
Waarvan bankfinancieringen	*71,3%*	*71,4%*
Waarvan benut	*1 161*	*1 002*
Gebruik handelspapierprogramma korte termijn (in miljoen €)	284	353
Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen)	75,1%	96.6%
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	1,8%	2,0%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld	4,1 jaar	4,9 jaar
Schuldratio[2]	43,1%	40,8%
LTV-ratio[3]	40,9%	36,8%
Indekkingsratio[4]	76,8%	98,6%

1. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren.
2. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
3. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].
4. Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

GEREALISEERDE FINANCIERINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR

- Nieuwe bankfinanciering voor 50 miljoen € voor een periode van 3 jaar met mogelijke verlengingen tot 5 jaar
- Verlenging van een amortiserende financiering van 130 miljoen € voor een periode van 5 jaar en 5 maanden, bestaande uit een doorlopende kredietfaciliteit van 80 miljoen € en een termijnlening van 50 miljoen €
- 5 miljoen € private plaatsing in de EU met een looptijd van 10 jaar
- Een bedrag van 50 miljoen € werd omgezet in een groene lening na de publicatie van het "Green Financing Framework". Dit is een belangrijke stap in ons Action Plan 2030 om de duurzame ontwikkeling van Befimmo financieel te ondersteunen
- Verlenging van een doorlopende kredietfaciliteit van 18 miljoen € met 5 jaar extra

Na het jaareinde werkte de Vennootschap verder aan de versterking van haar financiële structuur. Ze tekende twee verlengingen, wat een bewijs is van het vertrouwen van onze banken en kredietverleners in Befimmo:

- Verlenging van een kredietfaciliteit van 30 miljoen € tot december 2027
- Verlenging van een kredietfaciliteit ten belope van 50 miljoen €, waarvan 25 miljoen € verlengd tot eind juni 2027 en 25 miljoen € verlengd tot eind juni 2028

Bij verder gelijkblijvende omstandigheden heeft Befimmo haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt.

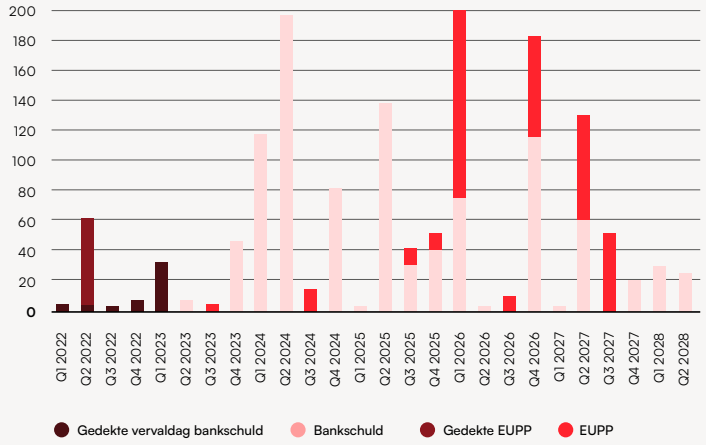
Op 21 juni 2021 bevestigde het ratingbureau Standard & Poor's[1] de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de lange-termijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de korte-termijnschuld.

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 2021 voor 284 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 116 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

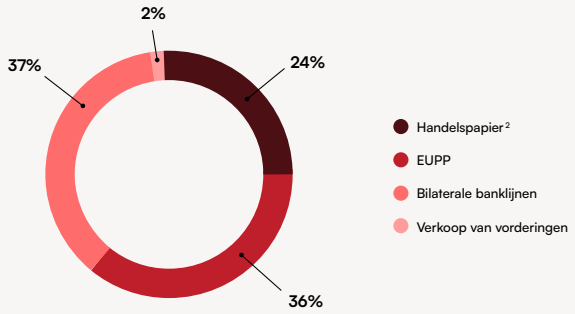
> Bij verder gelijkblijvende omstandigheden heeft Befimmo haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt.

1. Op 2 maart 2022 werd de rating van Befimmo op "CreditWatch Negative" gezet na aankondiging van het overnamebod door Brookfield.

VERVALDAGEN VAN DE VERBINTENISSEN PER KWARTAAL (IN € MILJOEN)



SCHULDVERDELING



2. Met bevestigde banklijnen op meer dan een jaar als back-up.

INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van het renterisico, die bestaat uit IRS, CAPs en COLLARS[1] .

Uitgevoerde operaties in de loop van het boekjaar:
- Verlenging van een IRS van 15 miljoen € met nog eens 4 jaar tot november 2031
- 2 gedeeltelijke annuleringen voor de periode 2021-2022, elk voor een nominaal bedrag van 30 miljoen €
- Invoering van een receiver swap van 20 miljoen € voor de periode 2021-2022
- Verlenging van een swap van 25 miljoen € met nog eens 4 jaar tot januari 2032
- Annulering van een 25 miljoen € payer-swap met een oorspronkelijke looptijd tot december 2024
- 2 gedeeltelijke annuleringen van payer-swaps over 2022, een totaal nominaal bedrag van 80 miljoen €
- 2 nieuwe CAPs van 50 miljoen €, elk voor de periode januari 2022 tot april 2024

Verrichtingen uitgevoerd na de afsluiting van het boekjaar:
- Verlenging van de payer-swap van 20 miljoen € met nog eens 6 jaar, tot augustus 2032
- Verlenging van de payer-swap van 25 miljoen € met nog eens 4 jaar, tot januari 2032

Het bestaande instrumentenpakket geeft de Vennootschap een indekkingsratio van 76,8% per 31 december 2021. De indekkingsratio blijft boven de 50% tot en met Q3 2026.

STERKE RENTE-INDEKKINGSPOSITIE (INCLUSIEF SCHULDEN MET VASTE RENTE), BOVEN 50% TOT Q3 2026

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	→	2040
Gemiddelde nominale indekking (€ miljoen)	975	1109	973	896	763	581	417	330	305	274	→	15
Gemiddelde rentevoet op indekking	0,77%	0,74%	0,74%	0,79%	0,75%	0,75%	0,69%	0,64%	0,64%	0,64%	→	0,54%

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

Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)

Het nettoresultaat voor het boekjaar bedraagt 90.369.902,19 €[1].

Rekening houdend met het op 31 december 2020 overgedragen resultaat van 243.073.223,4 €, het nettoresultaat over het boekjaar, het resultaat van het liquiditeitsprogramma op eigen aandelen en de toewijzing aan de reserves na de overdracht van gebouwen in de loop van het jaar, komt het te bestemmen resultaat op 347.978.484,9 €[1].

Het resultaat voor het boekjaar heeft betrekking op 27.011.100 aandelen. De lichte afname in het aantal aandelen in vergelijking met het vorige boekjaar is het resultaat van een terugkoop van eigen aandelen in het kader van een liquiditeitscontract dat eind 2020 van kracht werd (-29.251 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. de jaarrekening per 31 december 2021 goed te keuren die, in overeenstemming met 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 1,84 € bruto per aandeel uit te keren. Dit dividend zou bestaan uit enerzijds het voorschot op dividend van 34.053.577,74 € of 1,26 € netto per bestaand aandeel, uitgevaardigd op 28 oktober 2021, en anderzijds, een dividendsaldo van 15.690.416,94 €[2] of 0,58 €[3] netto per aandeel, betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 43

3. het saldo opnieuw over te dragen, nl. de som van 262.852.858,61 €

Het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2021 (inclusief het voorschot op dividend aangegeven op 28 oktober 2021 en het dividendsaldo hierboven vermeld) is in overeenstemming met de bepalingen van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's, in die zin dat het meer is dan het vereiste minimum van 80% van de som van het gecorrigeerd resultaat en de nettomeerwaarden bij de realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering, min de nettovermindering van de schulden van de Vennootschap over het boekjaar, zoals blijkt uit de statutaire rekeningen.

De pay-out ratio (ten opzichte van de EPRA earnings)[4] komt voor 2021 op 80,0%, ten opzichte van 80,0% in 2020.

1. In mei 2020 publiceerde de FSMA aanbevelingen in verband met de verplichting tot uitkering van het resultaat, de bestemming van het resultaat en de beperking van het uitkeringsresultaat, die Befimmo sinds de jaarrekeningen van 31 december 2020 toepast. Nadere toelichting bij deze aanbevelingen is te vinden in de financiële staten van het jaarverslag 2020 onder de rubriek rubriek "Toelichting bij het statutaire eigen vermogen", dat beschikbaar is op www.befimmo.be. De toewijzing van de wettelijke reserves met betrekking tot de in de loop van het boekjaar verkochte gebouwen moet plaatsvinden bij de afsluiting van de jaarrekeningen op 31 december 2021. Bedrag onder voorbehoud van de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022.
2. Dit maximumbedrag is berekend op een totaal van 27.052.443 aandelen, uitgezonderd de aandelen aangehouden door de Groep en met inbegrip van onder het lopende liquiditeitscontract.
3. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022
4. Nieuwe berekeningsmethode van de EPRA earnings (vergelijking 2020 is niet herwerkt).

TE BESTEMMEN RESULTAAT, VOORGESTELDE TOEWIJZINGEN EN ONTTREKKINGEN (IN €)

A. Nettoresultaat	**90 369 902,2**
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves (±)	**-40 625 907,5**
I. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (±)	-10 737 834,2
- Boekjaar	-10 737 834,2
- Vorige boekjaren	
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 (±)	-34 095 352,7
- Boekjaar	-34 095 352,7
- Vorige boekjaren	
Toevoeging aan/ontrekking van de reserve voor het saldo van het aandeel in de winst of het verlies et de overige onderdelen van het totaalresultaat van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de "equity"-methode	9 761 687,3
Toevoeging aan/ontrekking van de reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 310 132,0
XI. Toevoeging aan/ontrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (±)	-5 244 275,9
C. Vergoeding voor het kapitaal	**-49 743 994,7**
- Voorschot op dividend van het boekjaar uitgekeerd in december 2021	-34 053 577,7
- Dividendsaldo van het boekjaar (betaalbaar na de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022)[1]	-15 690 416,9
D. Vergoeding voor het kapitaal, anders dan C	**0,0**

VERKLARENDE TABEL VAN HET STATUTAIR RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2021[2] (IN €)

Over te dragen resultaat op 31 december 2019	**199 751 893,8**
Resultaat over het boekjaar 2020	57 779 488,7
Aanpassing per 1 januari 2020 als gevolg van de verwerking van de deelnemingen volgens de "equity"-methode met doorkijkbenadering	-2 477 347,1
Impact van het resultaat op het liquiditeitsprogramma voor eigen aandelen	57 187,0
Annulatie réserve c) (aanbevelingen FSMA)	-42 532 304,4
Overdracht van reserves bij het verkoop van gebouwen - Vastgoedbeleggingen (aanbevelingen FSMA)	90 187 636,3
Te bestemmen resultaat op 31 december 2020	**302 766 554,3**
Voorschot op dividend van het boekjaar 2020	-45 439 988,2
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	1 153 724,7
Dividendsaldo voor het boekjaar 2020	-15 407 067,5
Over te dragen resultaat op 31 december 2020	**243 073 223,4**
Resultaat over het boekjaar 2021	90 369 902,2
Impact van het resultaat op het liquiditeitsprogramma voor eigen aandelen	-8 678,6
Overdracht van reserves bij het verkoop van gebouwen - Vastgoedbeleggingen (aanbevelingen FSMA)	14 544 037,9
Te bestemmen resultaat op 31 december 2021	**347 978 484,9**
Voorschot op dividend van het boekjaar 2021	-34 053 577,7
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-35 381 631,6
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2021[3]	-15 690 416,9
Over te dragen resultaat op 31 december 2021	**262 852 858,6**

1. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2020.
2. De lezer wordt verwezen naar de toelichting bij het statutaire eigen vermogen van de financiële staten.
3. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022.

BEHEERSVERSLAG

EPRA Best Practices.

PRESTATIE-INDICATOREN - DEFINITIE EN NUT 106

KERNPRESTATIE-INDICATOREN 107

TABELLEN VAN DE EPRA- INDICATOREN - GECONSOLIDEERD 107

TABELLEN VAN DE EPRA-INDICATOREN - ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR 109

PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA 116

De European Public Real Estate Association ("EPRA") publiceert aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste financiële 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 rapportering omtrent maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarom volgt ze de indicatoren die de EPRA publiceerde in haar rapport "Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting". Voor de samenvattende tabel van de duurzame prestatie-indicatoren van de EPRA, zie pagina 116 van dit Verslag.

Prestatie-indicatoren - Definitie en nut

EPRA-INDICATOREN	EPRA-DEFINITIES[1]	NUT VOLGENS EPRA[1]
EPRA earnings	Resultaat van de operationele activiteiten.	Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap eneen aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Veronderstelt dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die vereist is om de entiteiten te heropbouwen.	Het doel van de EPRA Net Reinstatement Value is om de waarde van netto activa op lange termijn te benadrukken. Activa en verplichtingen die in normale omstandigheden niet verwacht worden te kristalliseren zoals de bewegingen in reële waarde op afgeleide financi le instrumenten en uitgestelde belastingen op hogere waarderingsresultaten worden daarom uitgesloten. Aangezien de maatstaf bedoeld is om ook weer te geven wat er nodig zou zijn om de vennootschap te herbouwen via de investeringsmarkten £op basis van haar huidige kapitaal- en financieringsstructuur, moeten verbonden kosten zoals overdrachtsbelasting worden opgenomen.
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waarbij bepaalde niveaus van onvermijdbare uitgestelde belasting worden gekristalliseerd.	De onderliggende hypothese achter de berekening van de EPRA Net Tangible Assets veronderstelt dat de entiteiten activa kopen en verkopen, waarbij in zekere mate uitgestelde belastingverplichtingen worden gekristalliseerd.
EPRA NDV (Net Disposal Value)	Geeft de waarde van de aandeelhouders weer onder een desinvesteringsscenario, waarbij uitgestelde belasting, financi le instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend voor de volledige omvang van hun verplichting, vrij van enige resulterende belasting.	De aandeelhouders willen een volledig inzicht krijgen in de verplichtingen en de resulterende aandeelhouderswaarde als activa van de vennootschap worden verkocht en/ of als verplichtingen niet tot de vervaldag worden aangehouden. Daarom verschaft de EPRA Net Disposal Value de lezer een scenario waarin uitgestelde belastingen, financi le instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend naar de volledige omvang van de verplichting, met inbegrip van de belastingschuld die niet wordt weergegeven in de Balans, vrij van alle resulterende belasting. Deze waarde moet niet worden gezien als een "intrinsieke waarde bij liquidatie" want in vele gevallen geven de reële waarden niet de liquidatiewaarden weer.
(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten[2] gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde[3] 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.
(ii) EPRA Topped-up NIY	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen)	
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 (in %), gebaseerd op de ERV.
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.
EPRA Like-for-Like	De nettogroei 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 (vastgoedkosten afgetrokken) aan gelijke perimeter van de portefeuille (buiten de impact van de acquisities en de desinvesteringen)[4].

1. 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.
2. Voor Befimmo komen de geannualiseerde brutohuurinkomsten overeen met de jaarlijkse lopende huur op de afsluitingsdatum vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op ondertekende contracten, zoals herzien door de vastgoedexperts.
3. Conform de GVV-wetgeving worden de gebouwen van Befimmo geboekt aan de reële waarde.
4. Aangezien de EPRA het nut van de EPRA Like-for-Like niet publiceert, heeft Befimmo deze geschreven.

Kernprestatie-indicatoren

KERNCIJFERS

EPRA-indicatoren - Geconsolideerd		31.12.2021	31.12.2020
EPRA earnings	in duizend € in €/aandeel	62 212 2,30	77 522[2] 2,87[2]
EPRA NRV	in duizend € in €/aandeel	1 723 832 63,82	1 716 486 63,48
EPRA NTV	in duizend € in €/aandeel	1 629 253 60,32	1 625 138 60,10
EPRA NDV	in duizend € in €/aandeel	1 607 846 59,53	1 546 515 57,19

EPRA-indicatoren - Vastgoedoperator		31.12.2021	31.12.2020
EPRA earnings	in duizend € in €/aandeel	64 222 2,38	79 667[2] 2,95[2]
EPRA Net Initial Yield (NIY)	in %	4,2%	5,0%
EPRA Topped-up NIY	in %	4,5%	5,2%
EPRA Vacancy rate	in %	4,5%	2,9%
EPRA Cost ratio[1]	Inclusief leegstandskosten Exclusief leegstandskosten	33,5% 31,2%	23,7% 22,2%
EPRA Like-for-Like	in %	-1,3%	-0,2%

1. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk Financieel Verslag te raadplegen en ook de evolutie van de resultaten en de nettovastgoedkosten.
2. Aangepast cijfer, voor meer informatie, zie pagina 95.
3. Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander resultaat op de portefeuille" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationale opbrengsten en kosten". De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 31 december 2020 werden bijgevolg herwerkt.

Tabellen van de EPRA- indicatoren – Geconsolideerd

TABEL 1 - EPRA EARNINGS[3]

Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	**89 370**	**57 709**	**57 709**
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	**3,31**	**2,13**	**2,13**
Uit te sluiten:	-27 158	19 813	18 389
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop			
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5 454	237	237
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-5 901	-306	-306
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	1 202	700	700
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	-30 121	17 683	17 683
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	44	390	390
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	-2 474	-122	-315
EPRA earnings (groepsaandeel)	4 637	1 232	-
EPRA earnings (groepsaandeel)	**62 212**	**77 522**	**76 097**
EPRA earnings (in € per share) (group share)	**2,30**	**2,87**	**2,81**

TABEL 2 - EPRA NRV. NTA EN NDV

	31.12.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
	Net Reinstatement Value	**Net tangibles Assets**	**Net Disposal Value**	**Net Reinstatement Value**	**Net tangibles Assets**	**Net Disposal Value**
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders	**1 630 170**	**1 630 170**	**1 630 170**	**1 591 404**	**1 591 404**	**1 591 404**
Omvat:						
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing	41	41	41	104	104	104
Verwaterde NAV aan reële waarde	**1 630 212**	**1 630 212**	**1 630 212**	**1 591 508**	**1 591 508**	**1 591 508**
Uit te sluiten:						
Reële waarde van financiële instrumenten	20 953	20 953		55 049	55 049	
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen	1 125	562		1 081	540	
Goodwill volgens de IFRS balans		-16 299	-16 299		-18 145	-18 145
Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-6 176			-3 815	
Omvat:						
Reële waarde van vastrentende financiële schulden[1]			-6 067			-26 848
Real-estate transfer tax	71 542	-		68 848	-	
NAV	**1 723 832**	**1 629 253**	**1 607 846**	**1 716 486**	**1 625 138**	**1 546 515**
NAV (in €/aandeel)	**63,82**	**60,32**	**59,53**	**63,48**	**60,10**	**57,19**

1. Excl. IFRS 16.

Tabellen van de EPRA-indicatoren - Activiteit vastgoedoperator

TABEL 1 - EPRA EARNINGS[1]

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020
Nettoresultaat IFRS	**99 438**	**60 819**	**60 819**
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	**3,68**	**2,25**	**2,25**
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	-35 215	18 849	17 008
Uit te sluiten:			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-5 520	-759	-759
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-5 901	-306	-306
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	852	0	0
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	-30 121	17 683	17 683
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	44	390	390
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	5 429	1 841	-
EPRA earnings	**64 222**	**79 667**	**77 826**
EPRA earnings (in € per aandeel)	**2,38**	**2,95**	**2,88**

TABEL 2 - EPRA VACANCY RATE

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 565	3 203
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	124 684	111 322
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	**4,5%**	**2,9%**

TABEL 3 - EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) AND TOPPED-UP NIY

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 835 939	2 713 974
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	-390 695	-517 289
Vastgoed bestemd voor verkoop	-13 133	-21 581
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 432 111	2 175 104
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	60 866	54 957
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	**2 492 977**	**2 230 061**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	111 659	114 032
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten[2]	-6 321	-2 799
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	**105 339**	**111 234**
Toe te voegen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	7 202	4 896
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	**112 540**	**116 130**
EPRA Net Initial Yield (A/B)	**4,2%**	**5,0%**
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	**4,5%**	**5,2%[2]**

1. Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander resultaat op de portefeuille" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationale opbrengsten en kosten". De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 31 december 2020 werden bijgevolg herwerkt.
2. 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.

TABEL 4 - EPRA COST RATIO

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020
Administratieve en operationele netto-uitgaven	**-40 511**	**-30 924**	**-30 924**
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 906	30	30
Nettovastgoedkosten	-18 001	-15 208	-15 208
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-21 603	-15 746	-15 746
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-1 841
Uit te sluiten:			
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	-	-	1 841
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	**-40 511**	**-30 924**	**-30 924**
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	2 790	1 867	1 867
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	**-37 721**	**-29 058**	**-29 058**
I. (+) Huurinkomsten	120 853	130 753	130 753
Brutohuurinkomsten (C)	**120 853**	**130 753**	**130 753**
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	**33,5%**	**23,7%**	**23,7%**
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	**31,2%**	**22,2%**	**22,2%**

TABEL 5 - VASTGOEDBELEGGINGEN - LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH

SECTOR	31.12.2021						31.12.2020						EVOLUTIE
(in duizend €)	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	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling1	Totale netto-huurinkomsten[2]	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
Brussel CBD en gelijkaardig	50 730		880		2 448	54 059	50 662		9 111		1 033	60 807	0,1%
Brussel gedecentraliseerd	2 720				2 422	5 141	3 099				3 076	6 176	-12,2%
Brussel rand	4 870		416			5 287	5 509		2 470			7 978	-11,6%
Wallonië	10 469	-213	-30	203	517	10 947	10 388			240	- 225	10 403	0,8%
Vlaanderen	24 257		209	-32	-67	24 366	25 332		1 127	332	466	27 256	-4,2%
Luxemburg stad	5 272	1 347				6 618	4 655					4 655	13,2%
Totaal	**98 317**	**1 134**	**1 476**	**171**	**5 320**	**106 418**	**99 645**	**0**	**12 708**	**573**	**4 350**	**117 276**	**-1,3%**
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						-15						-9	
- Niet-recurrent element						4 312						6 718	
Andere vastgoedkosten						**-8 769**						**-8 411**	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						**101 946**						**115 574**	

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.

TABEL 6 - VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS

SECTOR	Brutohuur-inkomsten	Nettohuur-inkomsten	Verhuurbare oppervlakte	Contractueel lopende brutohuur	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde (ERV)	Leegstandsgraad 31.12.2021	Leegstandsgraad 31.12.2020
	(in duizend €)	(in duizend €)	(in m²)	(in duizend €)	(in duizend €)	(in duizend €)	(in %)	(in %)
Brussel CBD en gelijkaardig	56 496	53 201	331 651	61 956	3 759	71 643	5,2	2,6
Brussel gedecentraliseerd	3 497	2 720	25 527	4 066	239	4 343	5,5	0,8
Brussel rand	6 051	4 880	70 181	6 706	1 306	7 346	17,8	17,8
Wallonië	10 986	10 469	69 429	11 515	0	10 317	0,0	0,0
Vlaanderen	25 817	24 257	188 682	26 863	10	23 524	0,0	0,0
Luxemburg stad	6 333	6 114	17 202	7 374	251	7 511	3,3	1,0
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	**109 180**	**101 641**	**702 673**	**118 480**	**5 565**	**124 684**	**4,5**	**2,9**
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS								
Huurinkomsten met betrekking tot:								
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)	-	-15						
- Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	5 687	5 167						
- Activa bestemd voor verkoop	1 170	487						
- Vastgoed verkocht gedurende de laatste 12 maanden	4 807	4 332						
- Andere vastgoedkosten	897	-9 666[1]						
Totaal	**119 947[2]**	**101 946[3]**						

1. Inclusief niet-recurrente elementen.
2. 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.
3. 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.

TABEL 7 - VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSGEGEVENS

SECTOR	Reële waarde	Reële waarde	Variaties in de reële waarde	Variaties in de reële waarde	Variaties in de reële waarde	Variaties in de reële waarde	EPRA Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag	Gewogen gemiddelde duur tot de laatste vervaldag	Gewogen gemiddelde duur tot de laatste vervaldag
	(in duizend €)	(in duizend €)	(in duizend €)	(in duizend €)	(in %)	(in %)	(in %)	(in %)	(in jaren)	(in jaren)	(in jaren)	(in jaren)
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021 [1]	31.12.2020 [1]	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Brussel centrum (CBD)	1 495 937	1 191 864	100 156	7 078	7,2	0,5	3,5%	4,5%	7,8	7,3	8,3	7,7
Brussel gedecentraliseerd	64 283	82 234	- 2 611	- 3 736	-3,9	-4,3	4,8%	7,6%	4,0	2,8	6,2	3,9
Brussel rand	80 829	92 537	- 4 187	- 2 588	-4,9	-2,1	5,3%	7,1%	3,1	2,6	5,4	5,0
Wallonië	221 316	233 046	- 10 369	2 179	-4,5	0,9	4,9%	4,5%	15,1	15,7	15,1	15,7
Vlaanderen	390 965	428 340	- 21 776	- 18 690	-5,3	-3,9	6,3%	6,1%	5,9	6,4	6,0	6,4
Luxemburg stad	178 780	147 083	1 588	8 502	0,9	6,1	3,9%	3,4%	3,3	4,8	4,9	6,7
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	**2 432 111**	**2 175 104**	**62 801**	**- 7 254**	**2,7**	**-0,3**	**4,2%**	**5,0%**	**7,4**	**7,2**	**8,0**	**7,7**
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS												
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	390 695	517 289	- 50 954	16 633	-11,5	3,1						
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde balans IFRS	**2 825 648**	**2 692 393**	**11 846**	**9 378**	**0,4**	**0,3**						

1. Uitgezonderd aankopen, investeringen en desinvesteringen.

TABEL 8 - VASTGOEDBELEGGINGEN - DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

SECTOR	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 31.12.2021 (in jaren)	EINDVERVALDAG Contractueel lopende brutohuur van de huurovereenkomsten die aflopen (in duizend €)				EINDVERVALDAG Geraamde huurwaarde van de huurovereenkomsten die aflopen (in duizend €)			
	Eindvervaldag	In 2022	In 2023	In 2024-2026	vanaf 2027	In 2022	In 2023	In 2024-2026	vanaf 2027
Brussel CBD en gelijkaardig	8,3	557	1 350	6 157	60 477	781	1 156	6 582	57 599
Brussel gedecentraliseerd	6,2	0	0	1 670	2 406	0	0	1 667	2 371
Brussel rand	5,4	764	261	2 029	3 851	760	219	1 763	3 358
Wallonië	15,1	0	23	2 993	8 484	0	22	2 285	7 799
Vlaanderen	6,0	180	1 328	9 740	15 743	115	1 401	7 571	13 933
Luxemburg stad	4,9	1 045	703	302	5 354	1 014	682	323	5 247
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	**8,0**	**2 547**	**3 664**	**22 891**	**96 315**	**2 670**	**3 479**	**20 191**	**90 307**

SECTOR	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 31.12.2021 (in jaren)	EERSTVOLGENDE VERVALDAG Contractueel lopende brutohuur van de huurovereenkomsten met eerstvolgende vervaldag (in duizend €)				EERSTVOLGENDE VERVALDAG Geraamde huurwaarde van de huurovereenkomsten met eerstvolgende vervaldag (in duizend €)			
	Eerste vervaldag	In 2022	In 2023	In 2024-2026	vanaf 2027	In 2022	In 2023	In 2024-2026	vanaf 2027
Brussel CBD en gelijkaardig	7,8	3 593	2 669	6 345	55 942	4 644	2 620	6 245	52 639
Brussel gedecentraliseerd	4,0	615	969	1 568	990	592	937	1 554	1 005
Brussel rand	3,1	2 128	962	2 021	1 802	2 013	819	1 730	1 538
Wallonië	15,1	0	23	2 993	8 484	0	22	2 285	7 799
Vlaanderen	5,9	289	1 328	10 021	15 354	201	1 401	7 838	13 580
Luxemburg stad	3,3	1 198	703	5 093	411	1 170	682	5 130	285
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	**7,4**	**7 822**	**6 654**	**28 041**	**82 983**	**8 620**	**6 480**	**24 782**	**76 845**

TABEL 9 — VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING, MET OOG OP VERHURING[1]

	Huidige kostprijs (in duizend €)	Geschatte toekomstige kostprijs (in duizend €)	Te activeren intercalaire interesten (in duizend €)	Geschatte totale kostprijs (in duizend €)	Voorziene afwerkings-datum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	% verhuurd
Paradis Express	50 171	9 523	-	59 694	2022	35 000 m²	100%
PLXL	4 986	48 232	983	54 200	2025	15 200 m²	0%
ZIN	135 218	314 872	14 910	465 000	2023	110 000 m²	kantoren 97%
LOOM (herontwikkeling Jozef 2, Wet 44, Wet 52)	2 771	75 936	2 292	81 000	Lopende vergunnings-aanvraag	23 000 m²	0%
Totaal lopende projecten aangegaan	**193 146**	**448 563**	**18 185**	**659 894**			
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS							
Huidige kostprijs WTC 4 en Knokke	*23 742*						
Reële waarde van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS VÓÓR werken	*157 096*						
Verschil tussen huidige kostprijs en de reële waarde op 31 december 2021 en de [reële waarde VÓÓR werken + kostprijs van de werken]	*16 710*						
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS	**390 695**						

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.

TABEL 10 — VASTGOEDGERELATEERDE CAPEX

			Investeringen gerealiseerd in 2021 (in € miljoen)
Aankoop	Aankoop		**53,0**
Ontwikkeling	Aangegaan		132,5
		Waarvan Silversquare	3,9
		Waarvan intercalaire intresten	4,1
	Aan te gaan		6,2
		Waarvan Silversquare	0,0
Totaal Ontwikkeling (A)			**138,7**
Vastgoed beschikbaar voor verhuring			19,2
		Waarvan Silversquare	6,1
		Waarvan intercalaire intresten	0,0
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)			**19,2**
Totaal (A+B)			**157,9**

Prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling van de EPRA

Befimmo rapporteert volgens de EPRA[1] "Sustainability Best Practices Recommendations". Deze omvatten prestatiegegevensindicatoren over maatregelen op het vlak van milieu, sociale aspecten en governance, zoals samengevat in de tabel hierna.

De meest recente EPRA Sustainability Best Practices Recommendations zijn grotendeels gebaseerd op de Global Reporting Initiative (GRI) Standards (editie 2021) en op het Construction and Real Estate Sector Supplement Disclosure, wat betekent dat alle EPRA-indicatoren die in de tabel zijn opgenomen, gekoppeld zijn aan een GRI Standard. De tabel geeft aan waar de feitelijk gepubliceerde informatie te vinden is, door middel van verwijzingen naar paginanummers.

Befimmo deed een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht.

Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2021	Gegevens 2020	Pagina-ref.
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
✓	Elec-Abs not normalised	302-1	41,86 GWh	47,58 GWh	70-75, 253-256
✓	Elec-LfL not normalised	302-1	37,14 GWh	38,25 GWh	70-75, 253-256
✓	DH&C-Abs not normalised	302-1	2,19 GWh	1,82 GWh	70-75, 253-256
✓	DH&C-LfL not normalised	302-1	2,19 GWh	1,82 GWh	70-75, 253-256
✓	Fuels-Abs not normalised	302-1	58,18 GWh	52,48 GWh	70-75, 253-256
✓	Fuels-LfL not normalised	302-1	51,21 GWh	43,98 GWh	70-75, 253-256
✓	Energy-Int not normalised	CRE1	143 kWh/m²	132 kWh/m²	70-75, 253-256
✓	GHG-Dir-Abs	305-1	3 242 t CO_2e	3 451 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Indir-Abs - gebouw beheerd door de eigenaar	305-2	156 t CO_2e	192 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Indir-Abs - gebouw beheerd door de huurder	305-3	8 704 t CO_2e	7 176 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Dir-LfL	305-1	2 632 t CO_2e	2 285 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Indir-LfL - gebouw beheerd door de eigenaar	305-2	111 t CO_2e	118 t CO_2e	70-75, 253-256
	GHG-Indir-LfL - gebouw beheerd door de huurder	305-3	7 629 t CO_2e	6 517 t CO_2e	70-75, 253-256
✓	GHG-Int	CRE3	16,70 kg CO_2e /m²	14,21 kg CO_2e/m²	70-75, 253-256
✓	Water-Abs	303-5	103 867 m³	140 665 m³	77, 257
✓	Water-LfL	303-5	85 618 m³	103 713 m³	77, 257
✓	Water-Int	CRE2	175,83 l/m²	213,80 l/m²	77, 257
✓	Waste-Abs[2]	306-4	Gerecycleerd: 402 ton	Gerecycleerd: 611 ton	78-79, 278
✓		306-4	Hergebruikt: 0 ton	Hergebruikt: 0 ton	78-79, 278
✓		306-4	Gecomposteerd: 3 ton	Gecomposteerd: 2 ton	78-79, 278
✓		306-5	Verbrand: 323 ton	Verbrand: 660 ton	78-79, 278
✓		306-5	Ingegraven of gestort: 0 ton	Ingegraven of gestort: 0 ton	78-79, 278
✓	Waste-LfL[2]	306-4	Gerecycleerd: 34 307 ton	Gerecycleerd: 59 986 ton	78-79, 278
✓		306-4	Hergebruikt: 0 ton	Hergebruikt: 157 ton	78-79, 278
✓		306-4	Gecomposteerd: 3 ton	Gecomposteerd: 0 ton	78-79, 278
✓		306-5	Verbrand: 2 896 ton	Verbrand: 12 093 ton	78-79, 278
✓		306-5	Ingegraven of gestort: 4 ton	Ingegraven of gestort: 160 ton	78-79, 278

1. EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines - Derde versie september 2017.
2. Afval van gebouwen in exploitatie. Het cijfer voor 2020 verschilt van dat vermeld in het vorige Verslag, aangezien hierin ook afval verbonden aan bouwwerkzaamheden werd opgenomen.

Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2021	Gegevens 2020	Pagina-ref.
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES					
✓	Cert-Tot	CRE8	BREEAM New construction/ refurbishment | Excellent | 3 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment | Excellent | 3 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Very Good | 5 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment | Very Good | 6 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Good | 1 gebouw	BREEAM New construction/ refurbishment | Good | 3 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM New construction/ refurbishment | Niet gecertifieerd | 96 gebouwen	BREEAM New construction/ refurbishment | Niet gecertifieerd | 95 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Very Good | 0 gebouw	BREEAM In-Use | Very Good | 2 gebouwen	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Good | 1 gebouw	BREEAM In-Use | Good | 1 gebouw	81, 259
✓			BREEAM In-Use | Niet gecertifieerd | 104 gebouwen	BREEAM In-Use | Niet gecertifieerd | 104 gebouwen	81, 259
✓			EPC | B | 4 gebouwen[1]	-	81, 259
✓			EPC | C | 11 gebouwen[2]	-	81, 259
✓			EPC | Niet gecertifieerd | 90 gebouwen[3]	-	81, 259
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
✓	Diversity-Emp (M/F)	405-1	54% (M) - 46% (F)	54% (M) - 46% (F)	88, 269
✓	Uitvoerend Comité	405-1	50% (M) - 50% (F)	50% (M) - 50% (F)	88, 269
✓	Management	405-2	70% (M) - 30% (F)	73% (M) - 27% (F)	88, 269
✓	Andere teamleden	405-2	53% (M) - 47% (F)	52% (M) - 48% (F)	88, 269
✓	Diversity-Pay (M/F)	405-2	30,2%	29,7%	88, 271
✓	Uitvoerend Comité	405-2	70,1%	70,1%	271
✓	Management	405-2	-8,9%	-13,9%[4]	271
✓	Andere teamleden	405-2	32,3%	31,5%	271

1. Een in het totaal inbegrepen gebouw met een oppervlakte van ±10.000 m² is verkocht in 2021. De geldigheid van het certificaat voor een tweede gebouw met een oppervlakte van 5.000 m² eindigde in 2021. Voor dit gebouw zal in 2022 een nieuw certificaat worden opgesteld.
2. De geldigheid van de certificaten voor drie van deze gebouwen, die een oppervlakte van 28.000 m² vertegenwoordigen, liep af in 2021. Twee ervan zullen in 2022 worden vernieuwd, terwijl het derde na renovatie zal worden vastgesteld.
3. Kantoorgebouwen in Vlaanderen en Wallonië komen niet in aanmerking voor het certificaat "verkoop en verhuur". De twee gebouwen in Luxemburg hebben wel een geldig certificaat, maar zonder "klasse". Zij worden dus als niet gecertificeerd beschouwd.
4. Als gevolg van een rekenfout is de loonkloof van de managers voor het jaar 2020, die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 en het Duurzaamheidsverslag 2020 is gepubliceerd, aangepast.

Extern nazicht	EPRA sustainability performance measures	GRI & CRESS	Gegevens 2021	Gegevens 2020	Pagina-ref.
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES					
✓	Emp-Training	404-1	34,9 uur/jaar	9,3 uur/jaar	88, 270
✓	Uitvoerend Comité	404-1	87,8 uur/jaar	18,4 uur/jaar	270
✓	Management	404-1	116,0 uur/jaar	18,0 uur/jaar	270
✓	Andere teamleden	404-1	24,0 uur/jaar	6,9 uur/jaar	270
✓	Emp-Dev	404-3	100%	100%	88, 270
✓	Uitvoerend Comité	404-3	100%	100%	27à
✓	Management	404-3	100%	100%	270
✓	Andere teamleden	404-3	100%	100%	270
✓	Emp-Turnover - New arrivals (total number)	401-1	13	15	88, 271
✓	Emp-Turnover - New arrivals (rate)	401-1	13,0%	16,0%	88, 271
✓	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	7	7	88, 271-272
✓	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	7,0%	7,4%	88, 271-272
✓	H&S Emp - Lost day rate	403-9	0,0%	0,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Injury rate	403-9	0,0%	0,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Absentee rate	403-9	4,3%	5,0%	90, 272
✓	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-9	1,4%	1,4%	90, 272
✓	H&S Emp - Number of work related fatalities	403-9	0	0	272
✓	H&S-Asset	416-1	87%	81%	92, 272
✓	H&S-Comp	416-2	2	1	92, 272
✓	Comty-Eng[1]	413-1	32%	29%	93, 272
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES					
✓	Gov-Board	2-9	10	10	131, 269
n.v.t.	Gov-Select	2-10	Narrative on process	Narrative on process	138
n.v.t.	Gov-Col	2-15	Narrative on process	Narrative on process	163-165

1. De waarde van de indicator is onder meer rechtstreeks verbonden met en/of beïnvloed door het aantal vergunningsaanvragen die afhankelijk zijn van de lopende en/of ontwikkelingsprojecten.

BEHEERSVERSLAG

Vooruitzichten & dividendprognose.

VOORUITZICHTEN 2022 120

LENINGEN EN LTV 121

GECONSOLIDEERDE EPRA EARNINGS PROGNOSE 122

EPRA EARNINGS- EN DIVIDENDPROGNOSE VOOR 2022 122

GEVOELIGHEID VAN PROGNOSES 122

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RAMINGEN VAN BEFIMMO NV 123

Disclaimer

Deze vooruitzichten mogen niet worden geïnterpreteerd als een verbintenis vanwege Befimmo. Of deze prognoses al dan niet zullen worden bereikt, hangt af van factoren waarover Befimmo geen controle heeft, zoals ontwikkelingen in de vastgoed- en financiële markten. Gelet op de huidige context van de aanhoudende gezondheidscrisis en economische onzekerheid, kunnen de gebruikte hypothesen erg volatiel zijn. De hypothesen en risicobeoordelingen leken redelijk op het moment dat ze werden gemaakt maar, aangezien het onmogelijk is om toekomstige gebeurtenissen te voorspellen, kunnen zij later al dan niet correct blijken. Zodoende kunnen de uiteindelijke resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen van Befimmo, of zelfs algemene markttrends, substantieel verschillen van die prognoses. Gelet op deze onzekerheden mogen de aandeelhouders geen onverantwoord geloof hechten aan deze prognoses, die enkel geldig zijn op het moment dat dit Rapport wordt opgesteld. Befimmo werkt de prognoses niet bij, bijvoorbeeld om een variatie te weerspiegelen in de hypothesen waarop ze zijn gebaseerd, tenzij bij wet vereist: met name de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en 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 gereglementeerde markt.

Vooruitzichten 2022

Dit Rapport bevat de financiële vooruitzichten voor het komende boekjaar (2022).

De financiële vooruitzichten zijn gebaseerd op informatie die bekend is bij de afsluiting van de jaarrekening (voornamelijk bestaande contracten) en hypothesen en beoordelingen van bepaalde risico's door Befimmo.

DRAAGWIJDTE EN PERIMETER VAN DE VOORUITZICHTEN

Befimmo stelt haar vooruitzichten op basis van twee "business units" op:

- de activiteit als vastgoedoperator (92% van de geconsolideerde inkomsten per 31 december 2021)
- de coworkingactiviteit (8% van de geconsolideerde inkomsten per 31 december 2021)

De vooruitzichten:

- veronderstellen geen extra kapitaalverhoging of extern eigen vermogen
- veronderstellen een rotatie van activa in "non-core" gebouwen voor een geraamd bedrag van 167 miljoen € in 2022
- houden rekening met de waardecreërende herontwikkelingsprojecten, en de investeringen in het vastgoed beschikbaar voor verhuring in de activiteit vastgoedoperator, voor een totaal investeringsvolume van 264 miljoen € in 2022
- houden rekening met de groei en verdere ontwikkeling van de coworkingactiviteit
- houden geen rekening met groei via overnames

HYPOTHESEN - EXTERNE FACTOREN

Indexeringspercentage

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 juli 2021 en update van de vooruitzichten op korte termijn in januari 2022). De jaarlijkse gemiddelde gezondheidsindex die in de vooruitzichten voor 2022 wordt toegepast, bedraagt 4,93%.

Rentevoet

De rentevoeten die in de vooruitzichten voor de schuld met variabele rentevoet worden gehanteerd, zijn het gemiddelde van de verwachte Euribor-rentevoeten op één en drie maanden vastgesteld door een grote Belgische financiële instelling en van de marktrentevoeten (termijnrentevoeten), die in onze vooruitzichten -0,49% bedragen.

De gemiddelde financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de verwerving van indekkingsinstrumenten en bedraagt in onze vooruitzichten 1,6%.

HYPOTHESEN: ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

De activiteit als vastgoedoperator vertegenwoordigt 92% van de geconsolideerde huurinkomsten op 31 december 2021.

Vastgoedhypothesen

Bovenop deze algemene markttendensen heeft Befimmo in de vooruitzichten de karakteristieken eigen aan haar gebouwen geïncorporeerd, voornamelijk op gebied van de huursituatie (ondermeer de resterende bezetting), de mogelijke terugval van de huurcontracten en de noden tot renovatie en de herontwikkeling (technische mogelijkheden, milieu, enz.). Onze hypothesen vertegenwoordigen onze huidige analyse van de impact van de gezondheidscrisis op onze activiteiten (zoals bijvoorbeeld, vertraging in bouwprojecten, vertraging van commerciële activiteiten, enz.).

HUURINKOMSTEN

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 (2022) tot het potentieel inkomen. Voor het boekjaar 2022 worden de gebudgetteerde inkomsten voor 98,7% gewaarborgd onder contracten en 1,3% van de gebudgetteerde inkomsten is niet verzekerd onder contracten (als gevolg van een vervaldag) en/of is gebaseerd op hypothesen van herverhuring.

VASTGOEDLASTEN

Bij het budgetteren van onderhouds- en herstellingswerken aan gebouwen, onderhoudsvergoedingen onder totale waarborg, inkomende en uitgaande voorraden gedragen door de Vennootschap, en andere diverse uitgaven, worden de volgende voornaamste hypothesen gesteld:

- gemeenschappelijke lasten, taksen, onroerende voorheffing, en managementvergoedingen voor leegstaande gebouwen worden gedragen door Befimmo. Lasten worden over het algemeen toegekend op basis van vloeroppervakte (bedrag per m²), maar er kunnen ook andere systemen worden gebruikt voor het toekennen van lasten
- telkens vastgoed wordt herverhuurd, wordt rekening gehouden met de commissie van de vastgoedmakelaar, afhankelijk van het jaarlijkse huurbedrag

- wanneer een huurder een gebouw verlaat, worden de lege ruimtes gerenoveerd, op basis van een vast tarief per m²
- wanneer huurders uit een ruimte vertrekken, zijn ze een vergoeding verschuldigd die bestaat uit een geraamde huurschade en één maand onbeschikbaarheid voor verhuring

ALGEMENE BEDRIJFSKOSTEN

De algemene bedrijfskosten worden lijn per lijn geraamd met gebruik van de data van voorgaande jaren en recente en verwachte ontwikkelingen in de Vennootschap. De meeste hiervan zijn onderhevig aan indexering. De stafkosten variëren aan een tempo dat rekening houdt met verwachte variaties in de omvang van het team.

FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit financiële lasten op leningen met variabele rente (op basis van de rentehypothese) en met vaste rente, uit ontvangen of aangerekende rente op afgeleide instrumenten en uit andere financiële resultaten, hoofdzakelijk bestaande uit kosten in verband met bankfinancieringslijnen (bereidstellingsprovisies voor kredietlijnen, "exposure fees" en kosten voor de uitgifte van schuldbewijzen) en andere door de banken aangerekende servicekosten. Het financieel resultaat wordt ook beïnvloed door de activering van de tussentijdse rente, berekend op basis van de gemiddelde financieringsrente van de Vennootschap voor het betrokken boekjaar.

Het geraamde financiële resultaat is gebaseerd op de volgende belangrijke hypothesen inzake financiering en herfinanciering:

- gebruik van het handelspapierprogramma voor een gemiddeld bedrag van 350 miljoen € in 2022
- een financieringsreserve van 18 maanden om de liquiditeit in overeenstemming te brengen met het interne beleid
- herfinanciering van alle financieringen op de vervaldag, hetzij met bilaterale banklijnen, hetzij met nieuwe instrumenten op de particuliere of de overheidsschuldmarkt (uitgifte van obligaties of onderhandse plaatsingen), teneinde een desintermediatie van de opgenomen leningen van ongeveer 30% te bereiken

Om het risico van schommelende rentevoeten op haar financiële schulden met glijdende rentevoeten te beperken, heeft Befimmo financiële instrumenten (CAP and IRS) verworven.

(HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

In 2022 zal Befimmo 264 miljoen € investeren in haar herontwikkelingsprojecten en in vastgoed beschikbaar voor verhuring. Voor meer informatie gelieve het hoofdstuk "Vastgoedverslag" te raadplegen.

Befimmo (vastgoedoperator) plant coworkingruimtes in bepaalde ontwikkelingsprojecten[1]. Befimmo overhandigt sleutel-op-de-deur ruimtes aan Silversquare (coworkingactiviteit) aan marktvoorwaarden. In 2022 wordt een totale investering van 8,7 miljoen € in dergelijke ruimtes voorzien.

ROTATIE VAN ACTIVA

Wij garanderen een kwaliteitsvolle portefeuille door te investeren in goed gelegen flexibele kantoorgebouwen met een potentieel voor waardecreatie, en door anderzijds te verkopen wanneer we de waarde van mature gebouwen kunnen kristalliseren of wanneer gebouwen niet langer passen in onze strategie.

Zoals hierboven vermeld, gaat deze prognose uit van rotatie van activa in “non-core” vastgoed, voornamelijk gelegen in provinciesteden voor een geraamd bedrag van 167 miljoen € in 2022. Er wordt geen rekening gehouden met groei via overnames in 2022. De betrokken activa worden aan het einde van het huurcontract of iets eerder verkocht omdat ze niet meer in onze strategie passen.

Het tempo van deze desinvesteringen zal worden afgestemd op de investeringsopportuniteiten die Befimmo kan verwezenlijken.

HYPOTHESEN: COWORKINGACTIVITEIT

In 2022 is Silversquare van plan drie nieuwe ruimtes North (Quatuor), Guillemins (Paradis Express) and A-Tower te openen. De investeringen in verband met de inrichting, meubels en IT voor deze ruimtes bedragen 4,7 miljoen € in 2022. Zoals hierboven vermeld overhandigt Befimmo, wat de geplande coworkingruimtes in haar portefeuille betreft, (als vastgoedoperator) gebruiksklare ruimtes aan Silversquare (coworkingactiviteit) voor een totale investering van 8,7 miljoen € in 2022.

De prognose houdt rekening met een geleidelijke ingebruikname van de nieuwe ruimtes en het momenteel tragere ritme van ingebruikname als gevolg van de aanhoudende gezondheidscrisis. In de normale gang van zaken wordt een coworkingruimte verondersteld maturiteit te bereiken na 3 jaar operationeel te zijn en wordt break-even bereikt bij een bezettingsgraad van 75%.

De investeringen die nodig zijn om het netwerk van Silversquare uit te breiden, stellen de positieve bijdrage van de activiteit uit. Op basis van het huidige plan worden de eerste significante EPRA-bijdragen verwacht tegen 2024.

Leningen en LTV

In de huidige context, zal Befimmo ernaar streven een LTV-ratio van 45% niet te overschrijden.

Naast de kristallisatie van de waarde, draagt ons programma voor de rotatie van activa bij tot de financiering van de lopende ontwikkelingen en tot het verzekeren van de groeicapaciteit.

De nominale nettoschuldprognose bedraagt 1.257 miljoen € op het einde van 2022 wat een weerspiegeling is van onder andere de hypothesen inzake rotatie van activa.

1. Voor meer informatie, zie hoofdstuk "Vastgoedverslag".

Geconsolideerde EPRA earnings prognose

Op basis van de hierboven geschetste hypothesen voor de activiteit vastgoedoperator en de coworkingactiviteit, en onder voorbehoud van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, verwacht Befimmo in 2022 brutohuurinkomensten, inclusief de omzet van de coworkingactiviteit, van 134 miljoen € en een EPRA earnings (geconsolideerd, groepsaandeel) per aandeel tussen 2,40 € en 2,45 €.

EPRA earnings- en dividendprognose voor 2022

Rekening houdend met de EPRA earnings vooruitzichten voor 2022 (geconsolideerd, groepsaandeel) en als alles voor het overige gelijk blijft, voorzien we een brutodividend in overeenstemming met het eerder meegedeeld dividendbeleid (minstens 80% van de EPRA earnings, in voorkomend geval, aangevuld met tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden in het kader van haar beleid van rotatie van activa[1]). Dit zou kunnen betaald worden met een voorschot op dividend in december 2022 en een dividendsaldo in mei 2023.

Gevoeligheid van prognoses

Befimmo publiceert geen prognoses van variaties in de reële waarde van haar gebouwen of financiële activa en verplichtingen.

Ter indicatie en op basis van gegevens per 31 december 2021 kan worden geraamd dat een variatie van 1% in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40) een impact zou hebben van zowat 28,7 miljoen € op het nettoresultaat, wat een variatie van ongeveer -1,06 € zou teweegbrengen in de intrinsieke waarde per aandeel en 0,42% in the LTV-ratio[2].

Bovendien zou een variatie in de prognoseveranderingen van de rentevoeten de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kunnen wijzigen (IFRS 9). Op basis van de reële waarde per 31 december 2021, kan worden geraamd dat indien de Euro-rentevoetcurve 0,5% lager was geweest dan de curves voor 31 december 2021, de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen overgedragen aan reële waarde -27,5 miljoen € zou geweest zijn. In het andere geval zou de variatie 26,0 miljoen € geweest zijn.

Die variaties hebben geen impact op de EPRA earnings van de Vennootschap.

Ten slotte zou een wijziging van de in de vooruitzichten gehanteerde ramingen van de een- en driemaandse Euribor (zie hierboven, -0,49%) ook een wijziging van de financiële lasten tot gevolg hebben. Indien de Euribor één en drie maanden gemiddeld 0,5% hoger zou liggen, zou het effect op onze EPRA earnings voor 2022 naar schatting ongeveer -1,0 miljoen € bedragen, wat een verandering van zowat -0,04 € in de intrinsieke waarde per aandeel zou teweegbrengen.

1. Onder voorbehoud van de wettelijke verplichtingen die zijn vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's.
2. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld — kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Befimmo NV

In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap, hebben we, op vraag van de Raad van Bestuur, het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de EPRA Earnings (zoals gedefinieerd in augustus 2011 en laatst gewijzigd in oktober 2019 in het rapport "Best Practices Recommendations" van de European Public Real Estate Association) per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2022 van Befimmo NV vervat in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" van hun jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2021 zoals vastgesteld op 7 maart 2022 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 per aandeel voor het boekjaar 2022.

EPRA Earnings, per aandeel, in EUR:

31 december 2022
Tussen 2,40 en 2,45 EUR

1. Handelend in naam van een BV.

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.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over of de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld werden op basis van de bovenvermelde assumpties . 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.

OORDEEL

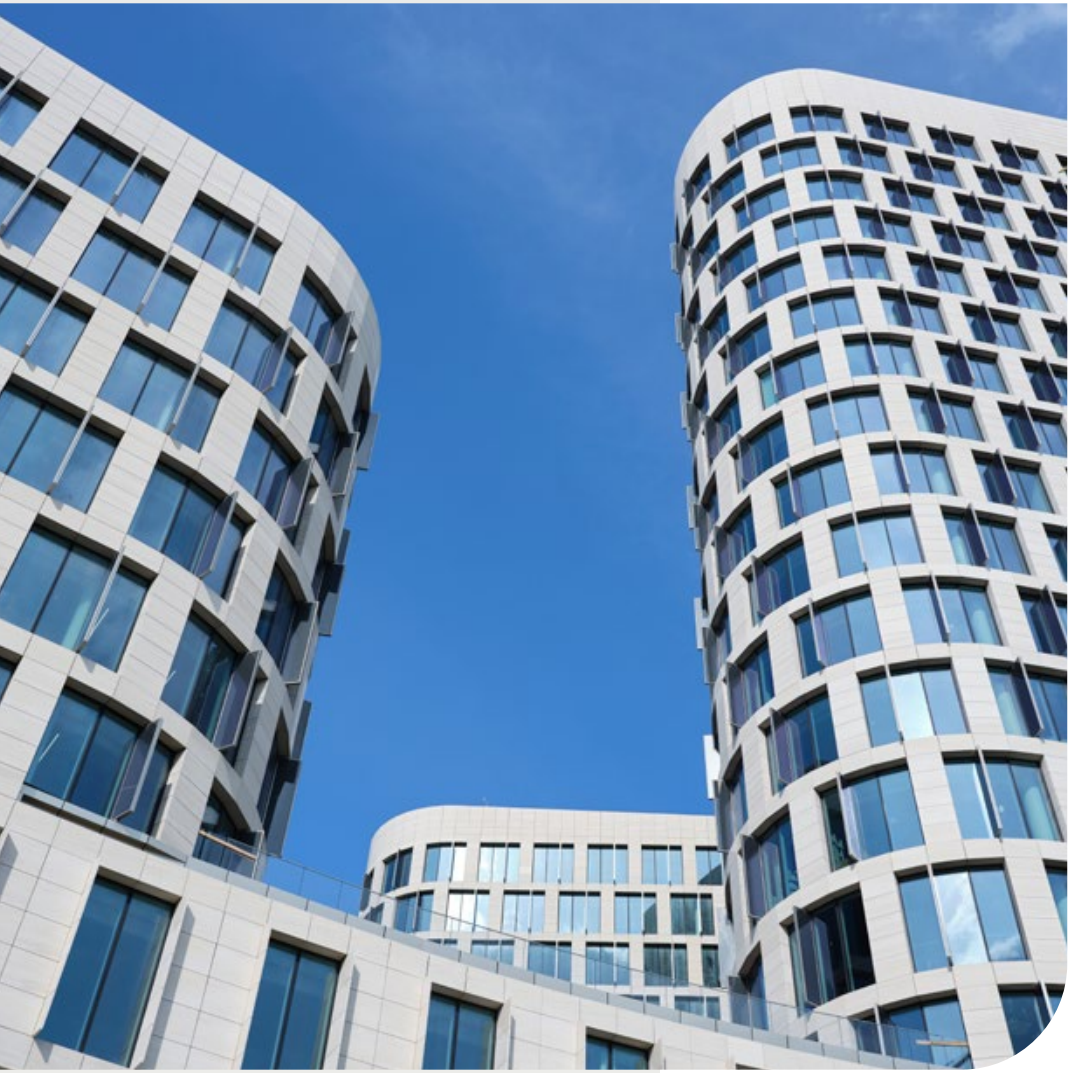
We hebben een beoordeling gedaan van de EPRA earnings per aandeel van Befimmo NV voor het boekjaar 2022 in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements van toepassing op de controle van prospectieve financiële informatie. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de financiële ramingen inclusief de assumpties hierboven aangegeven.
Naar ons oordeel zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde assumpties en in overeenstemming met de waarderingsregels van Befimmo NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2021.

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.

Brussel, 25 maart 2022

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch[1]
Partner



BEHEERSVERSLAG

Befimmo op de beurs.

EVOLUTIE VAN HET BEFIMMO-AANDEEL 125

LIQUIDITEITSPROGRAMMA 126

DIVIDEND VAN HET BOEKJAAR 2021 127

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR 128

AGENDA VAN HET BOEKJAAR 2022 128

Evolutie van het Befimmo-aandeel

Het Befimmo-aandeel sloot op 31 december 2021 af op 33,75 € tegen 36,30 € een jaar eerder.

Uitgaande van het dividend dat in 2021 wordt uitgekeerd, bedraagt het totaal aandeelhoudersrendement -2,0%.

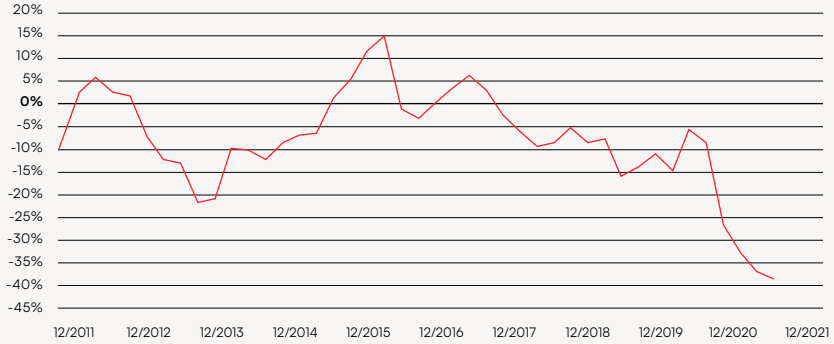
Op 31 december 2021 noteert het Befimmo-aandeel met een discount van -44%.
De beurskapitalisatie van Befimmo bedraagt 0,96 miljard €.

Op basis van de transacties geregistreerd op alle marktplatformen, biedt het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 97.000 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van 120% over het hele jaar.

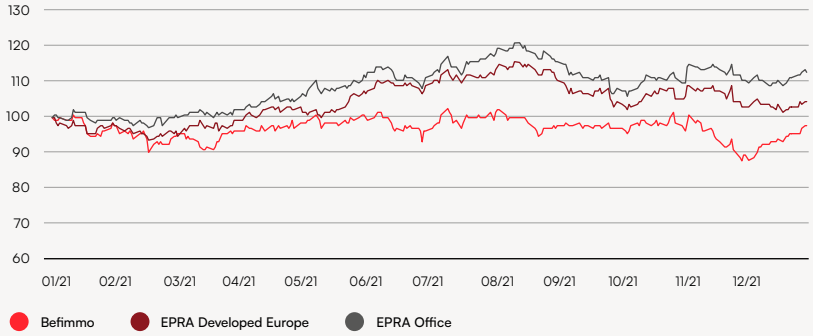
KERNCIJFERS

	31.12.2021	31.12.2020
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 011 100	27 040 351
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	27 027 104	27 048 907
Hoogste koers (in €)	37,00	57,00
Laagste koers (in €)	31,30	32,10
Slotkoers (in €)	33,75	36,30
Aantal verwerkte aandelen[1]	24 885 965	16 265 676
Dagelijks gemiddeld volume[1]	97 211	63 291
Velociteit van de free float[1]	120%	78%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	80%	80%
Brutodividend[2] (in € per aandeel)	1,84	2,25
Brutorendement[3]	5,45%	6,2%
Totaal aandeelhoudersrendement[4]	-2,0%	-28,5%

PREMIE EN DISAGIO TEN OPZICHTE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE OVER EEN PERIODE VAN 10 JAAR



EVOLUTIE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN BEFIMMO TEN OPZICHTE VAN DE EPRA DEVELOPED EUROPE EN DE EPRA OFFICE INDEX

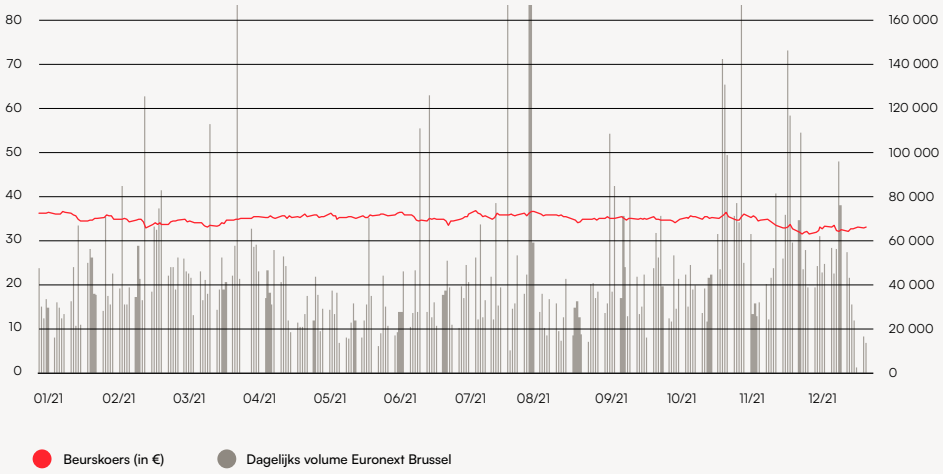


1. Bron: Kempen & Co. Op basis van de handel op alle platforms.
2. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.
3. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.
4. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, indien van toepassing, deelname aan het keuzedividend.

LIQUIDITEITSPROGRAMMA — AANTAL EIGEN AANDELEN AANGEKOCHT EN VERKOCHT

Befimmo geconsolideerd	Totaal aantal aandelen	Totaal aantal eigen aandelen	Fractiewaarde (in €, afgerond)	Tegenwaarde per aandeel (in €)	Percentage in het kapitaal (op basis van het aantal effecten)
Situatie op 01.01.2021	**28 445 971**	**1 405 620**	**14,53**	**49,39**	**4,94%**
Totaal aantal eigen aandelen aangekocht tussen 01.01.2021 en 31.12.2021		687 737	14,53	-	2,42%
Totaal aantal eigen aandelen verkocht tussen 01.01.2021 en 31.12.2021		-658 486	14,53	-	-2,31%
Situatie op 31.12.2021	**28 445 971**	**1 434 871**	**14,53**	**49,05**	**5,04%**

BEURSKOERS EN VOLUMES (01.01.2021 TOT 31.12.2021)



Liquiditeitsprogramma

In oktober 2020 heeft Befimmo Kepler Cheuvreux de uitvoering van een liquiditeitsovereenkomst toevertrouwd met betrekking tot haar gewone aandelen die toegelaten zijn tot de verhandeling op Euronext Brussel. Deze overeenkomst voorziet in de aankoop en verkoop door Kepler Cheuvreux van Befimmo-aandelen. Kepler Cheuvreux handelt in naam en voor rekening van Befimmo en in het kader van een discretionair mandaat zoals toegestaan door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2016. Overeenkomstig de voorwaarden bepaald door deze Algemene Vergadering, mag de aankoopprijs niet lager zijn dan 85% noch meer dan 115% bedragen van de slotkoers van de dag vóór de datum van de verrichting. Voor de uitvoering van het programma stelt Befimmo 2 miljoen € ter beschikking van Kepler Cheuvreux.

Dividend van het boekjaar 2021

DIVIDENDSALDO VAN HET BOEKJAAR 2021

Op de Gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van 26 april 2022, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2021, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,58 € bruto[1] per aandeel niet aangehouden door de groep uit te keren. Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend aanvullen en zal het totale dividend over het boekjaar op 1,84 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep brengen, wat een brutorendement op dividend van 5,5% betekent.

DIVIDENDBELEID

Befimmo zal een dividend voorstellen in lijn met het eerder meegedeelde dividendbeleid van ten minste 80% van de EPRA earnings voor het jaar, in voorkomend geval aangevuld met de gerealiseerde meerwaarden van het boekjaar in het kader van haar rotatiebeleid van activa.

1,84 €

Brutodividend 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 bij komende informatie, gelieve de statuten van de Vennootschap te raadplegen op de website van Befimmo.

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

AANDEELHOUDERSCHAP

	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de verklaring	Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van de informatie verkregen van de aandeelhouder	(in %)
Aangevers			
AXA Belgium NV	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas and affiliated companies	2 641 047	30.04.2019	9,3%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
Eigen aandelen			
Befimmo NV	1 434 871	31.12.2021	5,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	20 780 318	31.12.2021	73,1%
Totaal	**28 445 971**		**100%**

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

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

Agenda van het boekjaar 2022

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021	**Vrijdag 25 maart 2022**
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021	**Dinsdag 26 april 2022**
Uitkering van het dividendsaldo[1] van het boekjaar 2021 op vertoon van coupon nr. 43	
- Ex-date	Woensdag 4 mei 2022
- Record date	Donderdag 5 mei 2022
- Uitbetaling	Vrijdag 6 mei 2022
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2022[2]	**Dinsdag 17 mei 2022**
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2022[2]	**Donderdag 28 juli 2022**
Tussentijdse verklaring op 30 september 2022[2]	**Dinsdag 8 november 2022**
Uitkering van het voorschot[3] op dividend van het boekjaar 2022 op vertoon van coupon nr. 44	
- Ex-date	Dinsdag 20 december 2022
- Record date	Woensdag 21 december 2022
- Uitbetaling	Donderdag 22 december 2022
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2022	**Donderdag 16 februari 2023**
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022	**Vrijdag 24 maart 2023**
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022	**Dinsdag 25 april 2023**
Uitkering van het dividendsaldo[1] van het boekjaar 2022 op vertoon van coupon nr. 45	
- Ex-date	Woensdag 3 mei 2023
- Record date	Donderdag 4 mei 2023
- Uitbetaling	Vrijdag 5 mei 2023

BEHEERSVERSLAG

Corporate Governance-verklaring.

PRINCIPES 130

MANAGEMENTSTRUCTUUR 130

DIVERSITEITSBELEID 147

REMUNERATIEBELEID 148

REMUNERATIEVERSLAG 153

VERSLAG OVER DE SYSTEMEN VAN INTERNE CONTROLE EN RISICOBEHEER 160

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN 162

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING 162

REGELS OM BELANGENCONFLICTEN TE VOORKOMEN 163

COMPLIANCE 166

AANDELENBEZIT OF AANDELENOPTIEPLAN 167

AANDELEN GEHOUDEN DOOR DE BESTUURDERS EN LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ 168

ELEMENTEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAMEBIEDING 168

AANDEELHOUDERSCHAP, STRUCTUUR EN ORGANISATIE 170

Principes

Befimmo past de Belgische Corporate Governance Code toe, die haar referentiecode is in de zin van artikel 3:6 §2,1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna "Code 2020").
De Code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Op 31 december 2021 heeft de Raad van Bestuur verklaard dat, voor zover hem bekend, zijn corporate-governancepraktijk in overeenstemming is met de Code 2020.

Onderstaande documenten geven een gedetailleerd overzicht van de governance van de Vennootschap en zijn allemaal te vinden op de website van Befimmo: het Corporate Governance Charter en haar bijlagen:
- Intern reglement van de Raad van Bestuur;
- Intern reglement van het Auditcomité;
- Intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- Intern reglement van het Uitvoerend Comité;
- Reglement van de interne audit;
- Remuneratiebeleid
- Dealing code
- Ethische Code, aangevuld met de Whistleblowing Policy, het Beleid ter bestrijding van corruptie, het Privacybeleid, het Beleid inzake Diversiteit en Inclusie en het Beleid inzake Filantropie en Associatief partnerschap.

De meeste van deze documenten werden voor het laatst bijgewerkt op 16 februari 2022. Het Remuneratiebeleid werd voor het laatst bijgewerkt op 6 maart 2020 en goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2020

Managementstructuur

De Vennootschap heeft gekozen voor een "one-tier" bestuursstructuur. Zodoende wordt de Vennootschap bestuurd door een Raad van Bestuur die de bevoegdheid heeft om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn om het doel van de Vennootschap te verwezenlijken, met uitzondering van deze die door de wet of de statuten zijn voorbehouden aan de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur heeft specifieke managementbevoegdheden gedelegeerd aan de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap, die samen optreden, in het kader van een Uitvoerend Comité.

RAAD VAN BESTUUR

Samenstelling van de Raad van Bestuur

PRINCIPES

Overeenkomstig de statuten van Befimmo wordt de Vennootschap bestuurd door een Raad van minstens drie Bestuurders, benoemd voor maximum vier jaar door de Algemene Vergadering, met daarbij minstens drie onafhankelijke Bestuurders die voldoen aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 3.5 van Code 2020. Bestuurders kunnen worden herbenoemd.

De samenstelling van de Raad weerspiegelt een drieledige onafhankelijkheid in die zin dat, in overeenstemming met het Corporate Governance Charter, het moet bestaan uit:
- een meerderheid van niet-uitvoerende Bestuurders;
- minstens drie onafhankelijke Bestuurders in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en Code 2020; en
- een meerderheid van Bestuurders die niet verbonden zijn met de aandeelhouders van de Vennootschap.

De Vennootschap hecht waarde aan complementariteit in vaardigheden, ervaring, kennis en leeftijd, en voldoet aan de bepalingen van artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake genderdiversiteit.

Sinds 28 april 2015 voldoet Befimmo aan de bepalingen inzake genderdiversiteit in de Raden van Bestuur.
Op 31 december 2021 bestond de Raad van Bestuur uit tien leden, waaronder drie vrouwen.

Alle Bestuurders moeten ook over de persoonlijke kwaliteiten beschikken die nodig zijn om hun taken op een flexibele en collectieve manier uit te voeren en toch volledig onafhankelijk van geest te blijven. Zij moeten een onberispelijke reputatie hebben inzake integriteit (met name op het vlak van vertrouwelijkheid, preventie van belangenconflicten en handel met voorkennis), een kritische geest, een sterk zakelijk inzicht, en het vermogen om een strategische visie te ontwikkelen. Ze moeten ook over voldoende tijd beschikken om vergaderingen van de Raad en eventuele gespecialiseerde comités waarvan zij deel uitmaken, voor te bereiden en bij te wonen.

In overeenstemming met artikel 14 §1, tweede lid van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV-wet), moeten de leden van de Raad van Bestuur permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en mogen ze zich niet in één van de in artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen voorziene gevallen bevinden. Leden van de Raad van Bestuur moeten natuurlijke personen zijn. Rechtspersonen die op de datum van inwerkingtreding van de GVV-wet een functie als Bestuurder of lid van het Directiecomité van de Vennootschap bekleedden, mochten niettemin hun lopend mandaat verder blijven uitoefenen tot zijn vervaldag. In overeenstemming met deze bepalingen bestaat de Raad van Bestuur van Befimmo sinds de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 26 april 2016 enkel uit natuurlijke personen.

Samenstelling van de Raad van Bestuur per 31 december 2021

Op 31 december 2021 bestond de Raad uit tien Bestuurders, meer bepaald:
- Eén uitvoerend Bestuurder;
- Negen niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder vijf onafhankelijke Bestuurders die voldoen aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 3.5 van Code 2020, en twee Bestuurders die verbonden zijn met een aandeelhouder.

Ter herinnering, tot 20 december 2012 was de Vennootschap een Commanditaire Vennootschap op Aandelen en werd zij bestuurd door haar statutaire zaakvoerder, die een rechtspersoon was. De Bestuurders die voor het eerst werden benoemd door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap van 20 december 2012, nadat ze was omgevormd tot een Naamloze Vennootschap, begonnen een mandaat in een aparte juridische entiteit; de Vennootschap vond echter dat er rekening moest worden gehouden met de mandaten van de Bestuurders die voordien zetelden in de Raad van haar voormalige statutaire zaakvoerder (als natuurlijke persoon of als vertegenwoordiger van een rechtspersoon), voordat ze werd omgevormd tot een Naamloze Vennootschap.

Dienovereenkomstig werden de Bestuurders van de eerste Raad van de Vennootschap, nadat ze was omgevormd, benoemd voor een termijn tot het einde van het mandaat dat zij uitoefenden bij de voormalige statutaire zaakvoerder van de Vennootschap.

Bij de beoordeling van het criterium van een maximale totale termijn van 12 jaar voor diezelfde Raad van Bestuur (artikel 3.5 2. van Code 2020) neemt de Vennootschap zo ook het aantal jaren in aanmerking dat de bestuurder als onafhankelijk niet-uitvoerend Bestuurder van de voormalige statutaire zaakvoerder fungeerde.

EVOLUTIE IN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR TIJDENS HET BOEKJAAR 2021

De mandaten van de hiernavolgende Bestuurders liepen af op het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2021:

- Dhr. Alain Devos
- Dhr. Vincent Querton
- Mevr. Sophie Goblet
- Mevr. Sophie Malarme-Lecloux
- Dhr. Amand-Benoît D'Hondt

Dezelfde Gewone Algemene Vergadering hernieuwde de mandaten van:

- De heer Alain Devos, als niet-uitvoerend Bestuurder, voor een nieuwe termijn van twee jaar die verstrijkt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2023;
- De heer Vincent Querton, als onafhankelijk Bestuurder, voor een nieuwe termijn van vier jaar die verstrijkt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2025.
- Mevrouw Sophie Goblet, als onafhankelijk Bestuurder, voor een nieuwe termijn van vier jaar die verstrijkt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2025;
- Mevrouw Sophie Malarme-Lecloux, als onafhankelijk Bestuurder, voor een nieuwe termijn van drie jaar die verstrijkt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2024.

Dezelfde Gewone Algemene Vergadering benoemde de heer Jean-Philip Vroninks tot uitvoerend bestuurder voor een termijn van vier jaar, die verstrijkt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2025.

Op zijn vergadering van 10 mei 2021 benoemde de Raad van Bestuur de heer Vincent Querton tot opvolger van de heer Alain Devos als Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Tijdens zijn vergadering van 31 mei 2021 heeft de Raad van Bestuur de heer Jean-Philip Vroninks, uitvoerend Bestuurder, benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder vanaf 1 juni 2021 voor onbepaalde duur, ter vervanging van de heer Benoît De Blieck in het Uitvoerend Comité.

Hieronder volgt een korte beschrijving van het professionele parcours van elke Bestuurder, samen met een vermelding van hun mandaten buiten de Vennootschap tijdens de afgelopen vijf kalenderjaren.

De Raad van Bestuur is tijdens het boekjaar 16 keer samengekomen.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2021

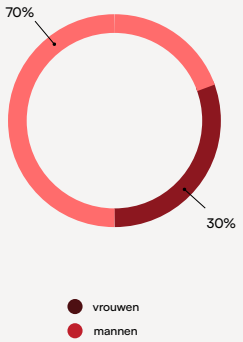
10
LEDEN

1
Uitvoerend CEO

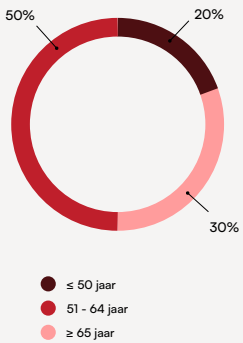
9
niet-uitvoerend

5
onafhankelijken

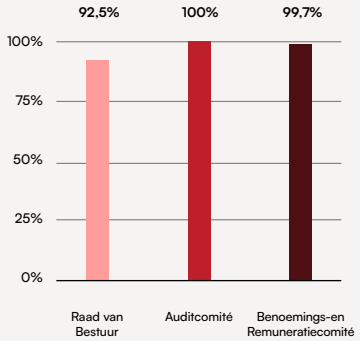
GENDEREVENWICHT



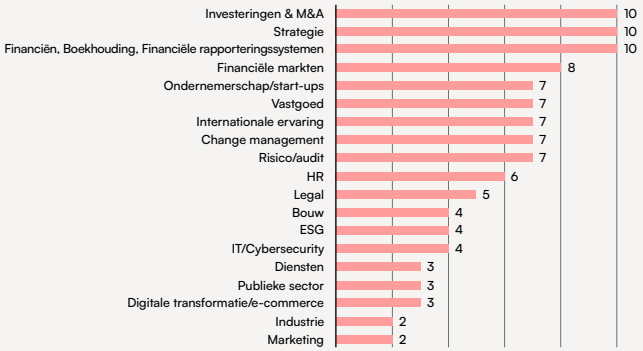
LEEFTIJDSVERDELING



AANWEZIGHEID BIJ VERGADERINGEN



PROFESSIONELE ERVARING EN EXPERTISE



Voorstellen voor benoemingen en/of hernieuwingen op de Gewone Algemene Vergadering van 2022.

De mandaten van Dhr. Wim Aurousseau, Dhr. Benoît De Blieck en Dhr. Etienne Dewulf lopen af op de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022.

Op zijn vergadering van 15 december 2021 heeft de Raad van Bestuur akte genomen van het ontslag van de heer Kurt De Schepper, eveneens met ingang op de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022.

De voorstellen tot benoemingen en/of hernieuwingen zullen worden voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022. De agenda van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022 is beschikbaar op de website van Befimmo.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2021

Mandaat in de Raad	Eerste benoeming	Datum waarop het lopend mandaat vestrijkt	Aanwezigheid op de Raad van Bestuur gedurende het boekjaar 2021
Vincent Querton - Voorzitter	April 2019	April 2025	16
Alain Devos - Niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012[1]	April 2023	16
Jean-Philip Vroninks - Gedelegeerd Bestuurder	April 2021	April 2025	9 op 9 vergaderingen sinds zijn benoeming in april 2021
Benoît De Blieck - Niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012[2]	April 2022	16
Anne-Marie Baeyaert - Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2018	April 2023	14
Sophie Goblet - Niet-uitvoerend Bestuurder , onafhankelijk	April 2013	April 2025	15
Sophie Malarme-Lecloux - Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2015	April 2024	15
Wim Aurousseau - Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	April 2018	April 2022	11[3]
Etienne Dewulf - Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012[4]	April 2022	16
Kurt De Schepper - Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	April 2014	April 2022	15

1. De heer Alain Devos is in oktober 2002 voor het eerst benoemd als Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo.
2. De heer Benoît De Blieck werd in augustus 1999 voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo.
3. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter en om elk risico van belangenconflict te vermijden, heeft de heer Wim Aurousseau niet deelgenomen aan één vergadering van de Raad van Bestuur.
4. Etienne Dewulf SRL, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Etienne Dewulf, is in maart 2011 voor het eerst benoemd als onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo.

Dhr. Vincent Querton

VOORZITTER

Dhr. Vincent Querton, 1961, (Jan Jacobsplein 6, 1000 Brussel) is Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo sinds mei 2021, onafhankelijk Bestuurder en lid van het Benoemings- en Remuneratie Comité sinds april 2019. Hij is in het bezit van een rechtendiploma (UCL) en heeft een MBA behaald aan de INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Dhr. Querton heeft een ruime ervaring in de bank- en vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was Chief Operating Officer bij Fortis Real Estate (later AGRE) van 1996 tot 2002 (in die periode was hij Voorzitter van Devimo en lid van het directiecomité bij Interparking), en van 2003 tot februari 2017 was hij bij Jones Lang Lasalle (JLL) aan de slag als International Director en CEO Benelux. Sinds oktober 2017 is hij CEO van de GVV Ascencio, gespecialiseerd in de retailsector (kleinhandelsvastgoed voornamelijk gelegen in de randsteden).

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Gedelegeerd Bestuurder van Ascencio NV.

Dhr. Jean-Philip Vroninks

GEDELEGEERD BESTUURDER

Dhr. Jean-Philip Vroninks, 1975, (Kantersteen 47, 1000 Brussel) is Afgevaardigd Bestuurder van Befimmo en Voorzitter van het Uitvoerend Comité. Na het behalen van zijn diploma Economische Wetenschappen aan EHSAL Brussel en een Master in International Finance aan de Middlesex University van Londen, begon de heer Vroninks zijn carrière bij Citibank in Brussel en vervolgens bij KPMG in Londen. In 2003 trad de heer Vroninks toe tot het Capital Markets departement van King Sturge in België (2003-2009). In 2009 werd hij gepromoveerd tot Managing Director en, na de fusie van King Sturge en JLL in 2011, werd hij hoofd van het Belux Capital Markets team. Begin 2017 werd hij CEO van JLL in België en Luxemburg. Vanaf 2020 was hij ook Head of Capital Markets Benelux bij JLL. Hij werd in mei 2021 benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en in juni 2021 van haar dochteronderneming Fedimmo.

ANDERE FUNCTIES OP 31 DECEMBER 2021

De heer Jean-Philip Vroninks is Bestuurder van Revron GCV; Hij is Bestuurder van de volgende dochterondernemingen van Befimmo: Fedimmo NV (Gedelegeerd Bestuurder), Loi 52 NV, ZIN in Noord NV, en ZIN in Noord 2025 NV; en de vaste vertegenwoordiger van Revron GCV, die de volgende functies bekleedt bij de dochterondernemingen van Befimmo: Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder van Axento NV; Voorzitter van Meirfree NV en Vitalfree NV; Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV en Bestuurder van Kubissimmo Sàrl. De heer Jean-Philip Vroninks is ook lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en geaccrediteerd Registeraccountant bij het Institute of Chartered Accountancy of England and Wales (ICAEW).

Mevr. Anne-Marie Baeyaert

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Mevr. Anne-Marie Baeyaert,1961, (Schaapsbaan 28, 2910 Essen) is sinds 14 december 2017 onafhankelijk Bestuurder van Befimmo. Zij is in het bezit van een bachelor-diploma maritieme wetenschappen (BIBH Antwerpen - 1981) en een post - graduaatsdiploma in finance & management (Vlerick Business School - 2000). Ze begon haar loopbaan in 1981 als Customer Service Representative bij Best & Osterrieth, een maritieme agentschap dat momenteel deel uitmaakt van de Herfurthgroep. Ze zet in 1985 haar carrière verder bij Katoen Natie Group (KTN), waar ze verschillende functies uitoefent, eerst als General Manager, Transport Division (1985-1995), dan als General Manager KTN Noordkasteel (1995-1998) en later als Managing Director KTN Bulkterminals (1998-2001). Mevr. Baeyaert wist van 2001 tot 2005 internationale ervaring op te doen als Country Administrative & Finance Director in Brazilië voor diezelfde groep. Daarna, fungeerde Mevr. Baeyaert van 2005 tot 2013 als Business Unit Manager voor Port Operations & Repair voor Katoen Natie Groep. Mevr. Baeyaert is sinds 2013 Bestuurder van Resigrass.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Mevr. Anne-Marie Baeyaert is vast vertegenwoordiger van ANBA BV, en onafhankelijk Bestuurder in de Raden van Bestuur van Rosier NV en Tessenderlo Group NV. Zij is niet-uitvoerend Bestuurder en ook Voorzitter van het Auditcomité van De Vlaamse Waterweg NV (Willebroek), en Bestuurder van Resigrass BV en Cosy Lounge BV.

Mevr. Sophie Goblet

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Mevr. Sophie Goblet, 1964, (Franklin Rooseveltlaan 108, 1050 Brussel) is sinds 30 april 2013 onafhankelijk Bestuurder van Befimmo. Ze is sinds april 2015 lid van het Auditcomité en zit sinds 30 april 2019 het Comité voor. Mevr. Goblet heeft een licentie economische wetenschappen behaald aan de IAG (UCL). Ze begon haar loopbaan in 1988 bij ABN AMRO Bank in Amsterdam en Londen, waar zij verschillende functies uitoefende in corporate finance. In 1993 is ze Income International (een vennootschap van de Deficom Groep) gaan vervoegen als Senior Consultant in financiële en bedrijfscommunicatie. Mevr. Goblet werd in 1993 benoemd tot group treasurer van GIB Group en in 1997 werd ze Financial Director van GIB IMMO NV. In 1999 zette ze haar eerste stappen in de vastgoedsector als lid van het Uitvoerend Comité van Codic International, waar ze fungeerde als CFO en Corporate Secretary tot 2012.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Bestuurder van Sohonet vzw en van The Pond & the Waterfall vzw.

Mevr. Sophie Malarme-Lecloux

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Mevr. Sophie Malarme-Lecloux, 1970, (rue du Plagniau 16, 1330 Rixensart) is sinds 28 april 2015 onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en sinds april 2019 lid van het Auditcomité. Tot april 2019 was zij ook lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Mevr. Malarme-Lecloux heeft een master-diploma business & administration behaald aan Solvay (ULB). Ze begon haar loopbaan in 1994 als financial analyst bij IBM Belgium alvorens ze in 1998 bij ING Brussel ging werken als account manager in Corporate Banking. In 2002 vervolgde ze haar loopbaan bij Sofina, waar ze gedurende 14 jaar verschillende functies uitoefende zowel bij de financiële directie als bij het investeringsteam. In 2015 richtte ze de vennootschap FreeBE BV op, actief op het vlak van strategie, leiderschap en innovatie, business coaching, en persoonlijke en organisatorische ontwikkeling. Ze heeft meer dan 15 jaar ervaring als Bestuurder.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Stichter en Bestuurder van FreeBe BV; Bestuurder en Voorzitster van het Benoemings- en Remuneratiecomité bij CBO Territoria SA (Frankrijk); onafhankelijk Bestuurder en Voorzitster van het Auditcomité van Euroclear Belgium; onafhankelijk Bestuurder en Voorzitster van het Remuneratiecomité van Euroclear Nederland; onafhankelijk Bestuurder en Voorzitster van het Auditcomité van Euroclear France; onafhankelijk Bestuurder en Lid van het Advisory Committee, Auditcomité en Remuneratiecomité van Compagnie Het Zoute NV.

MANDATEN VERSTREKEN OP 31 DECEMBER 2021, UITGEOEFEND TIJDENS DE PERIODE 2017-2021

Bestuurder van Orpea SA (Frankrijk).

Dhr. Wim Aurousseau

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Dhr. Wim Aurousseau, 1971, (Gaaiendreef 10, 2900 Schoten) is sinds 24 april 2018 Bestuurder van Befimmo. Dhr. Aurousseau is in het bezit van een licentie toegepaste economische wetenschappen (Universiteit van Antwerpen) en financiële analyse (ICHEC). Hij heeft een ruime ervaring in asset management en business management, in het bijzonder in de bank- en verzekeringssector in België (KBC Securities, Bank Van Breda, Swiss Life Belgium,Delta Lloyd Life en Axa Belgium). Hij oefende de functie uit van Chief Investment Officer bij AXA Belgium NV van november 2013 tot 31 december 2021.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Bestuurder van Home Invest Belgium NV en Leasinvest Comm. VA.

Dhr. Benoît De Blieck

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Dhr. Benoît De Blieck, 1957, (La Bouée - Zeedijk - Het Zoute 773/51, 8300 Knokke) is Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo geweest en heeft het Uitvoerend Comité voorgezeten tot juni 2021. Dhr. De Blieck is burgerlijk ingenieur (ULB, Ecole Polytechnique, 1980), en heeft een postgraduaat (Cepac) aan de Solvay Business School (ULB, 1986) op zak. Hij begon zijn loopbaan in 1980 bij Entreprises Ed. François & Fils, wat later CFE is geworden, waar hij de leiding had over bouwsites in Saoedi-Arabië (1980-1985) en projectstudies in China, Zaïre en Egypte (1985-1988). Vervolgens was hij verantwoordelijk voor vastgoedprojectontwikkeling bij Codic (1988-1990) en Galliford (1990-1992). Van 1992 tot 1999 was hij lid van het Uitvoerend Comité van Bernheim-Comofi NV (vandaag AG real Estate, toen een dochterondeming van Groupe Bruxelles Lambert), waar hij verantwoordelijk was voor internationale ontwikkeling. Hij werd in augustus 1999 benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en van diens dochteronderneming Fedimmo in december 2006.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Dhr. Benoît De Blieck is Bestuurder van BDB Management BV; Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); en Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). BDB Management BV, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Dhr. Benoît De Blieck, is Gedelegeerd Bestuurder van Noblieck NV en Bestuurder van BVR BV.

MANDATEN VERSTREKEN OP 31 DECEMBER 2021, UITGEOEFEND TIJDENS DE PERIODE 2017-2021

Hij was Bestuurder van de hiernavolgende dochterondernemingen van Befimmo: Fedimmo NV (Gedelegeerd Bestuurder), Loi 52 NV, ZIN in Noord NV en ZIN in Noord 2025 NV. Hij is de vaste vertegenwoordiger van BDB Management BV, die de hiernavolgende functies uitoefende in dochterondernemingen van Befimmo: Voorzitter van Axento NV; Bestuurder van Meirfree, NV Kubissimmo Sàrl, en Vitalfree NV; Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV. Dhr. Benoît De Blieck was Voorzitter van Beway NV, dat in april 2019 fuseerde met Befimmo.

Dhr. Kurt De Schepper

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Dhr. Kurt De Schepper, 1956, (Akkerstraat 16, 2540 Hove), is sinds 29 april 2014 Bestuurder van Befimmo en sinds september 2020 lid van het Auditcomité. Dhr. De Schepper is actuaris. Hij begon zijn loopbaan in 1979 bij AG Insurance, waar hij in 1990 lid van het Management Team werd als verantwoordelijke voor het kanaal “employee benefits”. Tussen 1995 en 2004 was hij General Manager Europe bij Fortis Insurance International, waar hij onder andere verantwoordelijk was voor de joint venture CaiFor en Fortis Insurance UK. In 2004 nam hij de functie van Chief Pension Officer op bij Fortis Holding. Midden 2005 werd hij Business Operating Officer bij AG Insurance en vanaf september 2008 was hij ook verantwoordelijk voor Financial Assets Management. Vanaf september 2009 tot 1 juli 2014 was Dhr. De Schepper Chief Risk Officer bij Ageas en stond hij aan het hoofd van de afdelingen risk, legal en compliance en support functions (human resources, IT en facility).

MANDATEN VERSTREKEN OP 31 DECEMBER 2021, UITGEOEFEND TIJDENS DE PERIODE 2017-2021

Dhr. De Schepper was Bestuurder van Kadees BVBA.

Dhr. Alain Devos

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Dhr. Alain Devos, 1953, (Camille Lemonnierlaan 17, 8300 Knokke) is Bestuurder van Befimmo en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité Hij was Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo tot in mei 2021. Nadat hij was afgestudeerd als Solvay sales engineer aan de ULB (1975) is Dhr. Devos zijn professionele loopbaan begonnen als budgetanalist bij Sperry New Holland-Clayson. Van 1978 tot 1989 was hij manager van het departement Vastgoedontwikkeling van CFE om vervolgens over te stappen naar de Générale de Banque als head of real estate finance binnen het departement corporate & investment banking. Van 1990 tot 2003 oefende hij een aantal functies uit bij AG Insurance (voordien Fortis AG), waar zijn laatste functie lid van het Uitvoerend Comité was. Hij was CEO van AG Real Estate NV (voordien Fortis Real Estate) van 2003 tot april 2012 en oefende verschillende mandaten uit in ondernemingen verbonden met AG Real Estate NV.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Dhr. Alain Devos is Bestuurder van Alain Devos BV; Bestuurder van Compagnie Het Zoute NV; Lid van de Advisory Board van Buyerside NV; Lid van de Board of Trustees van Guberna; en Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

MANDATEN VERSTREKEN OP 31 DECEMBER 2021, UITGEOEFEND TIJDENS DE PERIODE 2017-2021

Dhr. Alain Devos was Bestuurder van Equilis NV; Bestuurder van A3 Management (Allfin Group); Lid van de Advisory Board van VK Group.

Dhr. Etienne Dewulf

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Dhr. Etienne Dewulf, 1955, (Beekstraat 10, 1970 Wezembeek-Oppem) is sinds maart 2011 onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité en sinds 13 mei 2014 zit hij dat Comité ook voor. Hij heeft een Master in handels- en financiële wetenschappen (ICHEC). Hij begon zijn loopbaan in de sales bij GB-INNO-BM (1981-1983) en Materne Confilux (1983-1985), alvorens over te stappen naar corporate banking bij Crédit Général (1985-1987), en nadien naar de bouwsector, waar hij van 1987 tot 2010 verschillende functies uitoefende: executive attaché bij Maurice Delens NV (later Valens NV) in 1987, Gedelegeerd Bestuurder van Soficom Development (1989), en Gedelegeerd Bestuurder van Eiffage Benelux NV (1995-2010). Via Cassiopée BVBA, oefent Dhr. Dewulf als consultant en in het dagelijks beheer, voornamelijk in de vastgoed- en bouwsector.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Dhr. Etienne Dewulf is erevoorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); vast vertegenwoordiger van Cassiopée BV; Bestuurder van de holding Thomas & Piron (mandaat via Cassiopée BV); Erevoorzitter van de vzw Vereniging der Belgische Aannemers van Grote Bouwwerken (VBA); Bestuurder van de vzw Paroles d'Ados; Bestuurder van Maison de la Route et du Génie Civil GCVA, en Bestuurder van Latour et Petit NV (mandaat via Cassiopée BV).

MANDATEN VERSTREKEN OP 31 DECEMBER 2021, UITGEOEFEND TIJDENS DE PERIODE 2017-2021

Dhr. Etienne Dewulf was Bestuurder van Confederatie Bouw, van Bavière Développement NV en van Foncière Kerkedelle NV (vennootschap die in december 2017 werd vereffend). BV Etienne Dewulf was ook Gedelegeerd Bestuurder van Foncière Invest NV, Cœur de Ville NV, en Thomas & Piron Bâtiment NV, en Bestuurder van Bureau Cauchy NV en BTA Construct NV.

Procedure voor het benoemen en hernieuwen van Bestuurdersmandaten

Bestuurders worden benoemd en hun mandaten worden hernieuwd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Befimmo, op voorstel van de Raad van Bestuur. Alvorens zijn voorstellen te formuleren zal de Raad de adviezen en aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité inwinnen, met name inzake:

- het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen
- de afstemming van het profiel van de Bestuurder van wie het mandaat desgevallend moet hernieuwd worden op de behoeften van de Raad
- de bepaling van het gezochte profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor de Bestuurders en op basis van de laatste evaluatie van de werking van de Raad (waaruit onder meer de huidige en benodigde competenties, kennis en ervaring in de schoot van de Raad blijken), en van eventuele bijzondere selectiecriteria
- de kandidaten die het Benoemings- en Remuneratiecomité reeds identificeerde of interviewde

Het zou kunnen dat de Raad, alvorens een beslissing te nemen, op zijn beurt een gesprek met de kandidaten wenst te hebben, hun curriculum vitae en hun referenties onderzoekt, ze beoordeelt en kennis neemt van de andere mandaten die ze uitoefenen, en vervolgens hun profiel evalueert.

De Raad ziet erop toe dat er passende plannen bestaan voor de opvolging van de Bestuurders, van de Chief Executive Officer en van de andere leden van het Uitvoerend Comité en staat in voor een periodieke evaluatie van deze plannen. De Raad waakt erover dat bij elke benoeming of elke hernieuwing van Bestuurdersmandaten, zowel voor uitvoerende als voor niet-uitvoerende Bestuurders, de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités gegarandeerd blijft en dat het evenwicht in de competenties en de ervaring in hun schoot is bewaard.

Wanneer één of meer bestuurdersmandaten vrij komen, hebben de overblijvende Bestuurders het recht om deze tijdelijk in te vullen, op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, tot de eerstvolgende Algemene Vergadering die het mandaat van de gecoöpteerde Bestuurder(s) al dan niet zal bevestigen.

Verkiezing en rol van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

VERKIEZING VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad kiest zijn Voorzitter uit zijn niet-uitvoerende leden, op basis van zijn/haar kennis, competenties, ervaring en bemiddelingsvermogen.

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

TAKEN VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Voorzitter leidt de werkzaamheden van de Raad. In zijn afwezigheid worden de vergaderingen van de Raad voorgezeten door een Bestuurder die door de andere Bestuurders aangeduid wordt.

De Voorzitter moedigt de Bestuurders aan om tot een consensus te komen door de agendapunten kritisch en constructief te bespreken en hij neemt de nodige maatregelen om een vertrouwensklimaat tot stand te brengen in de schoot van de Raad van Bestuur door bij te dragen aan open discussies, opbouwende kritiek en steun voor de beslissingen van de Raad van Bestuur

Tot slot streeft hij ernaar een doeltreffende wisselwerking tot stand te brengen tussen de Raad van Bestuur en de Chief Executive Officer

Taken van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van Befimmo streeft naar duurzame waardecreatie door het bepalen van de strategie van de Vennootschap binnen het kader van het beleid inzake Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen dat hij bepaalt, het tot stand brengen van doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en het houden van toezicht op de prestaties van de Vennootschap. De Raad ontwikkelt daartoe een inclusieve benadering die een evenwicht tot stand brengt tussen de legitieme belangen en verwachtingen van aandeelhouders en andere betrokken partijen.

De Raad van Bestuur is bevoegd om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor het verwezenlijken van het doel van de Vennootschap, met uitzondering van die de wet of de statuten voorbehouden aan de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur neemt beslissingen over de strategie, investeringen, desinvesteringen en financiering op lange termijn.

Hij stuit de jaarrekeningen alsook de kwartaal- en halfjaarrekeningen van de GVV; hij stelt het jaarverslag op, met daarin de corporate governance verklaring; hij beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal; en roept de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders bijeen.

Hij zorgt ervoor dat de communicatie naar aandeelhouders, financieel analisten en het grote publiek, zoals prospectussen, Jaarlijkse Financiële Verslagen, halfjaarlijkse en driemaandelijkse resultatenrekeningen en persberichten, relevant, accuraat en transparant is

De Raad is daarnaast ook het orgaan dat beslist over de structuur van het uitvoerend management van de Vennootschap en dat de bevoegdheden en taken van de leden van het Uitvoerend Comité van de Vennootschap bepaalt.

Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is zodanig georganiseerd dat de uitoefening van zijn bevoegdheden en verantwoordelijkheden op de best mogelijk manier gebeurt. In overeenstemming met zijn intern reglement komt de Raad minstens vier keer per jaar samen, en telkens wanneer dat nodig blijkt.

In de statuten van de Vennootschap worden de hiernavolgende regels bepaald betreffende het besluitvormingsproces van de Raad van Bestuur:

- Behoudens in geval van overmacht zijn de beraadslagingen en besluiten van de Raad van Bestuur enkel geldig als minstens de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien aan deze voorwaarde niet wordt voldaan, moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die, op voorwaarde dat minstens drie Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig kan beraadslagen en beslissingen nemen over de onderwerpen die op de agenda van de vorige vergadering stonden.
- De beslissingen van de Raad worden genomen bij volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde Bestuurders en, in het geval één of meer van hen zich onthoudt, bij meerderheid van de andere Bestuurders. In geval van staking der stemmen, is de stem van de persoon die de vergadering voorzit, doorslaggevend.

- De Raad van Bestuur kan schriftelijk besluiten treffen. De beslissingen moeten bij eenparig akkoord van de Bestuurders genomen worden.

De beslissingen van de Raad van Bestuur worden opgenomen in de notulen. Deze moeten worden goedgekeurd door de Raad en ondertekend door minstens twee Bestuurders, waaronder de Voorzitter en alle andere Bestuurders die dit wensen.

Activiteiten van de Raad van Bestuur tijdens boekjaar 2021

In het boekjaar 2021 is de Raad van Bestuur 16 keer samengekomen. Naast de zaken die onder zijn gewone bevoegdheden vallen (opvolging van resultaten, goedkeuring van het budget, evaluatie en remuneratie van de leden van het Uitvoerend Comité, opstellen van het beheersverslag), heeft het ook beslissingen genomen over onderstaande belangrijke onderwerpen en dossiers:

- Evaluatie van de strategie, met inbegrip van de doelstellingen inzake duurzame waardecreatie en ESG-kernprestatie-indicatoren
- Herziening van budget en vooruitzichten, met inbegrip van de beoordeling van de gevolgen van de pandemie voor de activiteiten en/of vooruitzichten
- Dividendbeleid
- Uitkering van een interim-dividend
- Planning van de opvolging en selectieprocedure van de CEO en de Voorzitter van de Raad van Bestuur
- Investerings- en desinvesteringsprojecten
- Offertes volgens de procedures van aanbesteding en overheidsopdrachten;
- Voorwaarden van de belangrijkste huuraanbiedingen en de hernieuwingen van grote huurovereenkomsten;
- Bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten (met name de projecten ZIN, Quatuor en Paradis Express);
- Belangrijke investeringen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, meer bepaald in duurzame ontwikkeling;
- Ontwikkeling van de coworkingactiviteit
- Partnerships (met name het Sparks-project)
- Beleid financieel beheer
- Beleid inzake de afdekking van renterisico's
- Nazicht van het Remuneratieverslag
- Voorbereiding en bijeenroeping van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen
- Interne controle, met inbegrip van de belangrijkste conclusies van de interne-auditverslagen en de rapportage van de Chief Compliance Officer
- Verzekeringsprogramma

De Raad werd regelmatig op de hoogte gebracht van de activiteiten van het Auditcomité, het Benoemings- en Remuneratiecomité, en het Uitvoerend Comité.

De Raad heeft ook heeft ook de positie van Befimmo als aandeelhouder van Fedimmo bepaald, met name in onderstaande dossiers:

- Deelname van Fedimmo aan aanbestedingen;
- Opvolging van het Paradis Express project in Luik;
- De voorwaarden van de belangrijkste huuraanbiedingen en de hernieuwingen van grote huurovereenkomsten;
- De verkoop van enkele kleine gebouwen die niet langer passen in de strategie.

Zelfevaluatie

In overeenstemming met Code 2020 en zijn intern reglement evalueert de Raad minstens om de drie jaar zijn samenstelling, omvang, doeltreffendheid en werking en zijn interactie met de Gedelegeerd Bestuurder, het Uitvoerend Comité en zijn gespecialiseerde comités. Deze zelfevaluatie wordt uitgevoerd onder leiding van de Voorzitter, en desgevallend, met hulp van het Benoemings- en Remuneratiecomité, en heeft de volgende belangrijke doelstellingen:

- 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 inbreng bij de besprekingen en de besluitvorming;
- Beoordelen of de gekozen bestuursstructuur nog steeds geschikt is.

Wanneer moet worden beslist over de hernieuwing van een mandaat, beoordeelt de Raad de bijdrage van elke Bestuurder op dezelfde manier.

De Raad kan zich bij deze evaluatie door externe deskundigen laten bijstaan.

Overeenkomstig zijn intern reglement heeft de Raad van Bestuur beslist om in 2021 een nieuwe evaluatie uit te voeren en heeft hij deze taak toevertrouwd aan Governow, extern expert in corporate governance, die een grondige evaluatie heeft uitgevoerd van de samenstelling en de werking van de Raad van Bestuur, van zijn gespecialiseerde Comités en van de interactie tussen de Raad van Bestuur en de Effectieve Bedrijfsleiders. Deze zelfevaluatie had ook tot doel na te gaan of het bestuur van Befimmo haar strategie efficiënt ondersteunt en rekening houdt met de evoluerende omgeving waarin ze actief is.

Op basis van individuele gesprekken met elke Bestuurder voerde Governow een gedetailleerde analyse uit van de verschillende aspecten van de governance en stelde ze een uitgebreid schriftelijk verslag op, met onder meer een benchmark van de beste governance-praktijken.

De belangrijkste bevindingen van deze evaluatie kunnen als volgt worden samengevat:

- de samenstelling van de Raad van Bestuur, de vaardigheden van zijn leden en de rol die zij vervullen voldoen aan de toepasselijke wettelijke en corporate governance-bepalingen;
- de Raad is tevreden over zijn werking, de door het management verstrekte informatie en de contacten met het management en met de twee gespecialiseerde Comités van de Raad;
- de Voorzitter van de Raad van Bestuur oefent zijn taken op professionele wijze uit en bevordert een stimulerend klimaat van kwaliteitsvolle besprekingen, waarin alle Bestuurders de kans krijgen hun mening te uiten. Beslissingen worden genomen bij consensus en in het belang van de Vennootschap;
- de Raad ontwikkelt een inclusieve aanpak die de legitieme belangen en verwachtingen van de aandeelhouders en die van de andere belanghebbenden met elkaar in evenwicht brengt;
- de Bestuurders hebben voorstellen gemaakt betreffende het verloop van de vergaderingen en hebben de prioritaire thema's bevestigd voor het lopende en de komende jaren, in samenhang met de uitvoering van de nieuwe strategie.

ADVIES- EN GESPECIALISEERDE COMITÉS

Principes

De Raad van Bestuur kan één of meer comités oprichten, waarvan hij de leden kiest onder de leden van de Raad of daarbuiten.

In overeenstemming met de statuten moet hij minstens een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité (het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité kunnen worden gecombineerd) oprichten en hun taken, bevoegdheden en samenstelling bepalen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de aanbevelingen van Code 2020 betreffende de samenstelling en de werking van deze comités.

De Raad 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 aanduidingen ziet de Raad erop toe dat elk comité zodanig is samengesteld dat het, in zijn geheel, over de vereiste competenties beschikt om zijn opdrachten uit te voeren.

De Raad kan ook specifieke opdrachten toevertrouwen aan één of meer van zijn leden, die hem dan verslag zullen uitbrengen over de uitvoering van hun opdrachten.

In overeenstemming met het bovenstaande heeft de Raad twee vaste gespecialiseerde comités opgericht: het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité. De samenstelling, taken en werkwijze van die comités worden beschreven in hun respectieve interne reglementen, die beschikbaar zijn op de website van Befimmo en hieronder in het kort worden beschreven.

Auditcomité

SAMENSTELLING

Het Comité bestaat uit drie leden die door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, werden aangeduid uit de niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo, en waaronder minstens twee onafhankelijk zijn en voldoen aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 3.5 van Code 2020.

Alle leden van het Auditcomité hebben expertise 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 de Voorzitter van het Comité aan, uit de leden van het Comité.

De duur van het mandaat van de leden van het Auditcomité mag de duur van hun Bestuurdersmandaat niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Comité mag tegelijk met hun Bestuurdersmandaat hernieuwd worden.

Op 31 december 2021 was het Auditcomité als volgt samengesteld:
- Mevr. Sophie Goblet, onafhankelijk Bestuurder en Voorzitster van het Auditcomité;
- Mevr. Sophie Malarme-Lecloux, onafhankelijk Bestuurder;
- Dhr. Kurt De Schepper, niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder.

TAKEN

Onafgezien van de andere opdrachten die aan hem zijn toegewezen, helpt het Auditcomité de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Comité om te waken over de juistheid en oprechtheid van de rekeningen en financiële informatie van Befimmo, en controleert het de relevantie en doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het volgt de interne audits en de externe controles uitgevoerd door de Commissaris op en is betrokken bij het benoemen van deze laatste en het toezicht houden op de taken die aan deze laatste zijn toevertrouwd en die buiten zijn wettelijke opdracht vallen. Het geeft adviezen en aanbevelingen op dit gebied aan de Raad van Bestuur en aan het Uitvoerend Comité.

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

Minstens twee keer per jaar ontmoet het de Commissaris(sen) van Befimmo om van gedachten te wisselen over elke kwestie die onder zijn taken valt of die door het auditproces aan de oppervlakte komt. Het Comité ontmoet minstens twee keer per jaar de persoon of personen verantwoordelijk voor de interne audit van de Vennootschap.

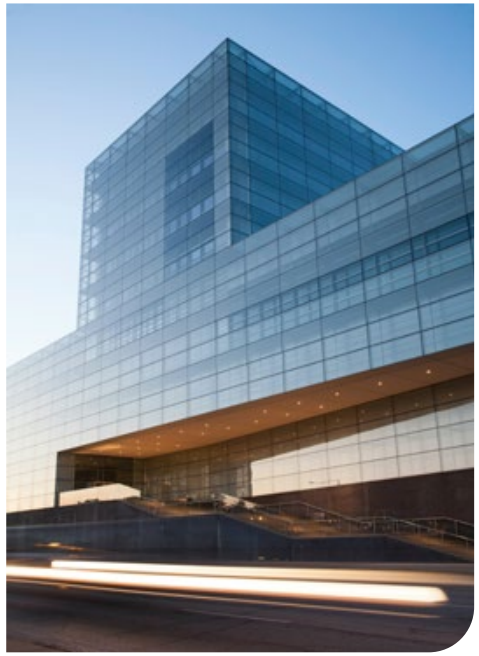
Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of, in zijn afwezigheid, een ander lid van het Comité dat daarvoor wordt aangeduid) op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur verslag uit over de uitvoering van zijn opdrachten en in het bijzonder na de vergaderingen die besteed werden aan de opmaak van de kwartaalrekeningen en de opmaak van de financiële staten die voor publicatie bestemd zijn. Wanneer het verslag uitbrengt aan de Raad van Bestuur, belicht het Auditcomité de kwesties waarvoor het een actie of een verbetering nodig acht, en doet het aanbevelingen over de te nemen maatregelen. De notulen van vergaderingen moeten ook aan de Raad van Bestuur worden bezorgd.

WERKING EN ACTIVITEIT TIJDENS BOEKJAAR 2021

In boekjaar 2021 is het Comité 11 keer samengekomen. Alle leden van het Comité hebben alle vergaderingen bijgewoond.

Onderstaande belangrijke dossiers en onderwerpen werden behandeld:

- Kwartaal-, halfjaar- en jaarrekeningen, en financiële rapportering;
- Beoordeling van de impact van Covid-19;



- Financieringsbeleid;
- Beleid inzake indekking van rentevoetrisico's;
- Impact van investerings- of desinvesteringsprojecten op de financiering en de voornaamste ratio's;
- Nakijken van budgetten en vooruitzichten voor de komende jaren (met inbegrip van testen van gevoeligheid voor bepaalde veronderstellingen, en stresstests);
- Boekhoudkundige verwerking van specifieke verrichtingen en toepassing van de IFRS-normen;
- Herbekijken van Interne Auditverslagen en update van het meerjarig Auditplan, in aanwezigheid van de Interne Auditor;
- Opvolgen van de systemen voor risicobeheer en interne controle: opvolgen van de implementering van aanbevelingen gedaan in de interne of externe auditverslagen; controle van het verslag van het Uitvoerend Comité over interne controle aan de FSMA; controle van de analyse van risicofactoren; opvolgen van de ontwikkelingen in de voornaamste gerechtelijke procedures; opvolgen van de interne controle-systemen enz.;
- Herziening van het kader voor cybersecurity en het resilience program;
- Uitkering van een interimdividend voor 2021;
- Relaties met de Commissaris; toetsen van de onafhankelijkheid ervan, en benoemen/hernieuwen van de Commissaris voor Befimmo en/of haar dochterondernemingen;
- Opvolgen van de voornaamste ontwikkelingen op reglementair vlak en analyse van hun mogelijke impact op Befimmo, haar activiteiten, of haar rapportering (veranderingen in de IFRS-normen, omzendbrieven van de FSMA, enz.);
- Nazicht van de KPI's voor de business lines "Vastgoedoperator" en "Coworking";
- Opvolging van het liquiditeitscontract.

ZELFEVALUATIE

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

Overeenkomstig zijn intern reglement heeft het Auditcomité besloten in 2021 een nieuwe evaluatie uit te voeren en deze taak toevertrouwd aan Governow, extern deskundige op het gebied van governance, dat een grondige beoordeling heeft verricht van de samenstelling van het Comité, zijn werking en zijn interactie met de Raad van Bestuur, de Directie en de Commissaris.

Op basis van individuele gesprekken met elk lid van het Comité heeft Governow een gedetailleerde analyse gemaakt van de verschillende aspecten van het bestuur en een uitgebreid schriftelijk verslag opgesteld, met inbegrip van een benchmark van de beste bestuurspraktijken.

De belangrijkste bevindingen van deze beoordeling kunnen als volgt worden samengevat:

- de samenstelling van het Comité, de vaardigheden van zijn leden en de rol die het vervult, zijn in overeenstemming met de toepasselijke wettelijke en corporate-governancebepalingen;
- de door het Comité behandelde onderwerpen en dossiers zijn relevant en worden op professionele wijze behandeld, en de Voorzitster van het Comité oefent de coördinerende functie naar behoren uit;
- de prioritaire thema's voor het lopende en de komende jaren zijn bevestigd, in samenhang met de uitvoering van de nieuwe strategie.

Benoemings- en Remuneratiecomité

SAMENSTELLING

THet Benoemings- en Remuneratiecomité is samengesteld uit minstens drie niet-uitvoerende Bestuurders, aangeduid door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité, waarvan de meerderheid de hoedanigheid van Onafhankelijk Bestuurder moet hebben in de zin van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van artikel 3.5 van Code 2020.

De leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité zijn collectief bevoegd op het gebied van remuneratie.

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

De duur van het mandaat van de leden van het Comité mag de duur van hun mandaat als Bestuurder niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Comité kan tegelijk met hun mandaat als Bestuurder hernieuwd worden.

Zo de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo geen lid van het Comité is, kan hij, naar eigen goeddunken, de vergaderingen van het Comité bijwonen. Hij mag deze echter niet bijwonen wanneer het Comité dit beslist of uitspraak doet over zijn vergoeding of de hernieuwing van zijn mandaat als Voorzitter of Bestuurder. Hij kan betrokken worden bij de bespreking, zonder het Comité te mogen voorzitten, wanneer het zich moet uitspreken over de benoeming van zijn opvolger.

De Gedelegeerd Bestuurder neemt deel aan de vergaderingen van het Comité wanneer het de benoeming of de vergoeding van de andere leden van het Uitvoerend Comité van de Vennootschap moet bespreken.

Op 31 december 2021 was het Comité als volgt samengesteld:
- Dhr. Etienne Dewulf, onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- Dhr. Vincent Querton, Voorzitter van de Raad van Bestuur;
- Dhr. Alain Devos, niet-uitvoerend Bestuurder.

TAKEN

Met betrekking tot benoemingen en hernieuwingen van mandaten staat het Comité de Raad van Bestuur bij voor:
- de opmaak van profielen voor de Bestuurders, de leden van de comités van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer (CEO) en de andere leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo;
- het zoeken naar kandidaten voor functies die moeten worden ingevuld in de Raad van Bestuur en de gespecialiseerde comités van Befimmo en de Raad van Bestuur van Fedimmo; het geven van advies en aanbevelingen over de kandidaten;
- het proces voor het aanduiden of herkiezen van de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo; en
- procedures voor de benoeming, hernieuwing en regelmatige evaluatie van de Bestuurders, de CEO, en andere leden van het Uitvoerend Comité.

Met betrekking tot remuneratie staat het Comité de Raad van Bestuur bij door het geven van voorstellen aangaande:
- het remuneratiebeleid voor de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de comités van de Raad, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité, en aangaande de periodieke herzieningen van dit beleid;
- de individuele remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de gespecialiseerde comités van de Raad, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité, met inbegrip van de variabele vergoeding, de voordelen en prestatiepremies op basis van jaren dienst, die al of niet aan aandelen gebonden zijn, de vertrekvergoedingen en, in voorkomend geval, in verband met de voorstellen die eruit voortvloeien en die de Raad aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders moet voorleggen;
- de bepaling van de prestatiedoelstellingen voor de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité en de beoordeling van de prestaties ten opzichte van die doelstellingen;
- de voorstellen die het Uitvoerend Comité jaarlijks doet over het globale budget voor de verhoging (buiten indexering) van de remuneratie van de medewerkers van de Vennootschap, en ook over het globaal budget voor de variabele remuneratie van de medewerkers.

Het Comité stelt ook het remuneratieverslag op dat wordt opgenomen in de Corporate Governance Verklaring van Befimmo en voorgelegd 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, met op de agenda voorstellen voor besluiten die Bestuurdersmandaten betreffen;
- voor het opstellen van het jaarlijks remuneratieverslag.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of als hij afwezig is een lid van het Comité dat daartoe wordt aangeduid) aan de Raad van Bestuur verslag uit over de uitoefening van de opdrachten van het Comité en deelt hij de adviezen en aanbevelingen van het Comité mee, zodat de Raad van Bestuur erover kan beraadslagen. De notulen van de vergaderingen van het Comité worden ook ter beschikking gesteld aan de Raad van Bestuur.

WERKING EN ACTIVITEIT TIJDENS BOEKJAAR 2021

In boekjaar 2021 is het Benoemings- en Remuneratiecomité 11 keer samengekomen. De heer Dewulf en de heer Devos woonden alle vergaderingen bij. De heer Querton woonde 10 vergaderingen bij.

Onderstaande belangrijke dossiers en onderwerpen werden behandeld:
- Successieplanning en selectieproces voor de Chief Executive Officer en de Voorzitter van de Raad van Bestuur;
- Eindtermijnvoorwaarden voor de voormalige Gedelegeerd Bestuurder en de CFO;
- Beoordelen van het Remuneratiebeleid naar aanleiding van de veranderingen in bovenvermeld regelgevend kader, en beste bestuurspraktijken en verwachtingen van betrokken partijen;
- Voorstellen voor de samenstelling van de Raad van Bestuur, rekening houdend met de noodzaak om ervoor te zorgen dat de profielen van de Bestuurders complementair zijn in termen van kennis, ervaring, leeftijd en genderevenwicht, en om te voorzien in gespreide vervaldata van de mandaten;
- Voorstellen tot herbenoeming in de Raad van Bestuur die aan de Algemene Vergadering moeten worden voorgelegd;
- Beoordeling en bepaling van prestatiedoelstellingen en -criteria voor de Chief Executive Officer en de andere leden van het Uitvoerend Comité;
- Wijziging van de loonmassa van de vennootschap vanaf 1 januari 2022, en globale begrotingstoewijzing voor de variabele bezoldiging van het personeel (bonussen) voor het boekjaar 2021;
- Opstellen van het Remuneratieverslag dat gepubliceerd wordt in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

ZELFEVALUATIE

In overeenstemming met Code 2020 en zijn intern reglement evalueert het Comité minstens om de drie jaar zijn doeltreffendheid, zijn werking en zijn interactie met de Raad van Bestuur, herbekijkt het zijn intern reglement, en doet het aanbevelingen aan de Raad over eventuele wijzigingen die nodig zijn.

Overeenkomstig zijn intern reglement heeft het Benoemings- en Remuneratiecomité besloten in 2021 een nieuwe evaluatie uit te voeren en deze taak toevertrouwd aan Governow, extern deskundige op het gebied van governance, dat een grondige beoordeling heeft verricht van de samenstelling van het Comité, zijn werking en zijn interactie met de Raad van bewind.

Op basis van individuele gesprekken met elk lid van het comité heeft Governow een gedetailleerde analyse gemaakt van de verschillende aspecten van het bestuur en een uitgebreid schriftelijk verslag opgesteld, met inbegrip van een benchmark van de beste bestuurspraktijken.

De voornaamste bevindingen van deze beoordeling kunnen als volgt worden samengevat:
- de samenstelling van het Comité, de vaardigheden van zijn leden en de rol die het vervult, voldoen aan de toepasselijke wettelijke en corporate governance-bepalingen;
- de samenvoeging van de comités "Benoeming" en "Remuneratie" in één enkel comité blijft een ideale formule, in het licht van de structuur van Befimmo;
- de onderwerpen en dossiers die het Comité behandelt, zijn relevant en worden professioneel behandeld, en de Voorzitter van het Comité oefent zijn coördinerende functie naar behoren uit;
- de prioritaire thema's voor het lopende en de volgende jaren werden bevestigd, in samenhang met de uitvoering van de nieuwe strategie.

UITVOEREND COMITÉ

Aangezien de Vennootschap heeft gekozen voor een "one-tier" bestuursstructuur, wordt zij bestuurd door een Raad van Bestuur die gemachtigd is om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn om haar doel te verwezenlijken, met uitzondering van deze die de wet of de statuten voorbehouden voorbehouden heeft aan de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur heeft specifieke managementbevoegdheden gedelegeerd aan de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap die samen optreden, in het kader van een Uitvoerend Comité.

In overeenstemming met artikel 14 van de GVV-Wet wordt de effectieve leiding van de Vennootschap door de Raad van Bestuur toevertrouwd aan de leden van het Uitvoerend Comité, die ook de titel van "Effectieve Bedrijfsleiders" dragen.

Het Uitvoerend Comité herziet periodiek zijn intern reglement en stelt, in voorkomend geval, de Raad van Bestuur voor om de aanpassingen die het wenselijk zou achten, goed te keuren. Het intern reglement is beschikbaar op de website van de Vennootschap.

Samenstelling

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

Op 31 december 2021 telde het Uitvoerend Comité vier leden:

- Dhr. Jean-Philip Vroninks, Gedelegeerd Bestuurder, die ook Chief Executive Officer (CEO) is en Voorzitter van het Uitvoerend Comité;
- Dhr. Laurent Carlier, Chief Financial Officer (CFO);
- Mevr. Martine Rorif, Chief Operating Officer (COO);
- Mevr. Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (SGC).

Dhr. Jean-Philip Vroninks

GEDELEGEERD BESTUURDER

De heer Jean-Philip Vroninks (1975) is Afgevaardigd Bestuurder van Befimmo en Voorzitter van het Uitvoerend Comité. Na het behalen van zijn diploma Economische Wetenschappen aan EHSAL Brussel en een Master in International Finance aan de Middlesex University van Londen, begon de heer Vroninks zijn carrière bij Citibank in Brussel en vervolgens bij KPMG in Londen. In 2003 trad de heer Vroninks toe tot het Capital Markets departement van King Sturge in België (2003-2009). In 2009 werd hij gepromoveerd tot Managing Director en, na de fusie van King Sturge en JLL in 2011, werd hij hoofd van het Belux Capital Markets team. Begin 2017 werd hij CEO van JLL in België en Luxemburg. Vanaf 2020 was hij ook Head of Capital Markets Benelux bij JLL. Hij werd in mei 2021 benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en in juni 2021 van haar dochteronderneming Fedimmo.

ANDERE FUNCTIES OP 31 DECEMBER 2021

De heer Jean-Philip Vroninks is Bestuurder van Revron GCV; Hij is Bestuurder van de volgende dochterondernemingen van Befimmo: Fedimmo NV (Gedelegeerd Bestuurder), Loi 52 NV, ZIN in Noord NV, en ZIN in Noord 2025 NV; en de vaste vertegenwoordiger van Revron GCV, die de volgende functies bekleedt bij de dochterondernemingen van Befimmo: Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder van Axento NV; Voorzitter van Meirfree NV en Vitalfree NV; Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV en Bestuurder van Kubissimmo Sàrl. De heer Jean-Philip Vroninks is ook lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en geaccrediteerd Registeraccountant bij het Institute of Chartered Accountancy of England and Wales (ICAEW).

Mevr. Aminata Kaké

GENERAL COUNSEL & SECRETARY GENERAL

Mevr. Aminata Kaké (1977) is in het bezit van een masterdiploma rechten (Université Libre de Bruxelles, 2000), een executive certificate in Vastgoed (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016), een postgraduaatscertificaat in Cognitive Technologies, Artificial Intelligence and Law (Brussels School of Competition, 2019), en heeft een postgraduaatsprogramma gevolgd voor General Counsel (Mini-MBA - Oxford University and Harvard Faculty Club, 2014). Zij begon haar loopbaan in 2000 bij Dexia Bank Belgium (nu Belfius) als Legal Counsel in Corporate Banking and Structured Finance (2000-2004), alvorens te worden benoemd tot Deputy General Secretary van de bank (2004-2005), en daarna Head of the Secretary General, Corporate & Regulatory Division, en Deputy General Secretary van Dexia NV, de beursgenoteerde financiële holding van de Dexia Groep (2005-2012). Sinds 2012 is zij General Counsel, Secretary General en Chief Compliance Officer bij Befimmo. Mevr. Kaké is ook Onafhankelijk Bestuurder van CBC Banque SA, Bestuurder van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (vzw), Bestuurder van de Belgische Corporate Governance Commissie, hoofd van het Legal & Regulatory Committee van de vzw BE-REIT Association, en lid van het Regulatory Committee van de European Public Real Estate Association (EPRA), de Belgian Risk Management Association (BELRIM), de Advisory Council of the European Issuers Association, en het Belgisch Instituut voor Bedrijfsjuristen (IBJ).

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Onafhankelijk Bestuurder van CBC Banque SA, Bestuurder van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen vzw (VBO) en Bestuurder van de Belgische Corporate Governance Commissie.

MANDATEN VERSTREKEN OP 31 DECEMBER 2021, UITGEOEFEND TIJDENS DE PERIODE 2017-2021

Bestuurder van Hu-Man vzw.

Mevr. Martine Rorif

CHIEF OPERATING OFFICER

Mevr. Martine Rorif (1965) is burgerlijk ingenieur bouwkunde - gespecialiseerd in civiele techniek (Université Libre de Bruxelles, 1990). Zij heeft een postgraduaatsdiploma behaald aan de Solvay Business School (CEPAC 2007). Ze begon haar loopbaan als site engineer bij Entreprises Jacques Delens (1990-1995). Ze stapte dan over naar Devimmo Consult (1996) waar ze property manager was, en is in 1997 Befimmo komen vervoegen, waar ze tot 2008 Project Manager was. Vanaf dan werd ze Chief Operating Officer.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND PER 31 DECEMBER 2021

Mevr. Martine Rorif is ook Bestuurder van de hiernavolgende dochterondernemingen van Befimmo: Fedimmo NV, Meirfree NV, Axento NV, Kubissimmo Sàrl, Befimmo Property Services NV, Silversquare Belgium NV en Silversquare Luxembourg SA. Zij is Gedelegeerd Bestuurder van de hiernavolgende dochterondernemingen van Befimmo: Vitalfree NV, Loi 52 NV, ZIN in Noord NV en ZIN in Noord 2025 NV. Zij is medestichter van de Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier.

MANDATEN VERSTREKEN OP 31 DECEMBER 2021, UITGEOEFEND TIJDENS DE PERIODE 2017-2021

Mevr. Rorif was Gedelegeerd Bestuurder van Beway NV (in april 2019 gefuseerd met Befimmo) , medevoorzitster van het Investors Committee van BVS en bestuurder van Co.Station BV

Dhr. Laurent Carlier

CHIEF FINANCIAL OFFICER

Dhr. Laurent Carlier (1966) is handelsingenieur (ULB, Solvay Business School, 1984-1989) en is ook in het bezit van een postgraduaatsdiploma Tax Management (VUB, 1989- 1990), en Controlling (Registered Controller, ERASMUS UNIVERSITEIT, Rotterdam - Nederland, 1995-1998). Hij volgde het Advanced Management Program van de Wharton School, University of Pennsylvania (AMP71-2016). Hij begon zijn loopbaan in 1991 bij Unilever als Interne Auditor/Team Leader (1991-1994) in Parijs en werd 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), alvorens over te stappen naar Sodexo Pass Belux waar hij als Finance & Administration Director (1999-2006) aan de slag ging. Van 2006 tot 31 december 2021 was de heer Laurent Carlier Chief Financial Officer bij Befimmo. Hij was ook Risk Management Officer.

ANDERE MANDATEN UITGEOEFEND TOT 31 DECEMBER 2021

Dhr. Laurent Carlier was Bestuurder van de volgende dochterondernemingen van Befimmo: Fedimmo NV, Befimmo Property Services NV, Axento NV, Kubissimmo SàRL, Vitalfree NV, Silversquare Belgium NV en Silversquare Luxembourg NV. Hij was ook Gedelegeerd Bestuurder van de volgende dochterondernemingen van Befimmo: Meirfree NV, Loi 52 NV, ZIN in Noord NV, en ZIN in Noord 2025 NV. Daarnaast was hij Voorzitter van de Raad van Bestuur van de vzw BE-REIT Association en lid van het EPRA Accounting and Reporting Committee. Hij is ook Bestuurder van L&L Services BV.

MANDATEN VERSTREKEN OP 31 DECEMBER 2021, UITGEOEFEND TIJDENS DE PERIODE 2017-2021

Dhr. Laurent Carlier was bestuurder van de vzw Financial Executives Institute of Belgium, van Beway NV (dat in april 2019 fuseerde met Befimmo). Hij was bestuurder van Silversquare Stéphanie NV, Silversquare Europe NV, en Silversquare Louise NV, en Bestuurder van Silversquare Partnership BV, die in november 2019 allemaal fuseerden met Silversquare Belgium NV. Hij was ook medevoorzitter van het Investors Committee van BVS

Taken

Het Uitvoerend Comité is belast met de hiernavolgende taken:

- Het analyseren van het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap en het voorleggen van gepaste voorstellen op dat vlak aan de Raad van Bestuur;
- Het implementeren van het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap, zoals beslist door de Raad van Bestuur, en het implementeren van de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- Het identificeren van opportuniteiten en behoeften inzake investeringen, desinvesteringen en financiering, en het voorleggen van gepaste voorstellen in dat verband aan de Raad van Bestuur wanneer de waardering ervan meer bedraagt dan de bedragen voorzien in de bevoegdheidsdelegatie die door de Raad aan het Uitvoerend Comité is gegeven;
- Dagelijks beheer van de Vennootschap, met inbegrip van (maar niet beperkt tot) het commercieel, operationeel en technisch beheer van de vastgoedportefeuille;
- Managen van het operationeel team van de Vennootschap in overeenstemming met haar strategie en algemeen beleid;
- Toezicht houden op de volledige, specifieke, betrouwbare, en precieze voorbereiding van financiële staten in overeenstemming met de boekhoudkundige normen en de waarderingsregels van de Vennootschap;
- Voorleggen van financiële staten aan de Raad van Bestuur;
- Uitvoeren van een evenwichtige en duidelijke beoordeling van de financiële situatie, budget en business plan van de Vennootschap;
- Deze beoordeling voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- Implementeren van interne controles (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), onafgezien van de opvolgingsrol van de Raad van Bestuur en van de Gedelegeerd Bestuurder;
- Verslag uitbrengen aan de Raad van Bestuur, de FSMA en de Commissaris(sen);
- Voorbereiden van de publicatie van de financiële staten en andere financiële en niet-financiële informatie.

In deze context heeft de Raad van Bestuur specifieke beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden gedelegeerd aan het Uitvoerend Comité.

Het Uitvoerend Comité oefent zijn taken uit zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden van de Raad van Bestuur.

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 Uitvoerend Comité verslag uit aan de Raad van Bestuur over de belangrijke aspecten van het operationeel beheer. Ze verschaffen de Raad van Bestuur alle relevante informatie met betrekking tot minstens volgende aangelegenheden:

- Ontwikkelingen die van invloed zijn 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 toestand;
- De belangrijkste beslissingen van het Uitvoerend Comité;
- De huidige of potentiële grote geschillen;
- De geregelde opvolging van alle kwesties die onder de bevoegdheden van de Raad van Bestuur vallen.

Werkwijze

Het Uitvoerend Comité werkt op collegiale basis: de beslissingen worden bij consensus van zijn leden genomen, die er collectief de verantwoordelijkheid voor delen. Als er niet tot een consensus kan worden gekomen, wordt het punt of het dossier in kwestie op de agenda van de vergadering van de Raad van Bestuur geplaatst om te beraadslagen en te beslissen.

Het Uitvoerend Comité komt zo vaak samen als nodig, onder voorzitterschap van de CEO en in principe één keer per week. Het kan op gelijk welk ander tijdstip bijeengeroepen worden door de Voorzitter of wanneer minstens twee leden van het Uitvoerend Comité dit wensen.

In 2021 is het Uitvoerend Comité gemiddeld één keer per week samengekomen.

Het Uitvoerend Comité leidt een team van 100 mensen en streeft ernaar zijn werkingskosten te optimaliseren.

De departementshoofden zijn Dhr. Cédric Mali[1] (Chief Commercial Officer), Dhr. Nicolas Nelis (Chief Project Officer), Dhr. Edouard Scarcez (Head of Investments), Dhr. Eric Jambor (Head of Property Management), Dhr. Arnaud Opsommer (Head of Building Administration & Operations Budget), Dhr. Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Mevr. Emilie Delacroix (Head of Transformation & Impact), Mevr. Petra Sobry (Head of Legal), Dhr. Vincent Meulders (Head of Controlling), Dhr. Stéphane dos Santos (Chief Accountant), Mevr. Florence Weemaels (Head of Human Resources) en Dhr. Jelle Defraye (Head of Technology & Data Solutions).

1. SRL

Diversiteitsbeleid

Befimmo is ervan overtuigd dat de diversiteit van het denken, bron van uitwisseling en creativiteit, fundamenteel is voor een optimale besluitvorming, die leidt tot betere resultaten en een een duurzame bedrijfsvoering. Bijgevolg heeft Befimmo haar praktijken inzake diversiteit en inclusie gecodificeerd in haar Beleid inzake Diversiteit & Inclusie. Dit Beleid kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap.

DIVERSITEIT & INCLUSIE BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR EN HET UITVOEREND COMITÉ

Befimmo is ervan overtuigd dat een Raad van Bestuur en een Uitvoerend Comité met een verscheidenheid aan denkwijzen, achtergronden, culturen en ervaringen een essentieel element is om tegemoet te komen aan de evoluerende eisen van Befimmo's activiteiten en aan de verwachtingen van haar betrokken partijen.

Befimmo voldoet aan de bepalingen van artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot genderdiversiteit in de Raad van Bestuur, en aan de aanbevelingen van Code 2020 in verband met diversiteit en complementariteit van profielen in haar besluitvormings- en adviesorganen.

Befimmo heeft een aantal procedures geïmplementeerd in de context van de benoeming en hernieuwing van de Bestuurdersmandaten, de aanduiding van de leden van haar gespecialiseerde comités en het Uitvoerend Comité, en het zelfevaluatieproces van haar verschillende organen en comités.

Deze zijn zo ontworpen dat ze een complementariteit van competenties, ervaring, leeftijd, kennis en profielen bevorderen in de samenstelling van die organen, naast de vereiste expertise en professionele integriteit om hun taken uit te oefenen. Vóór elke benoeming wordt bijvoorbeeld een beoordeling gemaakt van de beschikbare en benodigde competenties, kennis en ervaring in de schoot van de Raad van Bestuur of het comité in kwestie. Deze procedures worden uiteengezet in de interne reglementen van de verschillende organen en comités, en meer in het bijzonder in het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Het effect van deze procedures is duidelijk merkbaar in de samenstelling van de Raad van Bestuur, dat bestaat uit drie vrouwen en zeven mannen op 31 december 2021. Het wordt verder weerspiegeld in de samenstelling van het Uitvoerend Comité, dat gelijkmatig is samengesteld uit twee vrouwen en twee mannen op 31 december 2021. Het wordt ook weerspiegeld in de biografieën van de Bestuurders (zie pagina's 133 tot 137) en de leden van het Uitvoerend Comité (zie pagina's 144 en 145), waaruit complementaire loopbanen, professionele ervaring en competenties blijken.

DIVERSITEIT EN INCLUSIE BINNEN HET TEAM

Befimmo wil diversiteit en inclusie binnen haar team bevorderen. Befimmo wil de individualiteit van elke persoon respecteren en een cultuur van pluraliteit en verschill aannemen.

Daarom heeft Befimmo een Beleid inzake Diversiteit & Inclusie ingevoerd, waarmee ze een context wil creëren waarin diversiteit wordt aangemoedigd en alle huidige teamleden of kandidaten gelijke kansen krijgen.

Zo bevordert Befimmo verschillen in leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof en levensbeschouwing, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst en elk ander kenmerk van een persoon.

Bovendien zet Befimmo zich in voor de ontwikkeling en promotie van de teamleden, ongeacht elk kenmerk dat vanuit professioneel oogpunt niet relevant zou zijn.

Voor een inzicht in hoe de diversiteit zich momenteel weerspiegelt in de samenstelling van het team: zie het hoofdstuk Zorg dragen voor het team en de gemeenschap.

Remuneratiebeleid

Het remuneratiebeleid van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen is opgemaakt in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met de wet tot omzetting van SRDII-richtlijn, met het oog op het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders[1], met de GVV-Wet en met de aanbevelingen van de Code 2020.

Dit remuneratiebeleid, zoals goedgekeurd door de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 28 april 2020, is van toepassing sinds 1 januari 2020. Het is bedoeld om de betrokkenen bij het beheer van de groep Befimmo een zodanige vergoeding aan te bieden, die mogelijk maakt om de gewenste betrokkenen aan te trekken, te behouden en te motiveren, rekening houdend met de kenmerken en de uitdagingen van de Vennootschap, en tegelijk, samenhang te bewaren tussen de vergoeding van de Bedrijfsleiders en deze van het team, terwijl de risico's gezond en efficiënt beheerd worden en de kosten voor de diverse vergoedingen onder controle worden gehouden.

Het heeft ook tot doel om de duurzame waardecreatie in de Vennootschap te bevorderen en bij te dragen tot de concrete uitvoering van de strategie, onder meer door:

- de bepaling van kwalitatieve en kwantitatieve prestatiecriteria voor de leden van het Uitvoerend Comité, die sporen met de doelstellingen op lange termijn van Befimmo, met naast financiële prestatiecriteria, aanvullende meetbare criteria die verband houden met haar beleid voor duurzame ontwikkeling en haar verbintenissen op het vlak van maatschappelijke verantwoordelijkheid;
- de spreiding van de betaling van hun variabele bezoldiging in de tijd;
- de invoering van een aandelengerelateerd incentiveplan op lange termijn (Performance Stock Units plan), gespreid over een aantal jaren, dat de leden van het Uitvoerend Comité vergoedt met aandelen, met een verplichting om ze aan te houden na een wachttijd, gekoppeld aan de verplichting om een minimaal aantal aandelen aan te houden tijdens de hele duur van hun mandaat.

Het remuneratiebeleid van Befimmo moet op deze manier een nauwe band creëren tussen de belangen van haar Bedrijfsleiders en deze van de Vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen.

De Vennootschap wil haar team 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, neemt de Vennootschap deel aan benchmarks die sociale secretariaten of gespecialiseerde consultants organiseren en aan marktonderzoeken. Bij het vaststellen van het remuneratiebeleid houdt de Vennootschap ook rekening met de feedback die zij van haar aandeelhouders ontvangt tijdens geregelde contacten met hen (bv. tijdens roadshows).

De Vennootschap gaat ook soms te rade bij specialisten, buiten enige benchmarkoefening.

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS VAN BEFIMMO NV

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 heeft gekregen van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

De vergoeding bestaat uit:

- een vast jaarlijks bedrag;
- presentiegelden; deze worden aan de niet-uitvoerende Bestuurders toegekend voor hun aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur en, desgevallend, voor hun aanwezigheid op de vergaderingen van de Comités die de Raad van Bestuur oprichtte.

Daarnaast kan door de Raad van Bestuur een specifieke vergoeding worden toegekend aan de Bestuurders die bijzondere opdrachten van deze Raad zouden krijgen.

De niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen, zoals bonussen en aandelenopties, en krijgen geen voordelen in natura noch voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen. De Vennootschap kent geen aandelen toe aan niet-uitvoerende Bestuurders. Zij meent dat haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van aanbeveling 7.6 van de Code 2020, die ernaar streeft om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Befimmo heeft de principes van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid daadwerkelijk centraal gesteld in haar strategie en concreet vertaald in haar dagelijkse werking, door vooruit te lopen op de economische, maatschappelijke en milieugebonden evoluties en toezicht te houden op de prestaties van de Vennootschap op lange termijn. Met dat doel voor ogen, ontwikkelt de Raad van Bestuur een inclusieve benadering die een evenwicht tot stand brengt tussen de legitieme belangen en verwachtingen van aandeelhouders en andere stakeholders. Deze principes zijn met name uiteengezet in het Corporate Governance Charter van Befimmo en in het Intern Reglement van de Raad van Bestuur van Befimmo, waar elke Bestuurder van Befimmo zich bij aansloot.

De Bestuurders kunnen een bestuurdersmandaat uitoefenen bij dochterondernemingen van Befimmo NV. De eventuele vergoedingen die worden geïnd voor de uitoefening van deze mandaten worden verwerkt in het remuneratieverslag van Befimmo NV.

De Bestuurders oefenen hun functies uit als zelfstandige medewerkers en zijn ad nutum herroepbaar, zonder vergoeding.

DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER VAN BEFIMMO NV

De Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV - die de enige uitvoerende Bestuurder van Befimmo NV is en geen vergoeding ontvangt als Bestuurder van Befimmo NV - oefent de functie van Chief Executive Officer ("CEO") uit en is lid van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV. Hij wordt in die hoedanigheid vergoed in het kader van een managementovereenkomst als zelfstandige. Hij heeft de hoedanigheid van Effectief Bedrijfsleider, overeenkomstig artikel 14 §3 van de GVV-wet.

Vergoeding

De vergoeding van de CEO wordt bepaald door de Raad van Bestuur van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

1. Richtlijn (EU) 2017/828 van het Europees Parlement

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders en de meerderheid heeft de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder. Zo kunnen potentiële belangenconflicten betreffende de bepaling, de herziening en de uitvoering van het remuneratiebeleid van de CEO op een gepaste manier voorkomen worden. Bovendien is de CEO niet aanwezig wanneer het Benoemings- en Remuneratiecomité beraadslaagt over zijn bezoldiging. Daarnaast zijn ook de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten van toepassing.

Zijn bezoldiging bestaat uit een vast gedeelte, een variabel gedeelte en een long-term incentive plan.

> **Vast gedeelte:** het bedrag van de jaarlijkse vaste vergoeding wordt bepaald op basis van vergelijkingen met de vaste vergoedingen die op de markt voor vergelijkbare functies in vergelijkbare vennootschappen worden gehanteerd. De vaste vergoeding mag niet worden bepaald op basis van de operaties en transacties die de Vennootschap uitvoerde. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag.

  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. Desgevallend wordt de nieuwe vaste vergoeding betaald vanaf 1 januari van het volgende jaar.

> **Variabel gedeelte in speciën:** 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. Er kan enkel een variabele vergoeding toegekend worden voor zover (a) het deel van de variabele vergoeding dat afhangt van de resultaten, enkel betrekking heeft op het geconsolideerd nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van elke variatie in de reële waarde van de activa en van de indekkingsinstrumenten en (b) geen enkele vergoeding wordt toegekend op basis van een specifieke operatie of transactie van de Vennootschap.

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.

In toepassing van de voornoemde principes en op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité werden de criteria voor de evaluatie van de prestatie van de CEO en hun weging als volgt bepaald, verdeeld in twee luiken:

> **1ste luik, voor 75% van de variabele doelvergoeding:** criteria verbonden aan de prestatie van de Vennootschap:
  - courant nettoresultaat per aandeel (30%); dit criterium, dat overeenkomt met de EPRA earnings, verhoogd met de daadwerkelijk gerealiseerde meer- en minderwaarden en niet met de nog latente, weerspiegelt ook de ratio algemene kosten/huurinkomsten;
  - operationele marge (15%);
  - bezettingsgraad van de gebouwen (15%); de doelstelling streeft naar een hoge bezettingsgraad, die niet kan gehaald worden door ongebruikelijke toegevingen op de huurprijzen;
  - financieringskost van Befimmo ten opzichte van de markt (20%);
  - ESG: welzijn van het team (20%).

> **2de luik, voor 25% van de variabele doelvergoeding:** aanvullende individuele doelstellingen die verband houden met de voornoemde doelstellingen, in het kader van de specifieke verantwoordelijkheden van de CEO, werden bepaald.

Het doelbedrag van zijn variabele jaarlijkse vergoeding (1ste en 2de luik samengeteld) vertegenwoordigt 36% van zijn vaste jaarlijkse vergoeding.

Om de omvang van de eventueel 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 voor hem.

De betaling van de variabele vergoeding van de CEO wordt gespreid in de tijd en de definitieve toekenning van het variabele deel van de vergoeding waarvan de betaling is uitgesteld, is onderworpen aan vooraf bepaalde en objectief meetbare prestatiecriteria op middellange en lange termijn. De betaling van de variabele vergoeding wordt over drie jaar gespreid. Het aandeel van de verdiende variabele vergoeding tijdens jaar "N" (het boekjaar waarop de evaluatie betrekking heeft), dat in het eerste jaar te betalen is (N+1) mag niet meer bedragen dan 50% van het totaal bedrag van de toegekende variabele vergoeding. De betaling van 25% van de variabele vergoeding zal met een jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+2, bij een aanhoudende prestatie van de resultaatindicatoren van de Vennootschap in de jaren N en N+1. Het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal twee jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+3, ook weer bij een aanhoudende prestatie voor de jaren N tot N+2 (inbegrepen).

Het principe van de spreiding van de variabele vergoeding maakt het mogelijk dat er een nauwe band wordt gecreëerd tussen de belangen van de CEO en deze van de Vennootschap en van haar aandeelhouders.

> **Performance Stock Units plan:** Vanaf het boekjaar 2020 kunnen aan de CEO Performance Stock Units (PSU) worden toegekend. Na een vestingperiode van drie jaar, vanaf de toekenning van de PSU's, verlenen deze het recht aan de CEO om aandelen van de Vennootschap te krijgen, evenals een bedrag in speciën dat overeenkomt met de uitbetaalde dividenden tijdens de vestingperiode. Er is van de Bedrijfsleider geen enkele betaling vereist voor de aflevering van de aandelen na de vesting.

  Het aantal toegekende PSU's wordt beslist door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

  Ter illustratie, in 2022 werd het maximaal aantal toegekende PSU's aan de CEO die bijgevolg aanleiding kunnen geven tot de aflevering van aandelen in 2025, bepaald op 3.500.

  De onderliggende PSU-aandelen zullen pas worden afgeleverd nadat beoordeeld werd of de volgende criteria werden gehaald (Prestatietest) op het eind van de vestingperiode van drie jaar:
  - Evolutie van de Total Shareholder Return (TSR), ten opzichte van de 'peers' van Befimmo (50%); de peer groep bestaat uit Alstria Office REIT-AG, Colonial,

Covivio, Entra, Gecina, Icade, Kungsleden, NSI, Prime Swiss Property et Société Foncière Lyonnaise ;
- Geconsolideerde EPRA earnings (MEUR), in lijn met het budget over de periode 2022-2024 (25%);
- Coworking: omzet/m² coworking in lijn met het budget over de periode 2022-2024 (15%);
- CO_2e-emissies verbonden aan het energieverbruik van de portefeuille voor de gemeenschappelijke en privé-installaties: 27,38 kg CO_2 e/m² eind 2024 (10%).

Een PSU geeft recht op maximaal een aandeel op termijn en de Prestatietest bepaalt het aantal Befimmo-aandelen dat zal toegekend worden aan de CEO. Als maar deels aan de Prestatietest is voldaan, wordt slechts een deel van de overeenstemmende aandelen afgeleverd, als volgt:
- als de doelstellingen gehaald zijn voor ≥ 90%: wordt 80% van de PSU's toegekend;
- als de doelstellingen gehaald zijn voor ≥ 70%: wordt 50% van de PSU's toegekend;
- als de doelstellingen gehaald zijn voor ≥ 50%: wordt 25% van de PSU's toegekend.

Regels betreffende de volledige of gedeeltelijke afloop van de PSU's zijn van toepassing wanneer het mandaat van de CEO eindigt vóór de vestingdatum. In beperkte gevallen, zoals pensionering, blijven alle toegekende PSU's volledig behouden. De PSU's zijn niet overdraagbaar, behalve door overdracht bij erfenis. Net als de andere bestanddelen van de variabele vergoeding, zijn ook de PSU's onderworpen aan het hierna beschreven aanpassingsbeleid (zie terugvorderingsrecht).

1. Zowel als natuurlijke persoon als in de hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van een rechtspersoon-bestuurder.

De aandelen die na de vesting worden afgeleverd, moeten minstens twee jaar door de CEO worden gehouden, zonder afbreuk te doen aan de naleving van de minimale aandelendrempel die van toepassing is op de Bedrijfsleiders (zie minimaal aandelenbezit). Deze periode van onoverdraagbaarheid van twee jaar, die volgt op de vestingperiode van drie jaar, evenals de criteria van de Prestatietest waaraan de vesting verbonden is, dragen er toe bij dat de belangen van de CEO op lange termijn aansluiten op de belangen van de Vennootschap, de aandeelhouders en de andere betrokken partijen.

> **Diverse kosten:** 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 CEO geen voordeel in natura.

Mandaten bij de dochterondernemingen

De CEO kan een mandaat van uitvoerend of niet-uitvoerend bestuurder uitoefenen bij de dochterondernemingen van Befimmo NV. De eventuele vergoedingen die worden geïnd voor de uitoefening van deze mandaten zijn verwerkt in het remuneratieverslag van Befimmo NV. Behoudens tegengestelde bepaling tussen de partijen, zal het einde van de overeenkomst die de CEO en Befimmo NV bindt, leiden tot het einde van de mandaten die de CEO[1] uitoefent bij de dochterondernemingen van Befimmo NV.

Belangrijkste bepalingen van het contract en vertrekvergoeding

De rechten en verplichtingen die verbonden zijn aan de functie van CEO zijn formeel vastgelegd in een managementovereenkomst die de belangrijkste bepalingen bevat in verband met de uitoefening van zijn mandaat, de vertrouwelijkheid van de informatie waar hij toegang toe heeft, de voorwaarden voor de verbreking van de overeenkomst enz.

Bij een verbreking van de managementovereenkomst tussen dhr. Vroninks, CEO en Befimmo NV op initiatief van Befimmo NV, vóór de vervaldag, en buiten de contractueel bepaalde gevallen waarin geen enkele vergoeding verschuldigd is, heeft dhr. Vroninks contractueel recht op een vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst.

In de managementovereenkomsten die, enerzijds, Befimmo NV en dhr. Vroninks en, anderzijds, Befimmo Property Services NV en Revron GCV verbinden, werd een geconsolideerde vertrekvergoeding van 500.000 € bepaald (geconsolideerd bedrag). Deze is als volgt verdeeld: ze werd bepaald op 300.000 € in de overeenkomst die dhr. Vroninks en Befimmo NV bindt en op 200.000 € in de overeenkomst die Revron GCV en Befimmo Property Services NV bindt. In geval van beëindiging van deze overeenkomsten ingevolge een overname of een controlewijziging van de Vennootschap zal de geconsolideerde vertrekvergoeding € 750.000 € bedragen (geconsolideerd bedrag), dat als volgt wordt verdeeld : 450.000 € in de overeenkomst tussen dhr. Vroninks en Befimmo NV en 300.000 € in de overeenkomst tussen Revron GCV en Befimmo Property Services NV.

Deze vergoeding ligt niet hoger dan 12 maanden totale doelbezoldiging (vast en variabel).

DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ VAN BEFIMMO NV

De leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV, andere dan de CEO, worden vergoed in het kader van een managementovereenkomst die met Befimmo NV werd gesloten in de hoedanigheid van zelfstandigen. Ze hebben ook de hoedanigheid van Effectieve Bedrijfsleiders, overeenkomstig artikel 14 §3 van de GVV-wet.

Vergoeding

De Raad van Bestuur van Befimmo NV beslist over de aanwerving, de promotie en de vaste en variabele vergoeding van de andere leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, dat zelf daarover een voorafgaand gesprek zal hebben met de CEO. Zoals hierboven werd aangegeven, bestaat het Benoemings- en Remuneratiecomité uitsluitend uit niet-uitvoerende Bestuurders en demeerderheid van de leden heeft de hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder. Dit maakt het mogelijk om eventuele belangenconflicten op een gepaste manier te voorkomen.

Hun bezoldiging bestaat uit een vast gedeelte, een variabel gedeelte en een long-term incentive plan.

> **Vast gedeelte:** het bedrag van de vaste vergoeding wordt bepaald op basis van informatie over de vergoedingen die voor vergelijkbare functies in vergelijkbare vennootschappen worden gehanteerd. Deze informatie wordt vergaard door het Benoemings- en Remuneratiecomité. De vaste vergoeding mag niet worden bepaald op basis van de operaties en transacties die de Vennootschap uitvoerde. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag. Elke herziening

van de vaste vergoeding van de andere leden van het Uitvoerend Comité moet beslist worden door de Raad van Bestuur, op met redenen omklede aanbeveling van de CEO en van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

> **Variabel gedeelte in speciën:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding dat overeenkomt met prestatie van kwaliteit die beantwoordt aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie, wordt vooraf bepaald door de Raad van Bestuur bij het vastleggen van de doelstellingen. Het gaat om een combinatie van individuele en collectieve doelstellingen in overeenstemming met de specifieke verantwoordelijkheden van elk lid van het Uitvoerend Comité (uitvoering van bijzondere opdrachten, prestaties van hun team of hun departement) en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend. Er kan enkel een variabele vergoeding worden toegekend voor zover (a) het deel van de variabele vergoeding dat afhangt van de resultaten enkel betrekking heeft op het geconsolideerd nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van elke variatie in de reële waarde en van de activa en van de indekkingsinstrumenten en (b) geen enkele vergoeding wordt toegekend op basis van een specifieke operatie of transactie van de Vennootschap.

De Raad zal vermijden om criteria te bepalen die de andere leden van het Uitvoerend Comité kunnen aanzetten om in hun gedrag voorrang te verlenen aan doelstellingen op korte termijn die een invloed hebben op hun variabele vergoeding, 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 overtreft.

In toepassing van de voornoemde principes en op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, werden de criteria voor de evaluatie en hun weging als volgt bepaald door de Raad van Bestuur, verdeeld in twee luiken:

> **1ste luik, voor 60% van de variabele doelvergoeding:** criteria verbonden aan de prestatie van de Vennootschap:
- courant nettoresultaat per aandeel (30 %); dit criterium, dat overeenkomt met de EPRA earnings, verhoogd met de daadwerkelijk gerealiseerde meer- en minderwaarden en niet met de nog latente, weerspiegelt ook de ratio algemene kosten/huurinkomsten;
- operationele marge (15 %);
- bezettingsgraad van de gebouwen (15 %); de doelstelling streeft naar een hoge bezettingsgraad, maar die niet kan gehaald worden door ongebruikelijke toegevingen op de huurprijzen;
- financieringskost van Befimmo ten opzichte van de markt (20 %);
- ESG : welzijn van het team (20 %).

> **2de luik, voor 40% van de variabele doelvergoeding:** aanvullende individuele doelstellingen die verband houden met hun operationele verantwoordelijkheden, werden bepaald voor de leden van het Uitvoerend Comité.

Het globale doelbedrag van de jaarlijkse variabele doelvergoeding van de drie andere leden van het Uitvoerend Comité (1ste en 2de luik samengeteld) vertegenwoordigt 30,9 % van de globale vaste jaarlijkse vergoeding (totaal bedrag voor de drie leden).

Om de omvang van de eventueel 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 Uitvoerend Comité tijdens het boekjaar, ten opzichte van de doelstellingen die ze voor dit boekjaar kregen.

De betaling van de variabele vergoeding van de andere leden van het Uitvoerend Comité wordt gespreid in de tijd en de definitieve toekenning van variabele deel van de vergoeding waarvan de betaling is uitgesteld, is onderworpen aan vooraf bepaalde en objectief meetbare prestatiecriteria op middellange en lange termijn. De betaling van de variabele vergoeding wordt over drie jaar gespreid. Het aandeel van de verdiende variabele vergoeding tijdens jaar "N" (boekjaar waarop de evaluatie betrekking heeft), dat in het eerste jaar te betalen is (N+1) mag niet meer bedragen dan 50% van het totaal bedrag van de toegekende variabele vergoeding. De betaling van 25% van de variabele vergoeding zal met een jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+2, bij een aanhoudende prestatie van de resultaatindicatoren van de Vennootschap in de jaren N en N+1. Het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal twee jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+3, ook weer bij een aanhoudende prestatie voor de jaren N tot N+2 (inbegrepen).

Het principe van de spreiding van de variabele vergoeding maakt het mogelijk dat er een nauwe band wordt gecreëerd tussen de belangen van de andere leden van het Uitvoerend Comité en deze van de Vennootschap en van haar aandeelhouders.

-> **Performance Stock Units plan:** Vanaf het boekjaar 2020 kunnen aan de andere leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo ook Performance Stock Units (PSU) worden toegekend. Na een vestingperiode van drie jaar, vanaf de toekenning van de PSU's, verlenen deze het recht aan de Bedrijfsleiders om aandelen van de Vennootschap te krijgen, evenals een bedrag in speciën dat overeenkomt met de uitbetaalde dividenden tijdens de vestingperiode. Er is van het lid van het Uitvoerend comité geen enkele betaling vereist voor de aflevering van de aandelen na de vesting.

Het aantal PSU's dat aan elk lid van het Uitvoerend Comité wordt toegekend, wordt beslist door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Ter illustratie, in 2022 werd het maximaal aantal toegekende PSU's aan de andere leden van het Uitvoerend Comité, en die bijgevolg aanleiding kunnen geven tot de aflevering van aandelen in 2025, bepaald op 4.500 (max. 1.500 per lid van het Uitvoerend Comité).

De onderliggende PSU-aandelen zullen pas worden afgeleverd nadat beoordeeld werd of de volgende criteria werden gehaald (Prestatietest) op het eind van de vestingperiode van drie jaar:
- Evolutie van de Total Shareholder Return (TSR), ten opzichte van de 'peers' van Befimmo (50%); de peer group bestaat uit Alstria Office REIT-AG, Colonial, Covivio, Entra, Gecina, Icade, Kungsleden, NSI, Prime Swiss Property et Société Foncière Lyonnaise;
- Geconsolideerde EPRA earnings (MEUR), in lijn met het budget over de periode 2022-2024 (25%);
- Coworking: omzet/m² coworking in lijn met het budget over de periode 2022-2024 (15%);
- CO_2e-emissies verbonden aan het energieverbruik van de portefeuille voor de gemeenschappelijke en privé-installaties: 27,38 kg CO_2 e/m² einde 2024 (10%).

Een PSU geeft recht op maximaal een aandeel op termijn en de Prestatietest bepaalt het aantal Befimmo-aandelen dat zal toegekend worden aan de leden van het Uitvoerend Comité.

Als maar deels aan de Prestatietest is voldaan, wordt slechts een deel van de overeenstemmende aandelen afgeleverd, als volgt:

- als de doelstellingen gehaald zijn voor ≥ 90%: wordt 80% van de PSU's toegekend;
- als de doelstellingen gehaald zijn voor ≥ 70%: wordt 50% van de PSU's toegekend;
- als de doelstellingen gehaald zijn voor ≥ 50%: wordt 25% van de PSU's toegekend.

Regels betreffende de volledige of gedeeltelijke afloop van de PSU's zijn van toepassing wanneer het mandaat van een lid van het Uitvoerend Comité eindigt vóór de vestingdatum. In beperkte gevallen, zoals pensionering, blijven de al toegekende PSU's volledig behouden. De PSU's zijn niet overdraagbaar, behalve bij overdracht bij erfenis. Net als de andere bestanddelen van de variabele vergoeding, zijn ook de PSU's onderworpen aan het hierna beschreven aanpassingsbeleid (zie terugvorderingsrecht).

De aandelen die na de vesting worden afgeleverd, moeten minstens twee jaar door het lid van het Uitvoerend Comité worden gehouden, zonder afbreuk te doen aan de naleving van de minimale aandelendrempel die van toepassing is op de Bedrijfsleiders (zie minimaal aandelenbezit). Deze periode van onoverdraagbaarheid van twee jaar, die volgt op de vestingperiode van drie jaar, evenals de criteria van de Prestatietest waaraan de vesting verbonden is, dragen er toe bij dat de belangen van de leden van het Uitvoerend Comité op lange termijn aansluiten op de belangen van de Vennootschap, de aandeelhouders en de andere betrokken partijen.

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

1. Zowel als natuurlijke persoon als in de hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van een rechtspersoon-bestuurder.

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 Uitvoerend Comité geen voordeel in natura.

Mandaten in de dochterondernemingen

De andere leden van het Uitvoerend Comité kunnen een mandaat als uitvoerend- of niet-uitvoerend bestuurder uitoefenen bij de 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 tussen de partijen, zal het einde van een overeenkomst die een lid van het Uitvoerend Comité en Befimmo NV bindt, leiden tot het einde van de mandaten die dat lid[1] uitoefent bij de dochterondernemingen van Befimmo NV.

Belangrijkste bepalingen van de contracten en vertrekvergoedingen

De rechten en verplichtingen die verbonden zijn aan de functie van lid van het Uitvoerend Comité zijn formeel vastgelegd in managementovereenkomsten die de belangrijkste bepalingen bevatten in verband met de uitoefening van hun mandaat, de vertrouwelijkheid van de informatie waar zij toegang toe hebben, de voorwaarden voor de verbreking van de overeenkomst, enz.

Bij een verbreking van de overeenkomst tussen een lid van het Uitvoerend Comité en Befimmo NV, op initiatief van Befimmo NV, vóór de vervaldag, en buiten de contractueel bepaalde gevallen waarin geen enkele vergoeding verschuldigd is, heeft het betrokken lid contractueel recht op een vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst.

In het kader van de managementovereenkomsten die gesloten zijn tussen Befimmo NV en de andere leden van het Uitvoerend Comité, en op met redenen omkleed advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, werd contractueel een vertrekvergoeding van 285.000 € bepaald voor Mevr. Aminata Kaké, de General Counsel & Secretary General, 420.000 € voor dhr. Laurent Carlier, de Chief Financial Officer en 600.000 € voor Mevr. Martine Rorif, de Chief Operating Officer. Voor de eerste twee voornoemde leden ligt de vertrekvergoeding niet hoger dan 12 maanden bezoldiging. De vergoeding van de Chief Operating Officer komt overeen met een bedrag van meer dan 12 maanden bezoldiging (maar minder dan 18 maanden). Dit is te verklaren door haar voorafgaand contract en haar anciënniteit, gezien de Mevr. Martine Rorif haar carrière bij Befimmo startte in 1997. Overeenkomstig het vroeger artikel 554 van het Wetboek van Vennootschappen (nu vervangen door artikel 7:92 van het WVV), werd dit beding tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2017 goedgekeurd.

MINIMAAL AANDELENBEZIT

De Raad van Bestuur heeft een minimale drempel van aandelen van de Vennootschap die elk lid van het Uitvoerend Comité op ieder moment in bezit moet hebben, vastgelegd op:
- 6.000 aandelen voor de CEO;
- 3.000 aandelen voor elk van de andere leden van het Uitvoerend comité (individueel).

De huidige leden van het Uitvoerend Comité hebben 6 jaar de tijd om deze drempel te halen, vanaf de datum waarop dit remuneratiebeleid van kracht werd. Een zelfde termijn zou van toepassing zijn voor elk lid dat later zou zijn aangesteld, vanaf de datum van zijn aanstelling.

TERUGVORDERINGSRECHT

De Vennootschap heeft een recht voorzien om de betaling van de volledige of gedeeltelijke variabele vergoeding die zou zijn toegekend aan de CEO of aan de andere leden van het Uitvoerend Comité, uit te stellen, indien zou blijken dat deze toekenning op foute informatie gebaseerd was.

PENSIOEN

De leden van het Uitvoerend Comité hebben de keuze om een deel van hun vaste vergoeding te bestemmen voor een systeem van aanvullend pensioen, door middel van een verzekering van het type 'individuele pensioentoezegging', die via een pensioenovereenkomst bij een erkende verzekeraar wordt aangegaan. Deze voorziet zowel in prestaties bij leven op de pensioendatum als bij overlijden vóór de pensioendatum. Het pensioenstelsel bestaat uit een toezegging van het type vaste bijdragen.

De levensgarantie voorziet in de aanleg van een 'prestatie leven' in de vorm van kapitaal, dat betaalbaar is aan de begunstigde op de geplande pensioendatum of, desgevallend, op de uitgestelde pensioendatum. De prestatie leven is gelijk aan het resultaat van de investering, in het ter beschikking gestelde fonds, volgens de verdeling die de begunstigde zelf koos, van de levenspremies en van de eventuele winstdeelneming die de verzekeraar toekende. De omvang van de levenspremies is gebaseerd op de berekening van de 80%-regel die het maximaal aanlegbaar pensioenkapitaal bepaalt in het kader van een individuele pensioentoezegging.

De overlijdensgarantie voorziet in de uitbetaling van de aangelegde reserve aan de begunstigde bij het overlijden van het lid vóór de geplande pensioendatum.

Wanneer de aangelegde reserve lager is dan de minimale overlijdensprestatie, is de minimale prestatie gewaarborgd.

BEFIMMO TEAM

De Raad van Bestuur heeft het Benoemings- en Remuneratiecomité de opdracht gegeven om voor het team de voorstellen te onderzoeken die het Uitvoerend Comité jaarlijks doet aangaande het globaal verhogingsbudget (buiten index) van de vaste vergoedingen van het team van Befimmo (buiten de leden van het Uitvoerend Comité), evenals aangaande het globaal budget van de variabele vergoedingen die aan de medewerkers worden toegekend. Het Comité interageert met de CEO over de kwestie, en houdt tegelijk de Raad van Bestuur op de hoogte van de belangrijkste beslissingen, globaal en niet individueel.

De Raad van Bestuur heeft het Comité ook de opdracht gegeven om zich uit te spreken over de voorstellen van de CEO met betrekking tot de aanwerving en de aanvankelijke vergoeding, evenals tot elke herziening van de vergoeding (in de ruime zin) van bepaalde andere personen die kernfuncties uitoefenen in de Vennootschap en die verantwoordelijk zijn voor een team.

UITZONDERLIJKE PREMIES

Op voorwaarde van het akkoord van de Raad van Bestuur, kan, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, tijdens het boekjaar een uitzonderlijke premie toegekend worden aan een of meer leden van het Uitvoerend Comité (de CEO inbegrepen) of aan de andere onder bovenstaand punt bedoelde personen als er uitzonderlijke prestaties geleverd werden en dit, zonder dat een dergelijke premie de eventuele toekenning van een variabele vergoeding voor hetzelfde boekjaar mag aantasten. In voorkomend geval worden de toekenningscriteria bepaald in het remuneratieverslag. Ze zullen beantwoorden aan de richtprincipes die in de inleiding van dit beleid werden vermeld.

AANDELENOPTIEPLAN OF AANDELENGERELATEERD INCENTIVEPLAN OP LANGE TERMIJN

De Vennootschap heeft geen optieplannen opgezet voor bestuurders, de CEO, andere leden van het Uitvoerend Comité of het team.

De Vennootschap heeft een aandelengerelateerd incentiveplan op lange termijn opgesteld voor de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité, dat de houder mogelijks recht geeft op aandelen op het einde van het plan, op voorwaarde dat de doelstellingen van het plan worden bereikt. Dit lange termijn incentive plan wordt verder beschreven in het punt Performance Stock Units Plan van dit remuneratiebeleid.

WIJZIGINGEN EN BEKENDMAKING VAN HET REMUNERATIEBELEID

Dit remuneratiebeleid maakt integrerend deel uit van het Corporate Governance Charter van Befimmo NV en kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap.

Het remuneratiebeleid is door de Algemene Vergadering goedgekeurd. Het is onderworpen aan de goedkeuring van de Algemene Vergadering bij elke belangrijke wijziging en, in ieder geval, minstens om de vier jaar.

Bij een herziening van het remuneratiebeleid zal het remuneratiebeleid een beschrijving en uitleg bevatten van alle significante wijzigingen en een verklaring over de manier waarop de stemmen en de adviezen van de aandeelhouders over het remuneratiebeleid sinds de recentste stemming over het remuneratiebeleid door de Algemene Vergadering in acht werden genomen.

Het remuneratieverslag dat jaarlijks opgenomen wordt in de Corporate governance-verklaring van het Jaarlijks Financieel Verslag, vermeldt de manier waarop het remuneratiebeleid werd toegepast tijdens het boekjaar. De Algemene Vergadering van de Vennootschap spreekt zich elk jaar uit over het remuneratieverslag.

Remuneratieverslag

Het remuneratieverslag geeft een overzicht van de vergoeding, met inbegrip van alle voordelen die werden toegekend of verschuldigd zijn tijdens het boekjaar 2021, van de bestuurders, de CEO en de leden van het Uitvoerend Comité.

De hierna vermelde vergoedingen en voordelen stemmen overeen met artikel 3:6, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, met de wet tot omzetting van SRDII-richtlijn[1], met het oog op het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders, met de GVV-wet, met de Code 2020 en met het remuneratiebeleid van de Vennootschap , zoals goedgekeurd door de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 28 april 2020, beschikbaar op pagina 148 van dit Verslag en op de website van de Vennootschap[2].

VERGOEDING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS VOOR HET BOEKJAAR 2021

Wijzigingen tijdens het boekjaar 2021

In de loop van het boekjaar 2021 volgde dhr. Jean-Philip Vroninks dhr. Benoît De Blieck op als Gedelegeerd Bestuurder en Chief Executive Officer : de Gewone Algemene Vergadering van 2021 benoemde dhr. Jean-Philip Vroninks tot Bestuurder en vervolgens benoemde de Raad van Bestuur dhr Vroninks tot Gedelegeerd Bestuurder en Chief Executive Officer met ingang van 1 juni 2021. Dhr. De Blieck werd niet-uitvoerend Bestuurder met ingang van dezelfde datum.

1. Richtlijn (EU) 2017/828 van het Europees Parlement.
2. www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20220316_remuneratiebeleid_nl_vclean.pdf

Dhr. Vroninks wordt niet vergoed als Bestuurder van Befimmo NV, maar enkel in zijn hoedanigheid van Gedelegeerd Bestuurder (CEO) en lid van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV, zoals voorzien in het remuneratiebeleid. Dhr. De Blieck wordt evenmin bezoldigd in zijn hoedanigheid van niet-uitvoerend Bestuurder.

Vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders voor het boekjaar 2021

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

- 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.

De Bestuurders ontvangen geen variabele prestatiegebonden vergoedingen (zoals bonussen, aandelen of opties op aandelen), geen voordelen in natura en ook geen voordelen verbonden aan pensioenplannen.

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS - VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2021 (IN €)

	BEFIMMO							TOTAAL
	JAARLIJKSE VASTE VERGOEDING	PRESENTIEGELDEN			DEELNAMES			
	Raad van Bestuur	**Raad van Bestuur**	**Auditcomité**	**Benoemings- en remuneratie-comité**	**Raad van Bestuur (16 meetings)**	**Auditcomité (11 meetings)**	**Benoemings- en Remuneratie-comité (11 meetings)**	
Vincent Querton [1]	40 000	51 250		15 000	16		10	106 250
Alain Devos [2]	30 000	48 750		16 500	16		11	95 250
Anne-Marie Baeyaert	20 000	35 000			14			55 000
Sophie Goblet	20 000	37 500	27 500		15	11		85 000
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	37 500	22 000		15	11		79 500
Wim Aurousseau	20 000	27 500			11			47 500
Benoît De Blieck [3]	NA	NA	NA	NA	16			NA
Kurt De Schepper	20 000	37 500	22 000		15	11		79 500
Etienne Dewulf	20 000	40 000		22 000	16		11	82 000
Amand-Benoît D'Hondt [4]	6 667	12 500			5			19 167
Total for Directors	**196 667**	**327 500**	**71 500**	**53 500**				**649 167**

1. De heer Querton is Voorzitter van de Raad van Bestuur sinds mei 2021.
2. De heer Alain Devos was Voorzitter van de Raad van Bestuur tot mei 2021.
3. De heer Benoît De Blieck was Gedelegeerd Bestuurder tot mei 2021; in die hoedanigheid werd hij niet bezoldigd als Bestuurder. De heer De Blieck is per 1 juni 2021 niet-uitvoerend Bestuurder geworden en wordt in die hoedanigheid niet bezoldigd.
4. Mandaat beëindigd in april 2021.

VERGOEDING VAN DE CEO EN VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ VOOR HET BOEKJAAR 2021

Wijzigingen tijdens het boekjaar 2021

Met ingang van 1 juni 2021 volgde dhr. Jean-Philip Vroninks dhr. Benoît De Blieck op als CEO. Dhr. De Blieck werd vergoed in zijn hoedanigheid van CEO tot 31 mei 2021 en ontving daarna een vertrekvergoeding in overeenstemming met sectie 2.3 van het remuneratiebeleid (zie verder in dit remuneratieverslag). Dhr. Vroninks wordt sinds 1 juni 2021 vergoed als CEO volgens van het remuneratiebeleid.

Op 31 december 2021 eindigde de contractuele relatie tussen Befimmo en dhr. Laurent Carlier, CFO, en ontving hij een vertrekvergoeding zoals beschreven in van dit remuneratieverslag, overeenkomstig van het remuneratiebeleid.

Vergoeding van de CEO en van de leden van het Uitvoerend Comité voor het boekjaar 2021

De Raad van Bestuur van Befimmo NV beslist over de vaste en de variabele vergoeding van elk ander lid van het Uitvoerend Comité van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, dat zelf vooraf een gesprek heeft met de CEO over de vergoeding van de andere leden van het Uitvoerend Comité.

De Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV is de enige Uitvoerende Bestuurder van Befimmo NV en ontvangt geen vergoeding in die hoedanigheid. Hij oefent de functie uit van Chief Executive Office ("CEO") en is lid van het Uitvoerend Comité: hij wordt in die hoedanigheid vergoed, in het kader van een managementovereenkomst als zelfstandige, zoals de andere drie leden van het Uitvoerend Comité.

Hun bezoldiging bestaat uit een vast gedeelte, een variabel gedeelte en een long-term incentive plan.

> **Vast gedeelte:** het bedrag van de vaste "all in" vergoeding van de leden van het Uitvoerend Comité wordt bepaald rekening houdend met informatie over de vergoedingen die voor vergelijkbare functies in vergelijkbare vennootschappen worden gehanteerd. Deze informatie wordt vergaard door het Benoemings- en Remuneratiecomité. De vaste jaarlijkse vergoeding is maandelijks betaalbaar, per twaalfden op de vervaldag, na aftrek van de verzekeringskosten zoals het pensioenplan en de hospitalisatieverzekering, en ook van de representatiekosten. Elke herziening van de vaste vergoeding van de leden van het Uitvoerend Comité wordt beslist door de Raad van Bestuur, op met redenen omklede aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité en na advies van de CEO betreffende de andere leden van het Uitvoerend Comité.

  Voor het boekjaar 2021 zijn de vaste vergoedingen die respectievelijk toegekend worden aan de CEO en aan de drie andere leden van het Uitvoerend Comité opgenomen in de tabel op pagina 156.

> **Variabel gedeelte in speciën:** het doelbedrag van de variabele jaarlijkse vergoeding, die overeenstemt met een kwaliteitsprestatie die beantwoordt aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie, wordt vooraf bepaald door de Raad van Bestuur bij de bepaling 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 om criteria te bepalen die de leden van het Comité zouden kunnen aanzetten om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die van invloed zijn op hun variabele vergoeding en die een negatieve invloed zouden hebben op de Vennootschap op middellange en lange termijn. De Raad bepaalt ook een maximaal bedrag van de 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 elk burgerlijk jaar de prestaties van de CEO en van de andere leden van het Uitvoerend Comité tijdens het betrokken boekjaar, ten opzichte van de doelstellingen die voor dit boekjaar werden bepaald.

De betaling van de in voorkomend geval toegekende variabele vergoeding is gespreid in de tijd: het in de tijd uitgestelde deel van de vergoeding is ondergeschikt aan de verwezenlijking van vooraf bepaalde en over drie jaar objectief meetbare prestatiecriteria.

Voor het boekjaar 2021 gebeurde de beoordeling van de prestatie van de CEO en van de andere leden van het Uitvoerend Comité op basis van volgende criteria:
- courant nettoresultaat per aandeel (30%); dit criterium, dat overeenkomt met de EPRA earnings, verhoogd met de daadwerkelijke gerealiseerde meer- en minderwaarden en niet met de nog latente, weerspiegelt ook de ratio algemene kosten/huurinkomsten;
- operationele marge (15%);
- bezettingsgraad van de gebouwen (15%); de doelstelling streeft naar een hoge bezettingsgraad, die niet kan gehaald worden door ongebruikelijke toegevingen op de huurprijzen;
- Befimmo's financieringskosten t.o.v. de markt (20%);
- human resources management (20%).

Er werden ook bijkomende individuele doelstellingen bepaald, volgens de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de CEO en van elk ander lid van het Uitvoerend Comité.

Het maximum doelbedrag van de variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2021 werd als volgt bepaald door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité:
- voor de CEO[1]: 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 Uitvoerend Comité: een variabele doelvergoeding van 330.000 € met een maximum van 400.000 € (globaal bedrag voor de drie leden van het Uitvoerend Comité).

De betaling van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2021, wordt gespreid in de tijd en het gedeelte van de vergoeding dat met uitstel wordt uitgekeerd, hangt af van de mate waarin beantwoord is aan vooraf bepaalde en objectief meetbare criteria over drie jaar, zoals volgt:
- 50% van de verdiende variabele vergoeding in 2021 wordt in 2022 betaald;
- 25 % van de variabele vergoeding wordt met een jaar uitgesteld en zal betaalbaar zijn in 2023 als de resultaatindicatoren van de Vennootschap in de jaren 2021 en 2022 aanhoudend presteren;
- het saldo van 25 % van de variabele vergoeding zal betaalbaar zijn in 2024, ook weer als de prestatie in de jaren 2021 tot 2023 aanhoudt.

1. Deze bedragen zijn vastgesteld als doelstellingen voor dhr. Vroninks, CEO sinds 1 juni 2021. Voor het jaar 2021 zijn er geen doelstellingen bepaald, noch is er een variabele remuneratie toegekend aan dhr. De Blieck.

Op basis van wat voorafgaat, heeft de Raad van Bestuur, tijdens zijn vergadering van 7 maart 2022, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, beslist om de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité een variabele vergoeding voor het boekjaar 2021 toe te kennen, waarvan het bedrag opgenomen is in de tabel op deze pagina.

Aangezien de samenwerking tussen Befimmo en de heren De Blieck en Carlier in hun hoedanigheid van Effectieve Bedrijfsleiders in 2021 eindigde, werd het saldo van hun voordien verdiende variabele vergoeding aan het einde van hun mandaat uitbetaald:

- Dhr. De Blieck ontving een bedrag van € 162.500 (zijnde het saldo van de variabele vergoeding voor 2019 en 2020);
- Dhr. Carlier ontving een bedrag van € 81.500 (dat het saldo vertegenwoordigt van de variabele vergoeding voor 2019 en 2020) en zijn variabele vergoeding voor 2021 (zie tabel hieronder - vergoeding Uitvoerend Comité 2021);

> **Performance Stock Units toegekend in 2021 :** De Raad van Bestuur heeft, op aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité, een totaal van 6.250 PSU's (hieronder in de kolom "Aantal toegekende PSU's") toegekend aan de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité tijdens het boekjaar 2021. Zoals uiteengezet in het remuneratiebeleid[1] verlenen de PSU's op het einde van een vestingperiode van drie jaar het recht op aandelen van de Vennootschap, evenals een bedrag in speciën dat overeenkomt met de uitbetaalde dividenden tijdens de vestingperiode: deze aandelen en het bedrag in speciën zullen slechts worden geleverd voor zover aan de in het remuneratiebeleid uiteengezette prestatiecriteria is voldaan. Bovendien moeten de na de vesting afgeleverde aandelen minstens twee jaar in het bezit van de Effectieve Bedrijfsleider blijven, onafgezien van de naleving van de minimale aandelendrempel die van toepassing is op de Effectieve Bedrijfsleiders. De tabellen op pagina 157 tonen de PSU's die in 2020 en 2021 aan de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité werden toegekend.

> **Diverse kosten en uitgaven:** Befimmo betaalt de kosten terug die worden gemaakt door:
- de CEO in het kader van het dagelijks bestuur, op voorlegging van bewijsstukken aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur of aan elke andere persoon die deze daartoe zou hebben aangeduid;
- de andere leden van het Uitvoerend Comité in het kader van hun bevoegdheden, op voorlegging van bewijsstukken aan de CEO of aan elke andere persoon die deze laatste daartoe zal hebben aangeduid.

Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop en een gsm die beantwoorden aan de normen van Befimmo NV (onder meer op het vlak van veiligheid), krijgen de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité geen voordelen in natura. Zij dragen de kosten van hun telefoongebruik

> **Pensioenen:** De leden van het Uitvoerend Comité hebben de keuze om een deel van hun vaste vergoeding te bestemmen voor een aanvullend pensioenstelsel via een verzekering van het type "individuele pensioentoezegging", die met een pensioenovereenkomst wordt aangegaan bij een erkende verzekeraar. Deze voorziet in prestaties zowel bij leven op de pensioendatum als bij overlijden vóór de pensioendatum. De belangrijkste kenmerken van deze prestaties worden uiteengezet in het remuneratiebeleid[1].

UITVOEREND COMITÉ - VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2021 (IN €)

Gedelegeerd Bestuurder	Vaste vergoeding	Vergoedingen na uitdiensttreding	Variabele vergoeding[2]	Totaal	Relatieve verhouding variabele remuneratie (inclusief premie)/ totale remuneratie	Contractuele vertrekvergoeding
Van 1/01/2021 tot 31/05/2021 :						
Benoît De Blieck[3]	102 071	35 771	0	137 842	0	486 408
BDB Management SRL[4]	80 583	0	0	80 583	0	263 592
Van 01/06/2021 tot 31/12/2021:						
Jean-Philip Vroninks[5]	162 272	42 477	90 000	294 749	30	300 000
Revron GCV[6]	136 500	0	60 000	196 500	30	200 000
Andere leden van het Uitvoerend comité	924 648	200 351	330 000	1 454 999	23	1 305 000
Totaal Uitvoerend comité	**1 406 074**	**278 599**	**480 000**	**2 164 673**		

1. https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20220316_remuneratiebeleid_nl_vclean.pdf
2. De betaling van de variabele vergoeding wordt gespreid over een periode van 3 jaar, overeenkomstig de regels die zijn vastgesteld in het remuneratiebeleid.
3. Deze bedragen omvatten de vergoedingen die de heer Benoît De Blieck als Afgevaardigd Bestuurder van Befimmo NV ontvangt.
4. Deze bedragen omvatten de vergoedingen die BDB Management SRL ontvangt voor de mandaten die ze uitoefent als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV en Voorzitter van de Raad van Bestuur van Axento NV, beide dochterondernemingen van Befimmo NV.
5. Deze bedragen omvatten de vergoedingen die de heer Jean-Philip Vroninks ontvangt als Afgevaardigd Bestuurder van Befimmo NV.
6. Deze bedragen omvatten de vergoedingen die Revron SCA ontvangt voor haar mandaat als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV, dochteronderneming van Befimmo NV.

UITVOEREND COMITÉ - PERFORMANCE STOCK UNITS PLAN 2020

	BELANGRIJKSTE BEPALINGEN VAN HET PERFORMANCE STOCK UNITS PLAN					INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET VERSLAGJAAR				
						OPENINGSBALANS	IN DE LOOP VAN HET JAAR			EINDBALANS
Naam, functie	**Identificatie van het plan**	**Prestatiecyclus**	**Jaar van verlening PSU's**	**Datum waarop de onderliggende aandelen onvoorwaardelijk worden (vesting), afhankelijk van de mate waarin aan de prestatiecriteria is voldaan**	**Einde van de aanhoudings-periode voor onderliggende aandelen**	**Nantal PSU's in bezit bij het begin van het jaar**	**a) Aantal toegekende PSU's (b) Waarde van de onderliggende aandelen op de datum van het psu's aanbod**	**a) Aantal toegekende aandelen (b) Waarde van de aandelen op de datum van definitieve toekenning**	**Nantal aangehouden PSU's**	**Nantal aandelen toegekend onder voorwaarde van behoud**
Benoît De Blieck Chief Executive Officer	PSU 2020	01/01/2020 - 31/12/2022	2020	30 april 2023	30 april 2025	0	a) 2 500 b) 101 875 €	0	2 500	0
Aminata Kaké Secretary General & General Counsel	PSU 2020	01/01/2020 - 31/12/2022	2020	30 april 2023	30 april 2025	0	a) 1 250 b) 50 937,5 €	0	1 250	0
Martine Rorif Chief Operating Officer	PSU 2020	01/01/2020 - 31/12/2022	2020	30 april 2023	30 april 2025	0	a) 1 250 b) 50 937,5 €	0	1 250	0
Laurent Carlier[1] Chief Financial Officer	PSU 2020	01/01/2020 - 31/12/2022	2020	30 april 2023	30 april 2025	0	a) 833 b) 33 944,7 €	0	833	0

UITVOEREND COMITÉ - PERFORMANCE STOCK UNITS PLAN 2021

	BELANGRIJKSTE BEPALINGEN VAN HET PERFORMANCE STOCK UNITS PLAN					INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET VERSLAGJAAR				
						OPENINGSBALANS	IN DE LOOP VAN HET JAAR			EINDBALANS
Naam, functie	**Identificatie van het plan**	**Prestatiecyclus**	**Jaar van verlening PSU's**	**Datum waarop de onderliggende aandelen onvoorwaardelijk worden (vesting), afhankelijk van de mate waarin aan de prestatiecriteria is voldaan**	**Einde van de aanhoudings-periode voor onderliggende aandelen**	**Nantal PSU's in bezit bij het begin van het jaar**	**a) Aantal toegekende PSU's (b) Waarde van de onderliggende aandelen op de datum van het psu's aanbod**	**a) Aantal toegekende aandelen (b) Waarde van de aandelen op de datum van definitieve toekenning**	**Nantal aangehouden PSU's**	**Nantal aandelen toegekend onder voorwaarde van behoud**
Jean-Philip Vroninks Chief Executive Officer	PSU 2021	01/01/2021-31/12/2023	2021	30 april 2024	30 april 2026	0	a) 2 500 b) 88375 €	0	2500	0
Aminata Kaké Secretary General & General Counsel	PSU 2021	01/01/2021-31/12/2023	2021	30 april 2024	30 april 2026	0	a) 1 250 b) 44 187,5 €	0	1250	0
Martine Rorif Chief Operating Officer	PSU 2021	01/01/2021-31/12/2023	2021	30 april 2024	30 april 2026	0	a) 1 250 b) 44 187,5 €	0	1250	0
Laurent Carlier[2] Chief Financial Officer	PSU 2021	01/01/2021-31/12/2023	2021	30 april 2024	30 april 2026	0	a) 417 b) 14 740,95 €	0	417	0

1. Aangezien de samenwerking tussen Befimmo NV en dhr. Laurent Carlier geëindigd is op 31 december 2021, en overeenkomstig bepaling 7.3 van het PSU-plan, zal dhr. Carlier recht hebben op maximum 2/3 van de 2020 PSU's, rekening houdend met de duur van de managementovereenkomst die van kracht was tijdens de vestingperiode (met name de boekjaren 2020 en 2021). Daarom zal hij recht hebben op maximaal 833 aandelen aan het einde van de vestingperiode, mits alle prestatiedoelstellingen zijn gehaald.
2. Aangezien de samenwerking tussen Befimmo NV en dhr. Laurent Carlier geëindigd is op 31 december 2021, en overeenkomstig bepaling 7.3 van het PSU-plan, zal dhr. Carlier recht hebben op maximum 1/3van de 2021 PSU's, rekening houdend met de duur van de managementovereenkomst die van kracht was tijdens de vestingperiode (nl. het boekjaar 2021). Daarom zal hij recht hebben op maximaal 417 aandelen aan het einde van de vestingperiode, mits alle prestatiedoelstellingen zijn gehaald.

MINIMAAL AANDELENBEZIT

Overeenkomstig het remuneratiebeleid moet de CEO te allen tijde 6.000 aandelen van de Vennootschap aanhouden en de andere leden van het Uitvoerend Comité elk 3.000 aandelen van de Vennootschap (op individuele basis). Zij hebben 6 jaar de tijd om deze drempel te bereiken, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van het remuneratiebeleid.

Op 31 december 2021 bedragen de aandelen in het bezit van de leden van het Uitvoerend Comité :
- Jean-Philip Vroninks : 1.250 aandelen;
- Laurent Carlier : 710 aandelen;
- Aminata Kaké : 50 aandelen.

VERTREKVERGOEDINGEN

De bepalingen betreffende de vertrekvergoedingen worden beschreven in het remuneratiebeleid[1].

Tijdens het boekjaar 2021 werden de volgende vertrekvergoedingen betaald :
- Overeenkomstig het remuneratiebeleid en de contractuele clausule ingeval van vervroegde beëindiging, heeft dhr. Benoît De Blieck een vertrekvergoeding van 750.000 € (geconsolideerd totaal) ontvangen, als volgt uitgesplitst: €486.408,08 overeenkomstig de managementovereenkomst tussen dhr. Benoît De Blieck en Befimmo NV, en €263.591,92 overeenkomstig de managementovereenkomst tussen BDB Management SRL en Befimmo Property Services NV;
- Overeenkomstig het remuneratiebeleid en de contractuele clausule ingeval van vervroegde beëindiging, heeft dhr. Laurent Carlier een vertrekvergoeding van 420.000 € ontvangen.

INFORMATIE OVER DE EVOLUTIE VAN DE VERGOEDINGEN EN PRESTATIES VAN DE VENNOOTSCHAP

Dit deel bevat informatie over de jaarlijkse evolutie van (i) de vergoeding van (i) elke bestuurder, de CEO en, globaal, van de andere leden van het Uitvoerend Comité, (ii) de prestaties van de Vennootschap en (iii) de gemiddelde vergoeding van de werknemers van de Vennootschap op basis van voltijdse equivalentie (andere dan de personen bedoeld in (i)), over de laatste vijf boekjaren en (iv) de verhouding tussen de hoogste remuneratie onder de leden van het management en de laagste remuneratie, uitgedrukt op basis van voltijdse equivalentie.

1. https://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20220316_remuneratiebeleid_nl_vclean.pdf

VERGELIJKENDE TABEL VAN DE EVOLUTIE VAN DE VERGOEDING EN DE PRESTATIES VAN DE VENNOOTSCHAP OVER DE LAATSTE 5 GERAPPORTEERDE BOEKJAREN

Jaarlijkse wijziging in %	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	
1. Remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders (totaal) (a) (b) (c)						
Alain Devos	-4%	3%	-11%	20%	-34%	(d)
Sophie Goblet	-7%	9%	-5%	20%	-15%	
Annick Van Overstraeten	-60%					(e)
Benoît Godts	-14%	11%	-3%	7%		(f)
Guy Van Wymersch-Moons	-17%					(g)
Hugues Delpire	-18%	19%	-32%			(h)
Etienne Dewulf	-8%	4%	-12%	30%	-15%	
Kurt De Schepper	4%	4%	-15%	30%	-1%	
Sophie Malarme-Lecloux	-1%	8%	15%	39%	-13%	
Anne-Marie Baeyaert			-4%	13%	-19%	(i)
Wim Aurousseau			43%	20%	-21%	(j)
Vincent Querton				10%	19%	(k)
Benoît De Blieck						(l)
Amand-Benoit D'Hondt					15%	(m)
2. Remuneratie van de CEO (totaal)						
Jean-Philip Vroninks						(n)
Benoit De Blieck	3,23%	0,00%	3,96%	5,99%	-75,32%	(o)
3. Gemiddelde remuneratie van de andere leden van het Uitvoerend Comité (totaal)						
Andere leden van het Uitvoerend Comité	1,12%	1,96%	3,90%	10,83%	-7,03%	
4. Prestatie van de Vennootschap						
EPRA earnings (EUR/aandeel) actueel	3,74	3,68	3,26	2,88	2,38	(p)
EPRA earnings (EUR/aandeel) budget	3,63	3,64	3,22	2,76	2,17	(q)
Y op Y variatie (actueel)	1,6%	-1,6%	-11,4%	-11,7%	-17,4%	
Nettoresultaat (EUR/aandeel) actueel	5,32	3,24	7,03	2,16	3,32	(r)
Y op Y variatie	39,3%	-39,1%	117,0%	-69,3%	53,7%	
Bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuur (%)	94,44%	94,50%	94,40%	95,20%	90,12%	(s)
Gemiddelde financieringskost (%)	2,08%	2,01%	1,97%	2,00%	1,83%	
Gemiddelde specifieke CO_2 e-uitstoot (in $KgCO_2$ e/m²)	26,67	26,45	25,48	24,14	28,34	(t)
5. Gemiddelde remuneratie op basis van voltijdse equivalentie van de werknemers (u)						
Werknemers van de Vennootschap	0,92%	6,34%	-1,56%	0,61%	8,16%	
6. Verhouding tussen de hoogste en de laagste remuneratie op basis van voltijdse equivalentie (2021) (v)						
				15	14	

Toelichting

(a) Voor mandaten die in de loop van het jaar aanvangen of aflopen, werd een extrapolatie berekend van de bezoldiging verdiend voor het volledige jaar.

(b) De remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders is ongewijzigd sinds 2013. De verschillen zijn uitsluitend te wijten aan het aantal vergaderingen van de Raad van Bestuur in de loop van het jaar en het al dan niet zetelen van de Bestuurders in een gespecialiseerd Comité.

(c) De bedragen toegekend aan de heren Aurousseau, D'Hondt en Godts worden onmiddellijk afgestaan aan AXA REIM Belgium NV (voor de heer Aurousseau) en AG Real Estate NV (voor de heren D'Hondt en Godts).

(d) De daling is te wijten aan het feit dat dhr. Devos sinds mei 2021 niet langer Voorzitter is van de Raad van Bestuur.

(e) Mandaat beëindigd in februari 2017.

(f) Mandaat beëindigd in september 2020.

(g) Mandaat beëindigd in april 2016.

(h) Mandaat beëindigd in april 2019.

(i) Mandaat gestart in april 2018.

(j) Mandaat gestart in april 2018.

(k) Mandaat gestart in april 2019. De verhoging is het gevolg van zijn benoeming tot Voorzitter van de Raad van Bestuur in mei 2021.

(l) Dhr. De Blieck wordt niet vergoed in zijn hoedanigheid van niet-uitvoerend Bestuurder.

(m) Mandaat gestart in september 2020 en geëindigd in april 2021.

(n) Dhr. Vroninks werd benoemd tot CEO in juni 2021.

(o) De daling is te wijten aan het feit dat de managementovereenkomsten tussen dhr. De Blieck als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV en BDB Management SPRLu als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services werden beëindigd in mei 2021.

(p) Op het niveau van de activiteit vastgoedoperator. De daling van de EPRA tussen 2020 en 2021 is voornamelijk te wijten aan de daling van het netto huurresultaat. Dit wordt voornamelijk verklaard door het programma voor de rotatie van activa:
- de exit van de gebouwen Blue Tower, Media, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard in Q4 2020 en de verkoop van de gebouwen Wiertz, Planet 2 en 6 Fedimmo-gebouwen in 2021
- licht gecompenseerd door de inbreng van het nieuw verworven Cubus-gebouw in februari 2021 en de start van de huur van de Beobank in het QUATUOR-project.

(q) Op het niveau van de activiteit vastgoedoperator.

(r) Op het niveau van de activiteit vastgoedoperator.

(s) De 1- EPRA-Vacancy rate van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 95,54% op 31 december 2021. Dit percentage omvat de huurcontracten die vóór 31 december 2021 werden ondertekend, maar die nog niet van start zijn gegaan.

(t) Voor meer informatie, zie Environmental, Social & Governance verslag.

(u) Dit is de gemiddelde kost per VTE voor Befimmo. Voor deze berekening werden alle 100% dochteronder nemingen van Befimmo in aanmerking genomen.

(v) Het bedrag dat in aanmerking genomen wordt voor de berekening van de verhouding tussen de hoogste en de laagste remuneratie is de totale jaarlijkse kost voor de Vennootschap.

Verslag over de systemen van interne controle en risicobeheer

Befimmo heeft het beheer van interne controle en risico's van de Vennootschap georganiseerd door het bepalen van haar controleomgeving (algemeen kader, voornamelijk gestoeld op het "Enterprise Risk Management" model ontwikkeld door het Committee of Sponsoring Organizations (COSO) van de Treadway Commission), het identificeren en classificeren van de voornaamste risico's waaraan ze wordt blootgesteld, het analyseren in welke mate ze die risico's onder controle houdt en het organiseren van een "controle op de controle". De Vennootschap schenkt ook bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van haar financiële rapporterings- en communicatieprocessen.

CONTROLEOMGEVING

Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur heeft twee interne comités opgesteld (het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité) en heeft ook een Uitvoerend Comité opgericht.

De Vennootschap is opgedeeld in een aantal departementen zoals uiteengezet in een organigram.

Operationele functies worden uitgevoerd in de technische departementen (project management, property management en environmental management) van Befimmo en in haar departementen commercial, building administration en investment. Ondersteunende functies worden verstrekt door de departementen accounting, controlling, treasury/finance, legal real-estate, general secretary & legal corporate, IR & communication, transformation & impact, human resources en IT.

Elk lid van het team beschikt over een functieomschrijving

Er is een procedure voor het delegeren van bevoegdheden voor zowel interne (beslissingsbevoegdheden) als externe (bevoegdheden van ondertekening en vertegenwoordiging) aangelegenheden. De Raad van Bestuur heeft een aantal beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden gedelegeerd aan het Uitvoerend Comité. In deze context heeft het Uitvoerend Comité een bevoegdheid om te sub-delegeren, die het heeft uitgeoefend, waarbij het de grenzen op vlak van handelingen en bedragen in kwestie vastlegt, bepaald per departement en naargelang het hiërarchisch niveau van de gemachtigde medewerkers. Bij deze sub-delegaties hoort een interne procedure voor het goedkeuren van bestellingen en facturen. Het principe van dubbele handtekening wordt gehanteerd. Er is ook een specifieke procedure voor de toestemming om facturen te betalen.

Al deze bevoegdheden worden formeel vastgelegd in interne procedures.

Onder de controlefuncties wordt de compliance-functie uitgeoefend door de General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). De CEO (Jean-Philip Vroninks) is verantwoordelijk voor de functie risicobeheer. Beheercontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het controlling team.

De Interne Auditor (Pierre-Olivier Schmitz) is verantwoordelijk voor de interne audit met de externe ondersteuning van BDO Risk Advisory.

Voor de jaarlijkse sluiting van rekeningen vullen de Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo een individuele vragenlijst in zodat eventuele transacties die zij met de Vennootschap hebben verricht als "verbonden partijen" kunnen worden geïdentificeerd.

Het departement Human Resources zorgt ervoor dat de voor elke functie vereiste competenties bepaald zijn en dat de procedures nageleefd worden, met name voor de jaarlijkse prestatiebeoordeling en de loonherziening.

Externe actoren

Er zijn ook enkele externe betrokkenen die een rol spelen in de controleomgeving, namelijk de FSMA, de Commissaris, en de onafhankelijke vastgoedexperts.

Organisatie van interne controle

Het Auditcomité, bestaande uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders, heeft de specifieke taak om de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap op te volgen.

Bij de uitvoering van deze taak maakt het Auditcomité in het bijzonder gebruik van het werk van de Interne Auditor en de geoutsourcete interne auditors (consultants), die rechtstreeks aan het Comité verslag uitbrengen. De rol, samenstelling en activiteiten van het Auditcomité worden in dit hoofdstuk beschreven, alsook in het intern reglement van het Auditcomité dat kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Ethiek

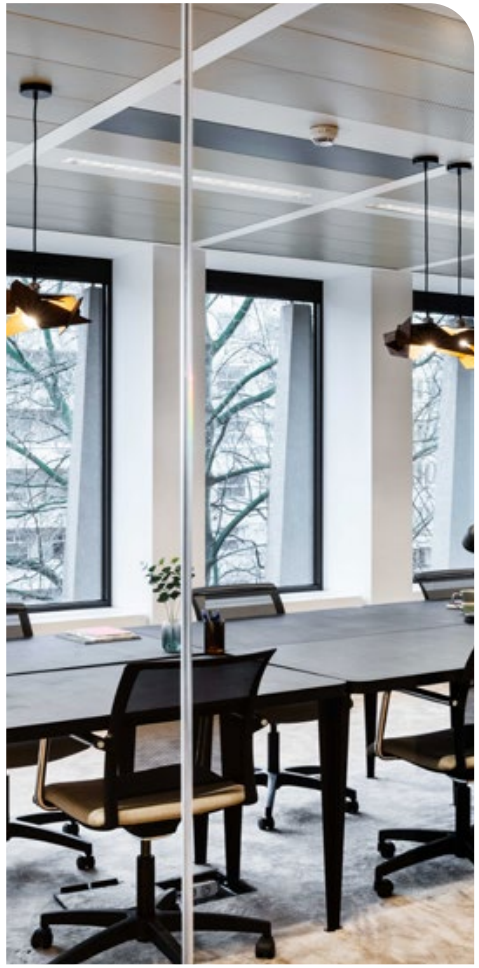
De Raad van Bestuur heeft een Corporate Governance Charter, een Code of Ethics en een Dealing Code opgesteld. De Ethische Code wordt aangevuld door de volgende beleidslijnen: een Whistleblowing Policy, een Beleid ter bestrijding van corruptie, een Tegenpartij en CliëntenAcceptatieBeleid een Privacybeleid, een Beleid inzake Diversiteit en Inclusie en een Beleid inzake Filantropie en Associatief Partnerschap. Deze documenten, met uitzondering van het Aanvaardingsbeleid voor Cliënten en Tegenpartijen, kunnen ook geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap.

Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De risicoanalyse die begin 2019 werd uitgevoerd met de hulp van een externe consultant en die heeft geleid tot een volledige herziening van de risicomatrix van Befimmo NV, werd eind 2019 herzien om rekening te houden met de evolutie in de prospectusregelgeving en de aanbevelingen van de ESMA.

De risico's werden beoordeeld op basis van hun mogelijke impact, de mate waarin ze onder controle worden gehouden, de specifieke aard ervan, en de risicobereidheid van de Vennootschap en werden daarna gerangschikt in een tabel, in volgorde van hun afnemende potentiële impact, van hoog naar laag.

De risicomatrix biedt een kader voor het werk van de interne auditdienst en wordt jaarlijks door het Auditcomité herzien als onderdeel van een driejaarlijks plan.



Volgens het risicoreglement van de Vennootschap moet er twee keer per jaar, bij de opstelling van het halfjaarlijkse en het jaarlijkse financieel verslag, een formele update plaatsvinden van de risicofactoren. Dit is een diepgaande risicoanalyse die periodiek wordt uitgevoerd door de Risk Manager, in samenwerking met de Interne Auditor en de Chief Compliance Officer. Deze update wordt dan voorgelegd aan het Uitvoerend Comité en besproken. Daarna wordt het document overgemaakt aan het Auditcomité voor controle en aan de Raad van Bestuur voor de formele goedkeuring.

Financiële informatie en bekendmaking

Het proces voor het opstellen van financiële informatie wordt als volgt georganiseerd: een retroplanning geeft de taken weer die moeten worden voltooid voor de kwartaal-, halfjaar- en jaarafsluitingen van de rekeningen voor de Vennootschap en haar dochterondernemingen, met deadlines. De Vennootschap beschikt over een checklist met stappen die moeten worden gevolgd door de verschillende bij het proces betrokken departementen en dochterondernemingen. Het accountsteam produceert de boekhoudkundige cijfers met gebruik van de boekhoudsoftware, onder toezicht van de Chief Accountant.

Het Controlling Team controleert de geldigheid van de cijfers die door het accountsteam worden verstrekt en produceert de kwartaalverslagen. De cijfers worden gecontroleerd met gebruik van de hiernavolgende technieken:

- consistentietests - door vergelijking met historische en budgettaire cijfers;
- steekproefsgewijze controles van transacties naargelang het materiële karakter ervan.

Op kwartaalbasis worden financiële rapporteringsverslagen opgesteld door het Controlling Team en besproken met de CEO. Deze verslagen worden dan samen met nota's over de operationele activiteiten van Befimmo geanalyseerd door het Uitvoerend Comité.

Er wordt een tijdschema van periodieke publicaties voor het boekjaar voorgesteld door het Uitvoerend Comité en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. De kwartaal-, halfjaar- en jaarverslagen en de relevante persberichten/financiële verslagen worden voorgelegd aan en geanalyseerd door het Uitvoerend Comité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur, die ze goedkeurt alvorens ze worden gepubliceerd. De Commissaris voert op 30 juni een beperkte controle uit op de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten. Bij de jaarlijkse afsluiting, elk jaar op 31 december, voert hij een audit uit op de statutaire en geconsolideerde rekeningen.

De data worden beschermd, afhankelijk van het type ervan, door redundante architectuur (disk mirroring), dagelijkse online back-ups (externe dienstverlener), en wekelijkse backups op tape.

Betrokkenen bij het toezicht op en de evaluatie van de interne controle. De kwaliteit van de interne controle wordt het hele boekjaar door beoordeeld door:

- de interne audit, op basis van samenwerking tussen een intern auditor en een uitbesteed team van interne auditors: tijdens het boekjaar 2021 werden twee interne audits uitgevoerd, met betrekking tot "Juridische controles inzake onroerend goed" en "Facturatieproces";
- het Auditcomité: over het boekjaar 2021 heeft het Auditcomité de kwartaalafsluitingen van de rekeningen van Befimmo en de specifieke boekhoudmethodes gecontroleerd. Het heeft de lopende geschillen onderzocht en de voornaamste risico's voor Befimmo en het heeft de aanbevelingen van de interne audit onderzocht;
- de Commissaris in de context van zijn controle van de halfjaar- en jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité in dat verband, met name via de verslagen van dat Comité.

Andere betrokken partijen

COMMISSARIS

De Commissaris wordt benoemd na eerst te zijn goedgekeurd door de FSMA. Hij oefent twee soorten controles uit. Ten eerste controleert en certificeert hij, in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de financiële informatie in de jaarrekeningen. Ten tweede verleent hij in overeenstemming met de wet zijn medewerking aan de controles van de FSMA. De FSMA kan hem ook vragen om de juistheid te bevestigen van andere informatie die naar de FSMA wordt toegezonden.

De Algemene Vergadering van Befimmo van 28 april 2020 heeft het mandaat van EY Bedrijfsrevisoren/ Réviseurs d'entreprises BV/SRL als Commissaris van de Vennootschap, met zetel gevestigd te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0466.334.711, RPR Brussel, vertegenwoordigd door Mevr. Christel Weymeersch, Partner, Auditor, voor drie boekjaren hernieuwd.

Het ereloon van de Commissaris voor boekjaar 2021 bedroeg 88.206,78 € excl. btw. In boekjaar 2021 heeft hij ook bijkomende diensten verleend als onderdeel van zijn wettelijke taken voor een bedrag van 7.850,00 € excl. btw. Buiten zijn wettelijke opdracht heeft EY en daarmee verbonden vennootschappen tijdens het boekjaar 2021 diensten verleend in verband met andere niet-audittaken voor een bedrag van 13.500,00 € excl. btw.

EY, vertegenwoordigd door dezelfde auditor, is ook de Commissaris van de dochterondernemingen van Befimmo.

De erelonen van de Commissaris voor de controle van de financiële staten voor boekjaar 2020 van Fedimmo, ZIN in Noord, ZIN in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree en Silversquare Belgium en haar dochteronderneming kwamen in totaal uit op 62.406,65 € excl. btw.

De audits voor de Luxemburgse dochterondernemingen, Axento SA en Kubissimmo SàRL, worden verricht door Ernst & Young NV, met zetel gevestigd te Avenue John F. Kennedy 35E, 1855 Luxemburg, ingeschreven in het Luxemburgs handelsregister onder nummer B 47.771 en met vestigingslicentie Nr. 00117514, vertegenwoordigd door Dhr. René Ensch, Partner. De erelonen voor de controle van Axento SA en and Kubissimmo SàRL voor het boekjaar 2021 bedragen 24.950 € excl. btw.

Buiten haar wettelijke opdracht heeft Ernst & Young (Luxemburg) tijdens het boekjaar 2021 geen diensten verleend in verband met andere niet-audittaken.

De methode voor het berekenen van de vergoeding van de Commissaris hangt af van het soort werk dat wordt gepresteerd:
- voor de controle van de rekeningen van vennootschappen binnen de groep, wordt een forfaitair bedrag vastgelegd;
- voor ander werk worden de erelonen bepaald op basis van het aantal gepresteerde uren vermenigvuldigd met een uurtarief, afhankelijk van de senioriteit van de werknemer die bij het werk is betrokken.

De regel van de "Ratio van de non-audit fees van de Commissaris" werd volledig nageleefd met betrekking tot de diensten van de Commissaris.

VASTGOEDEXPERTS

Voor het boekjaar 2021 heeft Befimmo beroep gedaan op drie vastgoedexperts: Dhr. Rod P. Scrivener (JLL - Marnixlaan 23, 1000 Brussel), Dhr. Ardalan Azari (Cushman & Wakefield, vennootschap opgericht naar Nederlands recht, optredend via haar Belgisch kantoor Wissinger & Vennoten NV - Koningsstraat 97, 1000 Brussel) en Dhr. Pieter Paepen (CBRE - Waterloosesteenweg 160, 1000 Brussel). Dhr. Rod P. Scrivener had ook de taak om voor de Vennootschap de vastgoedwaarderingen te coördineren.

Deze mandaten werden verleend in overeenstemming met de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. De benoemingstermijn van drie jaar begon te lopen op 1 januari 2021 om te eindigen op 31 december 2023.

Voor het boekjaar 2021 bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald voor hun kwartaalwaarderingen:
- JLL - Rod P. Scrivener: 62.375 € excl. btw;
- C&W - Ardalan Azari: 74.645,23 € excl. btw;
- CBRE - Pieter Paepen: 85.012,50 € excl. btw.

In 2021 werden geen bijkomende vergoedingen voor incidentele waarderingen aan deze experts betaald.

FINANCIËLE DIENSTVERLENING

De financiële dienstverlening van de Vennootschap wordt verleend door ING Belgium, die in 2021 daarvoor een vergoeding heeft ontvangen van 42.491,12 (btw inbegrepen). Deze vergoeding is variabel, afhankelijk van het bedrag van het dividend dat is uitgekeerd en de verwezenlijking van een dividend in optionele vorm.

Onderzoek en 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. In 2021 heeft Befimmo een deel van haar activiteiten in O&O ook besteed aan de ondersteuning van haar digitale transformatie. Ze wil zich aanpassen aan een nieuwe digitale realiteit die de nodige instrumenten en oplossingen biedt om de doelstellingen op lange termijn, die ze voor zichzelf bepaalde, te halen, zowel in haar globale strategie als in haar interne organisatie, door linken te leggen.

De voorbije jaren startte Befimmo verschillende transversale projecten op, gelinkt aan innovatie, digitalisatie en de nieuwe werkwereld. Het betreft een participatieve aanpak die mogelijk maakt om het team te betrekken bij de strategische krachtlijnen die centraal staan in de activiteit van Befimmo. De teamleden werden uitgenodigd om zich aan te sluiten bij een werkgroep die tot doel heeft om de strategische krachtlijnen verder uit te bouwen of bij een project dat hen nauw aan het hart ligt. Kwestie van zo, in een aanpak van collectieve intelligentie, deze projecten voor te stellen en concreet vorm te geven.

In 2021 bedroegen de middelen die aan onderzoek en de ontwikkeling werden besteed, 1.338.713 €.

Regels om belangenconflicten te voorkomen

PRINCIPES

Met betrekking tot het voorkomen van belangenconflicten valt Befimmo tegelijkertijd onder:

- de toepasselijke wettelijke bepalingen die gelden voor alle beursgenoteerde vennootschappen, volgens de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de GVV-wet, die in het bijzonder voorziet in de verplichting om de FSMA te informeren voorafgaand aan bepaalde geplande verrichtingen met personen die onder die bepaling vallen, om die verrichtingen uit te voeren aan de normale marktvoorwaarden en om die verrichtingen openbaar te maken; en
- de bijkomende regels nader bepaald in haar Corporate Governance Charter.

Hieronder volgt een beschrijving van deze regels en hun toepassing in boekjaar 2020.

ARTIKEL 7:96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Krachtens artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen moet een bestuurder, wanneer hij een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur (behoudens bepaalde uitzonderingen), dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de Raad van Bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur die de beslissing moet nemen.

De Bestuurder met een belangenconflict mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over deze verrichting of beslissing, noch aan de stemming in dat verband.

In zijn verslag over de jaarrekening beoordeelt de Commissaris de financiële gevolgen voor de Vennootschap van de beslissingen van de Raad van Bestuur waarvoor een tegenstrijdig belang bestaat. Bovendien wordt het desbetreffende gedeelte van de notulen in het beheersverslag opgenomen.

ARTIKEL 7:97 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Indien, overeenkomstig artikel 7:97 van het wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, een genoteerde vennootschap een verrichting overweegt met een verbonden partij (behoudens bepaalde uitzonderingen) dient deze de voorgenomen verrichting voor te leggen aan de beoordeling van een ad hoc Comité bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders. Dit Comité kan zich, als het dit nodig acht, laten bijstaan door een of meerdere onafhankelijke expert(s). Het ad hoc Comité moet over de voorgenomen verrichting een schriftelijk en omstandig gemotiveerd advies uitbrengen. De Raad van Bestuur kan slechts beslissen na het lezen van dat verslag en moet haar beslissing motiveren indien het besluit af te wijken van het advies van het ad hoc Comité.

De Commissaris moet een advies uitbrengen over de juistheid van de financiële informatie die vervat zit in het advies van het ad hoc Comité en de notulen van de Raad van Bestuur.

De bovengenoemde verrichtingen met een verbonden partij, inclusief de betrokken adviezen van het ad hoc Comité en de Commissaris, als ook, indien van toepassing, de redenen waarom er werd afgeweken van het advies van het ad hoc Comité, zullen publiekelijk worden meegedeeld uiterlijk op het moment dat de beslissing wordt genomen of de verrichting wordt aangegaan,

Daarnaast moet het beheersverslag een overzicht bevatten van alle mededelingen die overeenkomstig artikel 7:97 van het wetboek van Vennootschappen en Verenigingen tijdens het afgelopen boekjaar werden gedaan.

ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET EN ARTIKEL 8 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE GVV'S

Artikel 37 van de GVV-wet en Artikel 8 van het Koninklijk besluit betreffende GVV's, verplichten, behoudens bepaalde uitzonderingen, openbare GVV's om de FSMA op voorhand op de hoogte te brengen van elke verrichting die de openbare GVV of haar perimetervennootschap[1], beoogt uit te voeren met bepaalde personen (o.a. personen die een aandeelhouderschap in de publieke GVV of in perimetervennootschap bezitten, verbonden personen, als ook bestuurders of leden van het Uitvoerend Comité van de publieke GVV of een perimetervennootschap), indien deze personen rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als een tegenpartij of enig vermogensrechtelijk voordeel verkrijgen in verband met de verrichting.

Bij kennisgeving aan de FSMA, moet de publieke GVV aantonen dat de voorgenomen verrichting (i) in haar belang is, en (ii) in overeenstemming is met haar strategie. De verrichting moet bovendien worden uitgevoerd onder de gebruikelijke marktvoorwaarden. Indien de verrichting betrekking heeft op een onroerend goed moet de onafhankelijke vastgoedexpert van de openbare GVV, de reële waarde ervan bepalen, dat de minimumprijs bedraagt waarvoor het vastgoed mag worden verkocht of de maximumprijs waarvoor het mag worden verworven.

De openbare GVV moet de verrichting openbaar maken op het moment dat de verrichting wordt aangegaan en deze informatie toelichten in haar jaarlijks financieel verslag.

AANVULLENDE PREVENTIEVE REGELS VOORZIEN IN HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER VAN BEFIMMO

Geheimhouding in de Raad van Bestuur

Telkens wanneer het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo dat een betrokken Bestuurder informatie zou verkrijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem/haar de voorbereidende informatie niet toegezonden; zal hij/zij zich onthouden van het bijwonen van de beraadslaging van de Raad met betrekking tot deze verrichting, en wordt dit punt toegevoegd aan een bijlage bij de notulen die hem/haar niet wordt toegezonden. Deze regels worden opgeheven wanneer ze niet langer relevant zijn (m.a.w., meestal nadat Befimmo de verrichting heeft uitgevoerd of er van heeft afgezien).

1. "Perimetervennootschap" betekent een vennootschap waarin een gereglementeerde vastgoedvennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt, hieronder inbegrepen haar dochtervennootschappen, krachtens artikel 2(18) van de GVV-wet.

Beleid betreffende verrichtingen met Bestuurders die niet onder artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vallen

In het geval Befimmo zich voorneemt om een verrichting aan te gaan met een Bestuurder of een door deze laatste gecontroleerde vennootschap of een vennootschap waarin hij/zij een andere dan een minderheidsparticipatie bezit, en deze verrichting niet onder artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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/haar verklaring en de redenen om artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet toe te passen, worden opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur die zich hierover zal uitspreken;
- dat deze 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 de belangen van de aandeelhouders van Befimmo, dat de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo beoogt een verrichting uit te voeren, hem/haar de voorbereidende nota's niet zullen worden toegestuurd en dat het punt wordt toegevoegd aan een bijlage bij de notulen die hem/haar niet zullen worden meegedeeld.

In elk geval moet de verrichting volgens de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

De notulen betreffende de betrokken verrichting moeten echter niet opgenomen worden in het Financieel Verslag.

Wanneer dit beleid wordt toegepast, wordt een toelichting dienaangaande opgenomen in de Corporate Governance verklaring van het Jaarverslag.

Dit beleid is ook cursief van toepassing op de verrichtingentussen een Bestuurder van Befimmo en een dochteronderneming van deze laatste.

Wanneer dit beleid wordt toegepast, wordt een toelichting dienaangaande opgenomen in de Corporate Governance verklaring van het Jaarverslag.

Beleid met betrekking tot verrichtingen met een lid van het Uitvoerend Comité

In het kader van het Governance Charter van Befimmo is het beleid, beschreven in voorgaand paragraaf, ook mutatis mutandis van toepassing op de verrichtingen tussen enerzijds, Befimmo en haar dochterondernemingen, en de leden van het Uitvoerend Comité, anderzijds: Het betrokken lid moet het potentiële belangenconflict melden aan het Uitvoerend Comité, en waar nodig, zich onthouden van de bespreking en de stemming over het punt in kwestie. Bovendien, wordt het punt of dossier waarop het belangenconflict betrekking heeft, op de agenda van de vergadering van de Raad van Bestuur geplaatst, die daarover zal moeten beraadslagen en beslissen; de betrokken verrichting moet tegen de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Bestuurders en "corporate opportunities"

Gezien de Bestuurders van Befimmo benoemd worden op grond van hun knowhow en ervaring inzake vastgoed, oefenen zij vaak bestuursmandaten uit in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren.

Bijgevolg kan het 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 van Befimmo een mandaat uitoefent. In die gevallen, die in bepaalde omstandigheden tot functieconflicten kunnen leiden, heeft Befimmo besloten om een procedure toe te passen die grotendeels ontleend is aan de procedure voorzien door artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake belangenconflicten.

De betrokken Bestuurder moet onmiddellijk de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de Gedelegeerd Bestuurder op de hoogte brengen dat dergelijke situatie zich voordoet. Indien mogelijk gaat de Gedelegeerd Bestuurder ook na of de situatie effectief bestaat.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken Bestuurder en de Voorzitter van de Raad van Bestuur of de Gedelegeerd Bestuurder gezamenlijk of de bestaande "Chinese Walls"-procedures binnen de organisatie waarvan de betrokken Bestuurder deel uitmaakt, mogelijk maken om ervan uit te gaan dat hij/zij, zonder betwisting en onder zijn/haar 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 niet deelneemt, dan moet hij/zij zich terugtrekken uit het beraadslagings- en beslissingsproces: de voorbereidende nota's zullen niet naar hem/haar worden toegezonden, hij/zij moet de vergadering van de Raad van Bestuur verlaten zodra het bewuste punt aan de orde komt, en het punt zal worden opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem/haar niet zal worden bezorgd.

De notulen van de Raad van Bestuur moeten de naleving van deze procedure vaststellen of de redenen toelichten waarom zij niet werd toegepast.

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

Desgevallend wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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 Befimmo). In dit laatste geval moeten bovendien alle relevante passages uit de notulen van de Raad van Bestuur ook in het beheersverslag worden opgenomen.

Befimmo heeft geen enkel ander scenario van potentiële belangenconflicten gedetecteerd.

VERPLICHTE BEKENDMAKINGEN KRACHTENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (ARTIKELEN 7:96 EN 7:97)

Tijdens het boekjaar 2021 heeft één beslissing of verrichting aanleiding gegeven tot de toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Op haar vergadering van 10 maart 2021 heeft de Raad van Bestuur de volgende zaken besproken: de bepaling van de variabele vergoeding van Dhr. Benoît De Blieck, als Gedelegeerd Bestuurder, en van de andere leden

van het Uitvoerend Comité voor het boekjaar 2020. In overeenstemming met artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen heeft Dhr. De Blieck niet deelgenomen aan de beraadslagingen of de beslissing van de Raad van Bestuur over zijn remuneratie. Hieronder wordt de relevante passage uit de notulen weergegeven.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van Befimmo NV van 10 maart 2021

"Alvorens dit agendapunt te bespreken, kondigt Dhr. Benoît De Blieck, Gedelegeerd Bestuurder, een potentieel belangenconflict van vermogensrechtelijke aard aan in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV). Hij stelt dat het belangenconflict voortvloeit uit het feit dat een deel van de beslissingen die moeten worden genomen betrekking hebben op zijn variabele vergoeding voor het boekjaar 2020. De Raad van Bestuur neemt akte van deze verklaring en stelt vast dat de Gedelegeerd Bestuurder de vergadering verlaat tijdens de beraadslagingen en beslissingen in verband met de punten die hem aanbelangen.

De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité bracht verslag uit over het werk van het Comité en bracht de aanbevelingen van het Comité uit, die daarna als volgt werden besproken:

(...)

3.2. Beoordeling van de leden van het Uitvoerend Comité voor het boekjaar 2020 - Vaststelling van de doelstellingen voor 2021

De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité legt de voorstellen opgesteld door het Benoemings- en Remuneratiecomité voor de variabele vergoeding van leden van het Uitvoerend Comité voor het boekjaar 2020 voor. Deze voorstellen houden rekening met de prestaties van de GVV, alsook het behalen van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve doelstellingen. Ondanks de gezondheidscrisis van Covid-19 zijn de niet-beursgebonden prestaties van de Vennootschap veerkrachtig gebleken en werden de voor de leden van Uitvoerend Comité vastgestelde doelstellingen in 2020 bereikt. Niettemin werd de beurskoers, die tot aan de vooravond van de crisis op het niveau van de intrinsieke waarde van EUR 57 lag, door de crisis onmiddellijk sterk aangetast in een context van onzekerheid over de toekomst van de activiteit in de kantoorvastgoedsector.

Rekening houdend met zowel de verwezenlijking van de operationele doelstellingen van de Vennootschap als de impact van de crisis op het rendement van de aandeelhouder, werd de jaarlijkse variabele remuneratie van de leden van het Uitvoerend Comité met ongeveer 10% gematigd in vergelijking met wat ze zou geweest zijn in een normale situatie zonder de Covid-19 crisis

3.2.1. Beoordeling en vaststelling van de variabele remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder voor het boekjaar 2020.
Beslissingen: *Na te hebben beraadslaagd, gaat de Raad van Bestuur, met uitsluiting van de Gedelegeerd Bestuurder, die niet deelneemt aan de beraadslagingen of beslissingen over deze punten, over tot de hiernavolgende beslissingen:*

- *De Raad keurt het voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité goed om Dhr. Benoît De Blieck, voor zijn rol als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV in 2020, een variabele vergoeding toe te kennen van 120.000 €; bovendien zal op basis van de prestatie van Befimmo Property Services NV ("BPS"), een voorstel worden gedaan aan de Raad van Bestuur van deze laatste, om een variabele vergoeding van 80.000 € toe te kennen aan haar gedelegeerd bestuurder, de BV BDB Management, vertegenwoordigd door haar vast vertegenwoordiger, Dhr. Benoît De Blieck; dit brengt de totale variabele vergoeding op 200.000 EUR voor het boekjaar 2020.*
- *Bovendien wordt, overeenkomstig artikel 8 van het Remuneratiebeleid een uitzonderlijke bonus van 100.000 EUR toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder (geconsolideerd bedrag als volgt verdeeld: 60.000 EUR; toegewezen op het niveau van Befimmo NV en 40.000 EUR toegewezen aan BV BDB Management op het niveau van Befimmo Property Services NV), voor het verkrijgen van de overheidsopdracht van de Vlaamse Overheid en alle uitvoerbare vergunningen voor het ZIN-project."*

De Raad van Bestuur besprak ook de voorwaarden voor het einde van het mandaat van Dhr. Benoît De Blieck als Gedelegeerd Bestuurder:

"Bij de ondertekening van de beëindigingsovereenkomst:
- *Een contractuele vertrekvergoeding van 750.000 EUR in overeenstemming met de voorwaarden voor vervroegde beëindiging voorzien in zijn management overeenkomst, m.n. : 486.408,08 EUR op het niveau van Befimmo NV en 263.591,92 EUR op het niveau van Befimmo Property Services NV.*
- *Een brutobedrag van 35.000 EUR voor de overgangsperiode tussen 1 mei en 30 juni 2021, tijdens dewelke hij ter beschikking blijft van de nieuwe Gedelegeerd Bestuurder, om de overgang te vergemakkelijken: 22.750 EUR op het niveau van Befimmo NV en 12.250 EUR op het niveau van Befimmo Property Services NV.*
- *Met betrekking tot het deel van zijn variabele remuneratie dat betrekking heeft op het boekjaar 2020 en de voorgaande jaren en waarvoor de effectieve betaling of vesting nog niet heeft plaatsgevonden:*
  - *De betaling van het saldo van de variabele remuneratie (saldo van de bonus met betrekking tot de boekjaren 2019 en 2020 (zie hierboven voor 2020) is ten laatste voorzien voor maart 2022 : d.w.z. een bedrag van 162.500 EUR.*
  - *De PSU's toegekend in het kader van het PSU-plan 2020 - d.w.z. maximaal 2.500 eenheden - blijven behouden, met dien verstande dat zij onderworpen blijven aan dezelfde regels, prestatietest en vestigdatum als voorzien op het ogenblik van hun toekenning, met een toekenning uiterlijk in april 2023; de aandelen die tegen die datum verworven zullen zijn, zullen niet onderworpen zijn aan een verplichting tot aanhouding na de verwerving*
- *Hij zal blijven zetelen als niet-uitvoerend bestuurder tot het einde van zijn huidig mandaat, na afloop van de Gewone Algemene Vergadering in april 2022 : dit mandaat zal niet bezoldigd zijn".*

Tijdens het boekjaar 2021 heeft geen enkele beslissing of verrichting aanleiding gegeven tot de toepassing van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET

Artikel 37 van de GVV-wet, werd het voorbije boekjaar met betrekking tot geen enkele verrichting toegepast.

VERRICHTINGEN DIE NIET VALLEN ONDER DE WETTELIJKE BEPALINGEN INZAKE BELANGENCONFLICTEN, MAAR DIE VALLEN ONDER HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER VAN BEFIMMO

Krachtens de regels om belangenconflicten te voorkomen, opgenomen in het Corporate Governance Charter van Befimmo:

- heeft Dhr. Wim Aurousseau, Bestuurder verbonden met AXA Belgium NV, niet deelgenomen aan de beraadslaging noch de beslissingen betreffende één investeringsproject;
- heeft Dhr. Amand Benoît D'Hondt, Bestuurder verbonden met AG REAL ESTATE NV, niet deelgenomen aan de beraadslaging noch de beslissingen betreffende één investeringsproject.

Compliance

REGELS OM MARKTMISBRUIK TE VOORKOMEN

Principes

Het Corporate Governance Charter omvat regels om marktmisbruik te voorkomen en die van toepassing zijn op de Bestuurders, leden van het Uitvoerend Comité en medewerkers van Befimmo, en elke andere persoon die toegang zou kunnen hebben tot voorwetenschap via zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een specifieke verrichting.

Deze regels zijn aangevuld met een gedragscode (de Dealing Code) bedoeld om de betrokken personen bewust te maken van hun belangrijkste verplichtingen en die de na te leven interne procedures ter zake vastlegt.

De Dealing Code wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur en alle medewerkers ontvangen en ondertekenen een kopie wanneer ze worden aangeworven, als onderdeel van een opleiding die door de Chief Compliance Officer wordt gegeven. De Dealing Code wordt regelmatig bijgewerkt om rekening te houden met relevante evoluties in de regelgeving. Het is terug te vinden op de website van Befimmo.

De Chief Compliance Officer moet toezien op de naleving van deze regels teneinde het risico op marktmisbruik door handel met voorwetenschap te beperken. Daartoe stelt zij lijsten op, en houdt deze ook up-to-date, van personen die toegang hebben tot voorwetenschap, in het bijzonder in de context van specifieke verrichtingen (in welk geval zij de informatie niet mogen bekendmaken en geen verrichtingen met betrekking tot de door Befimmo uitgegeven financiële instrumenten mogen uitvoeren) en van alle personen die er op regelmatige basis toegang toe zouden hebben. Wanneer die personen voornemens zijn om verrichtingen uit te voeren met betrekking tot door Befimmo uitgegeven financiële instrumenten, moeten zij eerst de Chief Compliance Officer schriftelijk op de hoogte brengen van hun intentie om de verrichting uit te voeren. Binnen 48 uur na ontvangst van deze kennisgeving moet de Chief Compliance Officer de betrokkene meedelen of er enige reden is om te geloven dat de voorgenomen verrichting zou resulteren in handel met voorwetenschap. Indien dat het geval is zal hij of zij afgeraden worden om de verrichting uit te voeren.

Deze regels zijn van toepassing op alle Bestuurders, leden van het Uitvoerend Comité, medewerkers en bepaalde consultants die op regelmatige basis voor Befimmo werken. Verder moeten de Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité de FSMA inlichten over verrichtingen die voor eigen rekening worden uitgevoerd op aandelen van de Vennootschap, en dit binnen drie werkdagen nadat de betrokken verrichting is uitgevoerd[1] .

Tijdens zogenaamde "gesloten" periodes (bepaalde periodes die de publicatie van de jaar-, halfjaar- en kwartaalresultaten van Befimmo voorafgaat) of "verboden" periodes (beperkte periodes waarin de Vennootschap en/of bepaalde Bestuurders, bepaalde Bedrijfleiders of bepaalde medewerkers in het bezit zijn van Voorwetenschap), mogen Bestuurders, leden van het Uitvoerend Comité en werknemers geen financiële instrumenten van Befimmo verhandelen.

Toepassing

Mevr. Aminata Kaké oefent de functie van Chief Compliance Officer bij Befimmo uit.

De Dealing Code van Befimmo werd het laatst bijgewerkt op 16 februari 2022..

Bovenvermelde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot enige problemen.

ETHISCHE CODE

Overeenkomstig haar Ethische Code verbindt Befimmo zich ertoe steeds te handelen met respect voor de wetten en reglementen die van toepassing zijn op alle economische sectoren van het land en met respect voor de ethische waarden, zowel in haar contacten met klanten, personeelsleden, aandeelhouders, partners als met de overheid.

Deze Ethische Code vermeldt ook de engagementen van Befimmo inzake het respect van de mensenrechten, de voorkoming van marktmisbruik, de strijd tegen corruptie en het witwassen van geld, de bescherming van persoonsgegevens, de bevordering van diversiteit en inclusie, en haar filantropische activiteiten en associatieve partnerschappen.

Deze Ethische Code is aangevuld met een Whistleblowing Policy, een Beleid ter bestrijding van corruptie, een Tegenpartij en CliëntenAcceptatieBeleid een Privacybeleid, een Beleid Inzake Diversiteit en Inclusie en een Beleid inzake Filantropie en Associatief partnerschap.

Toepassing

De Ethische Code werd voor het laatst geactualiseerd op 16 februari 2022.

Bovengenoemde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot problemen.

1. Deze verplichting is ook van toepassing op verrichtingen die worden uitgevoerd door natuurlijke of rechtspersonen die nauw met hen verbonden zijn.

VOORKOMEN VAN RISICO'S OP WITWASSEN VAN GELD EN FINANCIERING VAN TERRORISME

Befimmo heeft een Tegenpartij en CliëntenAcceptatieBeleid (de "CAB") ontwikkeld en ingevoerd, waardoor ze het aanknopen van zakenrelaties met Klanten of het aangaan van transacties met Tegenpartijen onderwerpt aan van een voorafgaande beoordeling van de mogelijke risico's op witwassen van geld, financiering van terrorisme en reputatie die verbonden zijn met het profiel van de Klant of Tegenpartij of met de voorgenomen transactie. Nadat een zakenrelatie is aangeknoopt wordt een continue monitoring geïmplementeerd.

Er worden door de Chief Compliance Officer en haar team geregeld info- en specifieke opleidingssessies voorzien voor de operationele medewerkers.

De CAB wordt regelmatig (en minstens één keer per jaar) geëvalueerd, teneinde eventuele relevante ontwikkelingen in de activiteiten of de regelgeving in aanmerking te nemen.

Toepassing

Bovenvermelde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot enige problemen. De CAB werd toegepast zonder moeilijkheden et de informatie- en opleidingsessies werden gegeven aan de operationele medewerkers.

BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is in 2018 in voege getreden en is bedoeld om het fundamenteel recht van personen op bescherming van hun persoonsgegevens te beschermen.

In dit kader heeft Befimmo een Privacybeleid ingevoerd dat betrekking heeft op al haar activiteiten. Er zijn specifieke Gegevensbeschermingsovereenkomsten gesloten met leveranciers, onderaannemers, tegenpartijen, enz.
Door de Chief Compliance Officer en haar team worden geregeld info- en opleidingssessies voorzien voor de operationele medewerkers. Bovendien heeft Befimmo geopteerd voor een "compliance-by-design" aanpak bij de ontwikkeling van haar activiteiten.

Het Privacybeleid van Befimmo is op 25 mei 2018 in voege getreden. Het wordt geregeld geëvalueerd met inachtneming van eventuele relevante ontwikkelingen in de activiteiten of de regelgeving.

Toepassing

Bovenvermelde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot enige problemen.

WHISTLEBLOWING POLICY

Begin 2022 heeft Befimmo haar reeds bestaande Whistleblowing Policy uitgebreid tot alle activiteitsdomeinen en -gebieden die onder de recent van kracht geworden Europese richtlijn betreffende de bescherming van personen die inbreuken op het Unierecht[1] melden (de "Richtlijn") vallen.

Alle medewerkers van Befimmo kunnen vanaf nu (via een interne procedure) inbreuken op de volgende regels melden :
- inbreuken op de regels van het Unierecht op de door de Richtlijn opgesomde gebieden (met name op de volgende gebieden: overheidsopdrachten, financiële diensten, producten en markten en voorkoming van witwassen van geld en financiering van terrorisme, bescherming van de persoonlijke levenssfeer en persoonsgegevens en beveiliging van netwerken en informatiesystemen, enz.), alsmede bij de bestrijding van fraude en belastingontduiking; of
- in het algemeen, elke andere inbreuk op de interne beleidslijnen van Befimmo (zoals het Governance Charter, de Ethische Code, de Dealing Code, het Beleid ter bestrijding van corruptie, het Tegenpartij en CliëntenAcceptatieBeleid, het Arbeidsreglement van Befimmo, het Beleid inzake Filantropie en Associatief partnerschap, het Beleid inzake Diversiteit & Inclusie, enz.)

De procedure voorziet in een systeem dat elk medewerker de nodige middelen geeft om inbreuken te melden aan een centraal aanspreekpunt binnen Befimmo, in alle vertrouwelijkheid en zonder vrees voor represailles in de ruimste zin van het woord.

Toepassing

Bovenvermelde regels werden toegepast zonder dat dit aanleiding gaf tot enige problemen. De Whistleblowing Policy werd zonder problemen toegepast.

CYBERVEILIGHEID

Binnen Befimmo worden op regelmatige basis interne en externe audits uitgevoerd betreffende het geheel van de IT-beveiligingsrisico's. De bevindingen, aanbevelingen en het actieplan ter beperking van de risico's in dit verband worden door het Auditcomité onderzocht en vervolgens aan de Raad van Bestuur meegedeeld.

Bovendien werd een programma voor cyberresilience opgezet, waarvan de vooruitgang regelmatig door het Auditcomité wordt geëvalueerd, los van de bovenvermelde audits.

Aandelenbezit of aandelenoptieplan

- Vanaf boekjaar 2020 kunnen aan de leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo Performance Stock Units (PSU's) worden toegekend. Na een vestingperiode van drie jaar, vanaf de toekenning van de PSU's, verlenen deze het lid van het Uitvoerend Comité het recht om aandelen van de Vennootschap te krijgen, evenals een bedrag in speciën dat overeenkomt met de uitbetaalde dividenden tijdens de vestingperiode. De onderliggende PSU-aandelen zullen pas worden afgeleverd na beoordeling of de in het plan bepaalde criteria al dan niet gehaald zijn (Prestatietest). Aandelen die na de vesting worden afgeleverd moeten minstens twee jaar door het lid van het Uitvoerend Comité worden gehouden, zonder afbreuk te doen aan de naleving van de minimale aandelendrempel die van toepassing is op de Bedrijfsleiders. Een uitvoerigere beschrijving van dit plan is te vinden in het remuneratiebeleid.

- Befimmo heeft geen aandelenoptieplan geïmplementeerd of dergelijke opties verleend aan leden van haar bestuursorganen of haar werknemers.

1. Richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2019 betreffende de bescherming van personen die inbreuken op het Unierecht melden

Aandelen gehouden door de Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité

Op 31 december 2021 hadden de hiernavolgende Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité van Befimmo aandelen van Befimmo in hun bezit:
- Dhr. Benoît De Blieck (1.000 aandelen)
- Dhr. Jean-Philip Vroninks (1.250 aandelen)
- Mevr. Aminata Kaké (50 aandelen)
- Dhr. Laurent Carlier (710 aandelen)

Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding

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 "Koninklijk Besluit"), verplicht hen in een beheersverslag tot een opsomming van en desgevallend een toelichting bij de volgende elementen, voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

De meeste bevoegdheden van het bestuursorgaan van Befimmo worden in dit opzicht in grote mate beperkt door het GVV-statuut 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 (Koninklijk Besluit, artikel 34,1°)

Er is slechts één soort aandelen, zonder vermelding van nominale waarde: alle aandelen zijn geplaatst en alle aandelen zijn volgestort. Per 31 december 2021 bedraagt het kapitaal 413.276.840,12 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 28.445.971 aandelen die elk 1/28.445.971ste van het kapitaal vertegenwoordigen. Alle houders van Befimmo aandelen hebben gelijke rechten en plichten. Voor deze rechten en plichten wordt in de eerste plaats verwezen naar de regelgeving die van toepassing is op Befimmo: het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de GVV-wet en het Koninklijk Besluit betreffende GVV's van 13 juli 2014. Er moet ook verwezen worden naar de relevante bepalingen in de statuten (artikelen 6 en 13).

- Elke wettelijke of statutaire beperking van de overdracht van effecten (Koninklijk Besluit, artikel 34, 2°)

De overdracht van de Befimmo aandelen is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Krachtens artikel 21 van de GVV-wet zijn alle Befimmo aandelen toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (Euronext Brussels).

Als onderdeel van hun variabele remuneratie kunnen aan de leden van het Uitvoerend Comité Performance Stock Units (PSU's) worden toegekend. Na een vestingperiode van drie jaar vanaf de toekenning van de PSU's geven deze de Bedrijfsleiders het recht aandelen van de Vennootschap te verwerven. De aandelen die na de vesting worden uitgegeven, moeten door het lid van het Uitvoerend Comité gedurende ten minste twee jaar worden aangehouden, onverminderd de naleving van de minimale aandelendrempel die van toepassing is op de uitvoerende leden (zie Remuneratiebeleid).

- De houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn en een beschrijving van deze rechten (Koninklijk Besluit, artikel 34,3°)

De Vennootschap heeft geen aandeelhouders die bijzondere zeggenschapsrechten genieten.

- Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend (Koninklijk Besluit, artikel 34, 4°)

Geen aandelenplan voor werknemers werd in werking gesteld.

- Elke wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht (Koninklijk Besluit, artikel 34,5°);

Geen enkele bepaling in de statuten beperkt de uitoefening van stemrechten van de aandeelhouders van Befimmo.

Bovendien geldt in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikel 27.1 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 voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, via het e-mailadres van de vennootschap of het in de oproeping tot de algemene vergadering vermelde specifieke e-mailadres."*

Dit zijn algemene bepalingen van de statuten die niet werden ontworpen met het oog op een mogelijk openbaar overnamebod: kunnen onrechtstreeks een effect hebben in dit kader, gezien ze formaliteiten bepalen voor de toelating tot de Algemene Vergadering.

- Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij de emittent en welke aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht (Koninklijk Besluit, artikel 34, 6°)

Voor zover Befimmo kennis heeft, zijn er geen aandeelhoudersovereenkomsten die de overdracht van effecten en/of de uitoefening van stemrechten kunnen beperken.

- Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van de emittent (Koninklijk Besluit, artikel 34,7°)

In overeenstemming met artikel 14 van de statuten, worden de leden van de Raad van Bestuur voor maximum vier jaar benoemd door de Algemene Vergadering en zijn steeds herroepelijk door deze laatste. De bestuurders kunnen herbenoemd worden. Het mandaat van de niet herbenoemde Bestuurder eindigt onmiddellijk na de Algemene Vergadering die over de herbenoeming beslist. Ingeval één of meer mandaten vacant zijn, hebben de overblijvende Bestuurders van de Raad het recht om

voorlopig deze vacante mandaten te vervullen tot aan de volgende Algemene Vergadering, die al dan niet het mandaat van de gecoöpteerde Bestuurder(s) kan bevestigen. De benoeming van de Bestuurders is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de FSMA.

Betreffende de wijziging van de statuten, moet overeenkomstig artikel 12 van de GVV-wet elk ontwerp tot wijziging van de statuten eerst worden goedgekeurd door de FSMA.Deze regel kan een invloed hebben in het geval van een openbaar overnamebod, aangezien de bieder de statuten van de Vennootschap niet naar eigen goeddunken kan wijzigen maar elk ontwerp tot wijziging zou moeten laten goedkeuren door de FSMA.

- Bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft (Koninklijk Besluit 34,8°)

De Raad van Bestuur van Befimmo beschikt over bepaalde bevoegdheden inzake het recht om aandelen uit te geven of in te kopen (artikel toegestaan kapitaal en machtiging tot inkoop en vervreemding van eigen aandelen).

Het artikel inzake het toegestane kapitaal maakt het in feite mogelijk snel opportuniteiten te grijpen zonder de tijdsdruk die gepaard gaat met het bijeenroepen van twee algemene vergaderingen (de ervaring toont aan dat de eerst bijeengeroepen algemene vergadering consequent niet de vereiste quorum haalt), terwijl de machtiging tot inkoop van eigen aandelen voorziet in een mechanisme dat zou kunnen worden gebruikt om de koers van het aandeel te stabiliseren in geval van abnormale bewegingen.

Deze artikelen bepalen meer bepaald het volgende: Overeenkomstig artikel 7 van de statuten van Befimmo wordt de Raad van Bestuur gemachtigd om het kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, op de data en volgens de modaliteiten die zij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

1°) 205.135.237,71 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is door inbreng in geld (i) met voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 7:188 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, of (ii) met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26 §1 alinea's 1 en 2 van de GVV-wet;
2°) 41.027.047,54 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3°) 41.027.047,54 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven.

Met dien verstande dat in ieder geval, het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan € 287.189.332,79.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar die ingaat op 27 december 2019. Zij kan worden hernieuwd bij besluit van de Algemene Vergadering. Het gebruik van dit artikel kan leiden tot een aanzienlijke verhoging van het eigen vermogen, hoger dan het hierboven vermelde bedrag, aangezien de door de Raad van Bestuur vastgestelde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen een uitgiftepremie omvat.

Krachtens dezelfde bepaling en onder dezelfde voorwaarden is de Raad van Bestuur gemachtigd om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven (deze machtiging wordt eveneens verleend voor een periode van vijf jaar vanaf 27 december 2019).

Bovendien is de Raad van Bestuur gemachtigd om, overeenkomstig de artikelen 7:215 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikel 11 van de statuten van Befimmo, volgestorte aandelen van Befimmo te verwerven of in pand te nemen (binnen de door de Algemene Vergadering vastgestelde statutaire grenzen). Deze machtiging is geldig voor vijf jaar vanaf 25 mei 2021.

De Raad van Bestuur kan eigen aandelen van de Vennootschap vervreemden (i) op voorwaarde dat de gelijke behandeling tussen aandeelhouders wordt nageleefd overeenkomstig de voorwaarden bepaald in artikel 7:218, §1, 1° en 2° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, (ii) aan haar personeel, overeenkomstig artikel 7: 218, §1, 5° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen of (iii) aan één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden, overeenkomstig artikel 7:218, §1, 4° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikel 11 van de statuten. De bevoegdheden en machtigingen bedoeld in de laatste twee punten hierboven zijn van toepassing op de verwervingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer dochtervennootschappen die rechtstreeks onder haar controle staan.

- Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de emittent na een openbaar overnamebod (Koninklijk Besluit, artikel 34, 9°)

Het is gebruikelijk om een “change-of-control” clausule op te nemen in financieringsovereenkomsten, waardoor de bank het recht heeft om terugbetaling van de lening te vragen indien een wijziging van de controle over de Vennootschap een materiële negatieve impact zou hebben op de Vennootschap.

De hiernavolgende banken hebben zo’n “change-of-control” clausule: Bank Degroof Petercam, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, Agricultural Bank of China (Luxemburg) en Société Générale SA (Belgisch filiaal).

Bovendien bevatten de overeenkomsten betreffende de verschillende private plaatsingen een gelijkaardige clausule die elke belegger het recht geeft om in geval van een wijziging van de controle te vragen om vervroegde terugbetaling a pari van hun lening.

- Tussen de emittent en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt (Koninklijk Besluit, artikel 34, 10°)

Zoals beschreven in het remuneratiebeleid, heeft de heer Vroninks, indien Befimmo NV de management overeenkomst tussen haar Gedelegeerd Bestuurder, de heer Vroninks, en Befimmo NV vóór het verstrijken ervan zou opzeggen, maar niet in een van de in de management overeenkomst voorziene gevallen waarin geen vergoeding verschuldigd is, recht op een vertrekvergoeding in het kader van deze overeenkomst. De managementovereenkomsten tussen, enerzijds, Befimmo NV en dhr. Vroninks en, anderzijds, Befimmo Property Services NV en Revron GCV, voorzien in een geconsolideerde contractuele vertrekvergoeding van 500.000 € (geconsolideerd totaal). In geval van beëindiging van deze overeenkomsten ingevolge een openbaar overnamebod, zal de geconsolideerde vertrekvergoeding 750.000 € bedragen (geconsolideerd totaal).

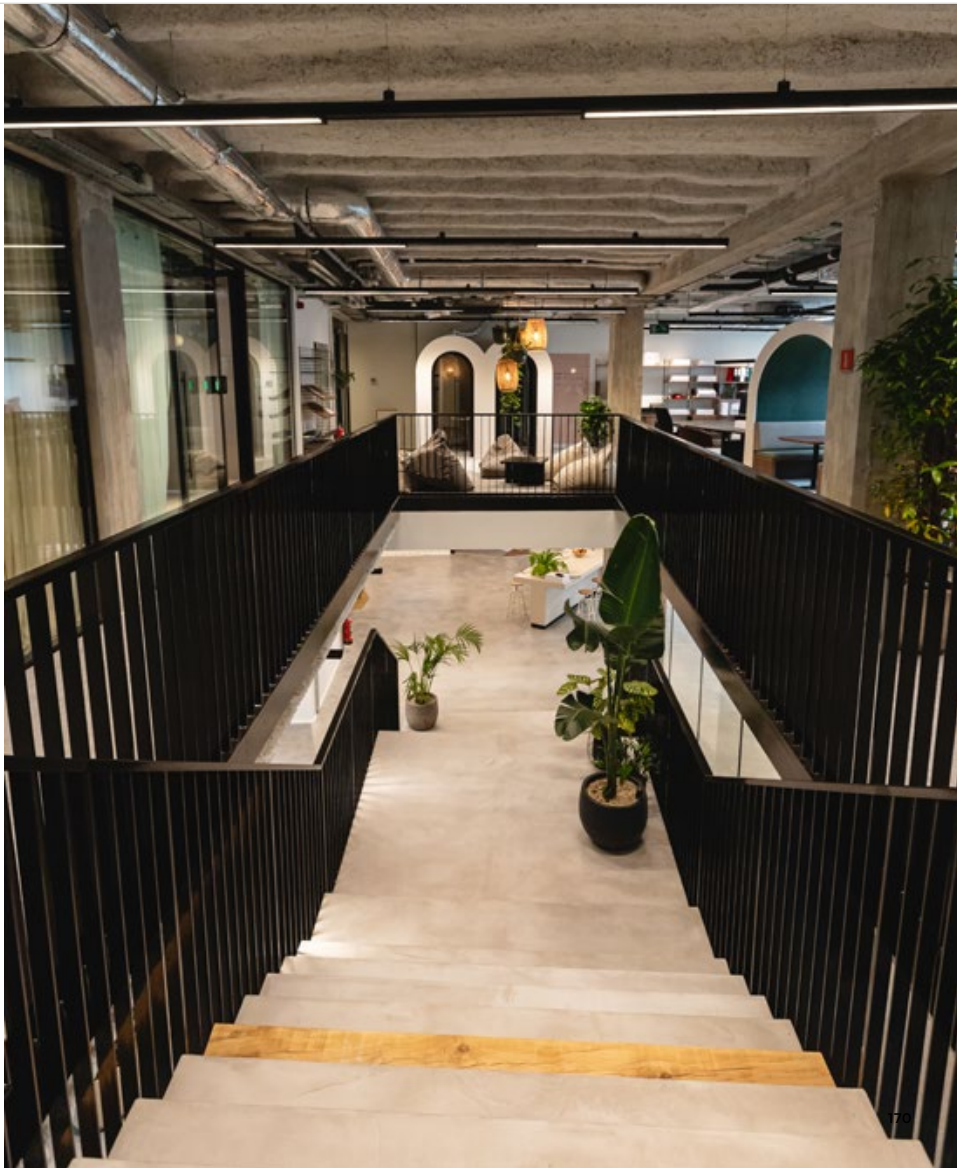
Aandeelhouderschap, structuur en organisatie

AANDEELHOUDERSCHAP[1]

De aandeelhouders hebben geen verschillende stemrechten.

	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de verklaring	Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van de informatie verkregen van de aandeelhouder	(in %)
Aangevers			
AXA Belgium NV	2 741 438	30.04.2019	9,6 %
Ageas and affiliated companies	2 641 047	30.04.2019	9,3 %
Sand Grove Capital Management	1 212 205	01.03.2022	4,3%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0 %
Own shares			
Befimmo NV	1 442 476	25.02.2022	5,1%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 560 508	01.03.2022	68,8%
Totaal	**28 445 971**		**100%**

1. Op 1 maart 2022, op basis van de transparantieverklaringen of de informatie verkregen van de aandeelhouder.

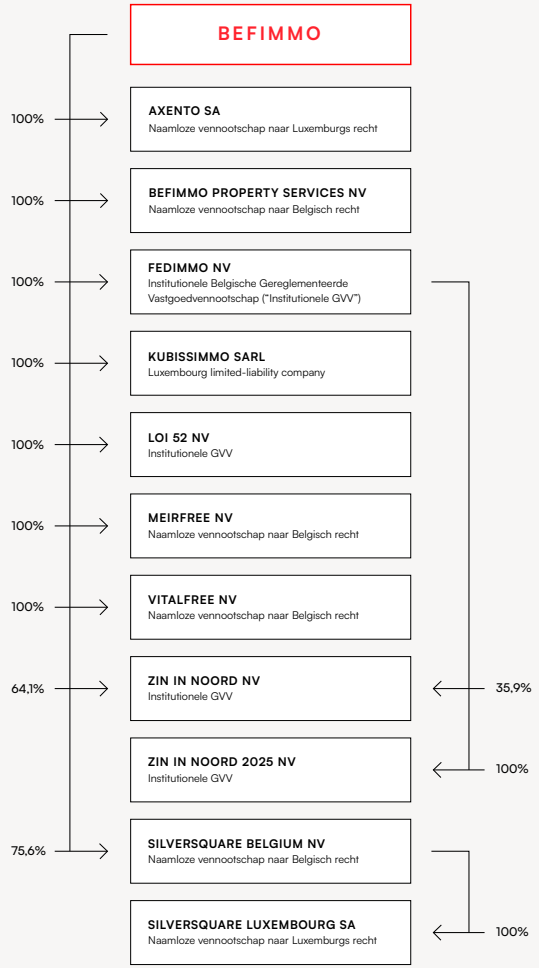


STRUCTUUR EN ORGANISATIE

De dochterondernemingen en partnerschappen van Vennootschap op 31 december 2021 worden hiernaast voorgesteld.

In Bijlage V bij dit Verslag wordt het vastgoed in de geconsolideerde portefeuille opgesplitst per dochteronderneming.

Befimmo heeft 12,5% in handen van Co.Station Belgium NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.



BEHEERSVERSLAG

Risicofactoren.

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een negatief effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap heeft genomen om erop te anticiperen, hun potentiële impact te beperken en ze om te buigen tot kansen.Ondernemen gaat gepaard met risico's nemen: het is niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's te elimineren noch van enig ander overblijvend risico dat door de Vennootschap en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders zou kunnen worden gedragen. Het globale economische wen financiële klimaat en de huidige geopolitieke context kunnen bepaalde risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Befimmo versterken. Deze lijst van risico's is gebaseerd op de informatie die gekend was op het ogenblik van de opmaak van dit Jaarlijks Financieel Verslag en is slechts een weergave van de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd.

Risicofactoren.

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

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

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

Belangrijkste risico's verbonden aan de strategie

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
S1. HET NIEUWE WERKEN	
Kantoorruimte wordt alsmaar flexibeler en mobieler gebruikt. Door de technologische evolutie is het gemakkelijk om van een statische sequentiële werkwijze om te schakelen naar meer dynamische bedrijfsomgevingen. Bedrijven zijn op zoek naar aangename en flexibele werkomgevingen waardoor ze gemakkelijker talent kunnen aantrekken en collectieve intelligentie ontwikkelen. Dit risico wordt nog vergroot door de pandemie, die de verschuiving in de werkpatronen (meer thuiswerken) heeft versneld. Het "coworking" bedrijfsmodel is nog in volle ontwikkeling. Op 31 december 2021 bestaat de portefeuille van Befimmo voor ongeveer 100% uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes. De inkomsten als vastgoedoperator vertegenwoordigen 92% van de huurinkomsten en die van de coworking-activiteit 8%.	Huurders die minder vierkante meters per werknemer huren kan leiden tot een daling van de bezettingsgraad van gebouwen. Zie S2 voor het effect van een toename van de huurleegstand. Klassieke kantooromgevingen voldoen niet langer aan de verwachtingen, wat kan leiden tot grotere investeringen om de gebouwen aantrekkelijk te maken voor de nieuwe eisen van de gebruikers (zie S3 en P3). Grotere investeringen om cyberaanvallen te voorkomen.
S2. RISICO'S VERBONDEN AAN HUURLEEGSTAND	
Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overstijgt en door een evolutie in de aard van de vraag. De Vennootschap wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten: - het risico op verlies en/of daling van inkomsten - het risico op een terugval van de huurprijzen - het gevaar voor druk op de voorwaarden voor vernieuwing en het toekennen van huurvrije periodes - het risico op daling van de reële waarde van de gebouwen, enz. Overall, the office property market is currently characterised by higher supply than demand, and by changing types of demand. Op 31 december 2021 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de huidige en toekoms tige huurovereenkomsten van Befimmo tot de volgende vervaldag van de vastgoedbeleggingen 8,8 jaar. De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuring bedroeg op 31 december 2021 95,5%, tegenover 97,1% op 31 december 2020. Voor meer informatie verwijzen wij naar het Vastgoedverslag (pagina's 28-52).	Daling van de bezettingsgraad en een lager bedrijfsresultaat van de portefeuille. Op jaarbasis zou 31 december 2021 een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 2,0 miljoen € hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van -0,07 miljoen € op de intrinsieke waarde per aandeel en van +0,06% op de schuldratio. Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, worden op jaarbasis geraamd op 2,8 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 2,2% van de totale huurinkomsten. Hogere marketinguitgaven voor gebouwen beschikbaar voor verhuur. Daling van de reële waarde van gebouwen (zie P1).

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
S3. RISICO'S VERBONDEN AAN (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN	
Risico verbonden aan de renovatie of de bouw van gebouwen. Ter voorbereiding op een nieuwe levenscyclus moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden. In deze context wordt Befimmo blootgesteld aan risico's die verbonden zijn aan: - veranderingen in de werkmethoden en de eisen van de huurders tussen het verkrijgen van de vergunningen en de commercialisering van het gebouw - de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten) - mogelijke vertragingen bij het verkrijgen van vergunningen - bouw (kosten, vertragingen, milieuschade en organisatorische problemen, naleving, enz.) momenteel geaccentueerd door de pandemie Wij verwijzen naar het vastgoedverslag voor de raadpleging over de belangrijkste renovatie- en (her)ontwikkelingsprojecten (pagina 41). Op 31 december 2021 vertegenwoordigt de reële waarde van de gebouwen waarop de genoemde projecten betrekking hebben 13,8% van de totale reële waarde van de portefeuille.	Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden. Geen huurinkomsten na het voltooien van de werken en kosten in verband met de leegstand. Druk op de marketingvoorwaarden en voor het toekennen van huurvrije periodes. Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.
S4. RISICO'S VAN SEGMENTCONCENTRATIE	
De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).	Gevoeligheid in termen van bezettingsgraad (S2) en waardering van de portefeuille (P1) voor de evolutie van de kantoor- en coworkingvastgoedmarkt.
S5. RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE	
Het Axento-gebouw in Luxemburg, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel, de WTC-Toren 3, de Quatuor en het ZIN-project in Brussel, vertegenwoordigen elk tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2021. De portefeuille is geografisch gezien niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes die voornamelijk gelegen zijn in Brussel en in zijn economisch hinterland (68,4% van de portefeuille op 31 december 2021).	Gevoeligheid voor de evolutie van de Brusselse kantoor- en coworking-vastgoedmarkt in termen van waardering (P1) en bezetting (S2) van de portefeuille, die wordt gekenmerkt door een aanzienlijke aanwezigheid van Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.
S6. RISICO'S IN VERBAND MET HET IN GEBREKE BLIJVEN VAN HUURDERS	
Risico's verbonden aan het financieel onvermogen van huurders, alsook het niet betalen van de huur en de huurlasten. In 2021 werd 98,7% van de voor 2021 verschuldigde huur geïnd. Wij verwijzen naar het Vastgoedverslag voor een overzicht van de belangrijkste huurders (pagina 36) en naar toelichting 34A van de financiële staten voor het kredietrisico (pagina 216).	Verlies van huurinkomsten; een stijging in de vastgoedkosten wanneer de huurkosten niet meer kunnen worden gerecupereerd; onverwachte leegstand.

Belangrijkste risico's voor de vastgoedportefeuille

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
P1. RISK RELATED TO THE FAIR VALUE OF PROPERTIES	
Risico op een daling van de reële waarde van de portefeuille. Risico dat vastgoedexperts de gebouwen over- of onderwaarderen ten opzichte van hun werkelijke marktwaarde. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate het geval voor de gedecentraliseerde gebieden en de rand van Brussel (5.7%[1] van de portefeuille), en meer in het algemeen in de Belgische provinciesteden. Risico in geval van een toename van de huurleegstand (S2). Wij verwijzen naar het Vastgoedverslag voor raadpleging van de conclusies van de coördinator van de vastgoedexperts over de manier waarop de gebouwen zijn gewaardeerd (pagina 51).	Impact op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld[2] en de LTV[3]-ratio van de Vennootschap. Impact op het vermogen van de Vennootschap om een dividend[4] uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uit-keerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgifte-premies zouden overstijgen. Op basis van de gegevens 31 december 2021 zou een waardedaling met 1% van het vastgoedpatrimonium een impact hebben van ongeveer -28,7 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,06 € in de intrinsieke waarde per aandeel, van nagenoeg +0,42% op de schuldratio en zowat +0,42% op de LTV-ratio.
P2. RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING	
Het risico op een groot verlies met betrekking tot Befimmo-gebouwen die onvoldoende verzekerd zijn, vooral met het oog op opkomende onvoorziene gebeurtenissen in verband met de klimaatverandering (bv. overstromingen, bosbranden, enz.) (E1). Voor meer informatie over de verzekerde waarde (pagina 38) verwijzen wij naar het Vastgoedverslag.	Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen. Daling van het operationeel resultaat van de portefeuille en verlaging van de reële waarde van het gebouw (P1), als gevolg van de verbreking van de huurovereenkomst omdat er geen voorwerp meer is, en dus onverwachte leegstand (S2).
P3. RISICO VAN WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN GEBOUWEN	
Risico op slijtage en veroudering, verbonden aan de steeds strengere (wettelijke, maatschappelijke of milieu-) eisen. De strategie van rotatie activa van Befimmo heeft als doel de waarde van een gebouw te kristalliseren op een optimaal moment in de levenscyclus van het gebouw. Wij verwijzen naar het Vastgoedverslag voor een overzicht van het bouwjaar of het jaar van de laatste renovatie per gebouw (pagina 47). Op 31 december 2021 was 90% van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt door onderhoudscontracten of omniumcontracten[5] met "totale waarborg".	Huurleegstand (S2). Investeringen nodig om de gebouwen in conformiteit te brengen met de regelgevende eisen (R1) en te laten beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders (S1).

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021.
2. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
3. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld — kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].
4. Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)" op pagina 103 van het Jaarlijks Financieel Verslag te raadplegen. Daarnaast verwijzen wij naar de financiële staten voor een overzicht van het eigen vermogen dat niet kan worden uitgekeerd volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (pagina 242).
5. Deze overeenkomsten dekken herstellingen en vervanging voor dezelfde of identieke functie van een aantal technische uitrustingen (HVAC, elektriciteit, liften, ...) om de installatie in goede staat te houden en ervoor te zorgen dat de prestaties gehandhaafd blijven.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
P4. INFLATIE- EN DEFLATIERISICO	
Risico van deflatie op haar inkomsten, want de huurovereenkomsten van Befimmo voorzien in bepalingen voor de indexering van de huurprijzen, gekoppeld aan de evolutie van de Belgische "gezondheidsindex". Zoals gebruikelijk is 97,5%[1] van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt tegen het effect van een eventuele negatieve indexering: - 42,4% voorziet een plafond op de basishuurprijs - 55,1% bevat een beding dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur vastlegt De resterende 2,5% van de huurovereenkomsten voorziet niet in een minimumhuurprijs. Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap moet dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.	De impact van aanpassingen van de huurprijzen kan op 1,3 miljoen € worden geraamd, op jaarbasis, per procentpunt dat de gezondheidsindex varieert.

Belangrijkste financiële risico's

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
F1. FINANCIËLE LIQUIDITEITSRISICO	
Befimmo wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of in geval ze geen bijkomende financieringen kan verkrijgen, terwijl ze die nodig heeft om aan haar verplichtingen te voldoen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden indien haar financieringscontracten zouden worden opgezegd Op 31 december 2021 bedroeg de schuldratio door financiering bij bankinstellingen 71,3%, verdeeld over 8 banken (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (CM-CIC groep), Agricultural Bank of China, Société Générale, ABN Amro), goed voor 1,048 miljoen € aan beschikbare kredietlijnen. De rest wordt verstrekt door een aantal private plaatsingen in Europa. Op 31 december 2021 beschikte de Vennootschap over 311,7 miljoen € aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil voortdurend anticiperen op haar financieringsbehoeften (onder meer voor haar investeringen) en een welbepaald bedrag aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen indekken voor minstens 12 maanden. De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 43,1% op 31 december 2021 (de wettelijke limiet is 65%) tegenover 40,8% op 31 december 2020. Op 31 december 2021 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de schuld 4,1 jaar. Bij overigens gelijkblijvende perimeter heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt. Wij verwijzen naar het Financieel verslag voor bijkomende informatie over de financiële structuur (pagina 100).	Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs. Verkoop van activa tegen ongunstige voorwaarden.

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
F2. RISICO VERBONDEN AAN DE VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE BEURSKOERS	
De Vennootschap wordt blootgesteld aan een aanzienlijk verschil tussen de aandelenkoers en de netto-inventariswaarde van de Vennootschap. Op 31 december 2021 bedraagt het disagio van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde 44%.	Moeilijker toegang tot nieuw eigen vermogen zou de ontwikkelingscapaciteit kunnen beperken. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.
F3. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES	
De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die de banken en de financiële markten eisen. Deze financieringsmarges evolueren naargelang de risico-appetijt op de financiële markten en de regelgeving, in het bijzonder in de banksector (de zogenoemde “Bazel IV”-regels) en in de verzekeringssector (de zogenoemde “CRD IV”-richtlijn). Ze zijn ook een weergave van de perceptie op het kredietrisicoprofiel van de Vennootschap. De grafiek met de vervaldata van de financieringen is te vinden op pagina 101 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. De marges kunnen ook worden beïnvloed door een wijziging in de Standard & Poor's rating van de vennootschap. Op 21 juni 2021 heeft het ratingbureau Standard & Poor’s de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor haar kortetermijnschuld bevestigd.	Een verhoging van de financiële lasten en dus een negatief effect op de EPRA earnings, en het nettoresultaat. In 2022 zal een bedrag van 71 miljoen € moeten worden geherfinancierd. Een stijging van de marges met 10 basispunten zal een effect hebben van 0,1 duizend €. Een neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om nieuwe financieringen te verkrijgen. Wanneer de rating met een niveau zou verlaagd worden, van BBB naar BBB-, zou dit naar schatting een bijkomende financieringskost van 0,6 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuld-structuur en de bestaande contracten op 31 december 2021. Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap bij de investeerders.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
F4. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN	
De financiële lasten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden sterk beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden. Totale schuldenlast op 31 december 2021: - een schuldbedrag van 872,4 miljoen € (75,1% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten) - de rest van de schuld, of 288,9 miljoen €, wordt met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan 20 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (COLLAR[1]). Een saldo van 23,2% van de totale schuld is dus niet gedekt De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn: BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Natwest Markets PLC (Groep RBS). Op 31 december 2021 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 43,1% en de LTV-ratio 40,9%. Een wijziging in de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een wijziging in de waarde van de financiële activa en passiva die tegen hun reële waarde geboekt worden. Op 31 december 2021 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten -22,1 miljoen €. Op 31 december 2021 is een deel van de schuld van Befimmo (23,2%) aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoeten.	Stijging van de financiële lasten en sterke daling van de EPRA earnings en van het nettoresultaat. In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% vast te leggen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële lasten. Deze werkwijze kan daarnaast ook leiden tot een verstoring tussen de variabele rentevoeten gebruikt in financieringscontracten enerzijds en in indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds. Als er geen enkele dekking was, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% naar schatting zorgen voor een verhoging van de financiële lasten met 1,5 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 31 december 2021). Dankzij de voorziene dekkingen op 31 december 2021, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële lasten naar schatting doen verhogen met 0,1 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 31 december 2021). Een wijziging van de rentevoeten zou ook een impact kunnen hebben, met uitgesteld effect, op de waardebepalingen van de gebouwen in portefeuille. Als de rentecurves van de Euro met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2021 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -27,5 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 26,0 miljoen € hebben belopen.
F5. RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN	
Risico dat financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval de Vennootschap de convenanten die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake financiële ratio's. Risico op een boete bij vervroegde opzegging van contracten. Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, is ze onderworpen aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.	Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap misschien andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijks hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen ongunstige voorwaarden.

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

Voornaamste milieu-, sociale en governancerisico's

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
E1. RISICO VERBONDEN AAN KLIMAATVERANDERING	
Fysiek risico: - Extreme weersomstandigheden (b.v. stormen, overstromingen, enz.) - Veranderingen in neerslagpatronen en extreme variabiliteit in weerpatronen (b.v. verhoogde gemiddelde temperaturen, enz.) Overgangsrisico: - Hogere kosten van hulpbronnen (water, energie) en bouwmaterialen en -technieken (b.v. gebruik van geothermische energie, enz.) - Toenemende regelgeving en verwachtingen van belanghebbenden inzake duurzaamheid (energie-efficiëntie, koolstofkosten, circulariteit, enz.) Wij verwijzen naar pagina's 70 en 76 voor een beschrijving van de acties die de Vennootschap heeft ondernomen om de klimaatverandering tegen te gaan.	Acheteruitgang van gebouwen (P3) en mogelijke waardedaling van gebouwen (P1). Onderbreking of vertraging van bouwwerkzaamheden (S3). Veroudering van gebouwen (P3) en mogelijke vermindering van de waarde van gebouwen (P1). Bijkomende investeringen en kosten die hogere kosten voor de Vennootschap met zich meebrengen in lopende projecten. Bijkomende vereisten om toegang te krijgen tot financiering (F1).
E2. MILIEURISICO	
Op bouwterreinen bestaat het risico van water- en bodemverontreiniging door de aanwezigheid van koolwaterstoffen, chemicaliën, enz. Er is ook een risico van luchtverontreiniging door stofemissies, fijne deeltjes, enz. Herontwikkelingsprojecten kunnen gevolgen hebben voor de biodiversiteit door het verlies van vegetatie als gevolg van bodemafdekking. Wij verwijzen naar pagina's 79 en 80 voor een beschrijving van de acties die de Vennootschap heeft ondernomen om de vervuiling en de druk op de biodiversiteit te verminderen.	Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap en risico op geschillen. Verlies van erkenningen (certificeringen, enz.).
E3. SOCIAAL RISICO	
Ondanks de beleidslijnen en procedures (zoals het charter, de ethische code, de gedragscode voor leveranciers, enz.) die Befimmo heeft ingevoerd, kan ze het risico niet volledig uitsluiten dat haar tegenpartijen de ethische normen van Befimmo niet voluit naleven. Risico gekoppeld aan de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van het team. Wij verwijzen naar het hoofdstuk Corporate Governance (pagina 129) en naar het hoofdstuk "Zorg dragen voor het team en de gemeenschap" (pagina 85) voor bijkomende informatie.	Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.

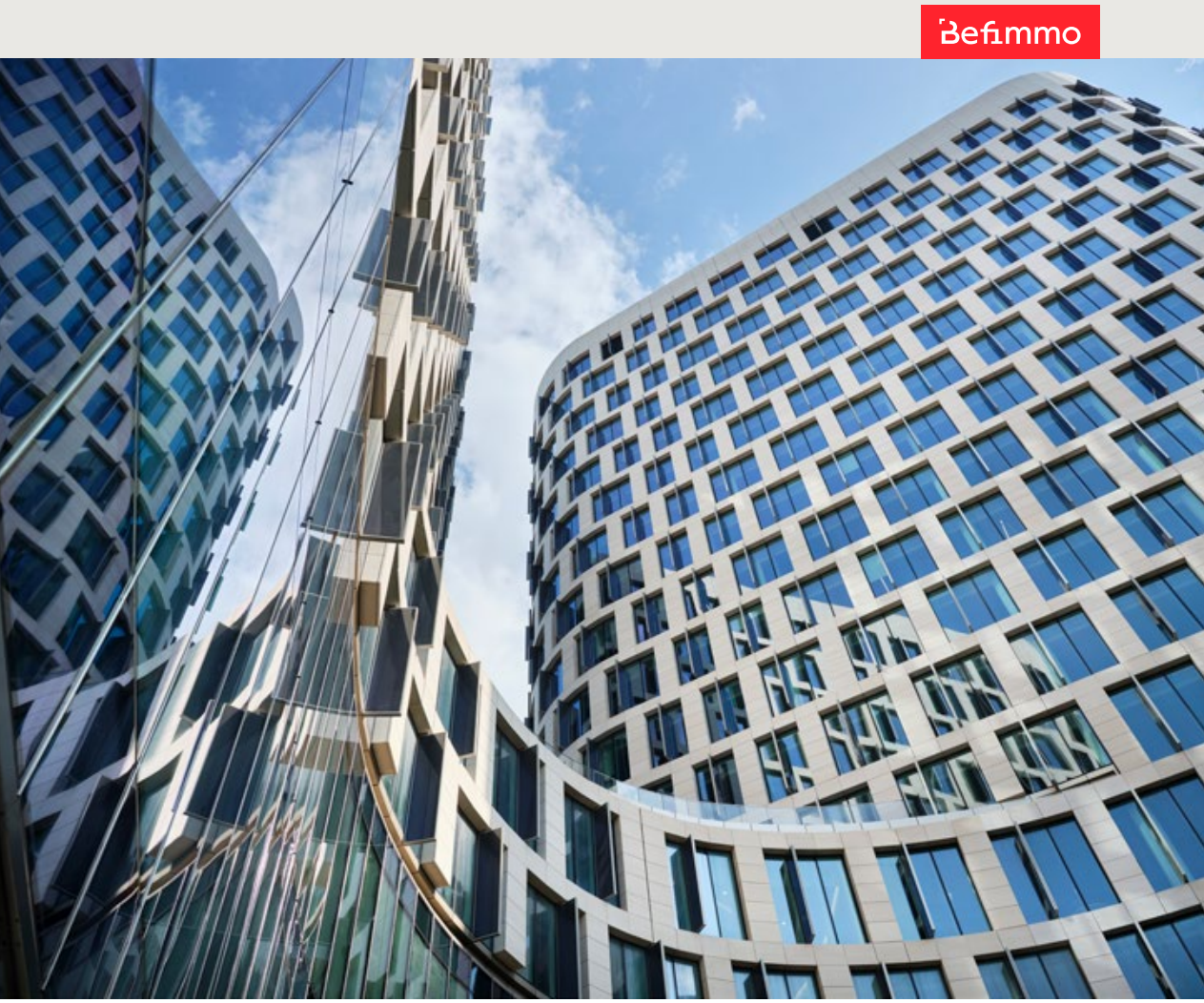
Belangrijkste risico's verbonden aan de regelgeving

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE IMPACT
R1. RISICO'S VERBONDEN AAN NIETCONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING	
De Vennootschap loopt het risico dat een of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk beantwoorden aan alle nieuwe normen en regelgeving die er op van toepassing zouden zijn.	Bijkomende investeringen die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen bij lopende projecten (renovaties, enz.). Vermindering van de reële waarde van een gebouw (P1). De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden wegens non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand wegens het niet naleven van de veiligheidsnormen). Een negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.
R2. RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV	
Risico van niet-naleving van het GVV[1]-stelsel. Risico op toekomstige ongunstige wijzigingen aan dat stelsel.	Verlies van erkenning van het GVV-statuut en het niet langer in aanmerking komen voor het stelsel van fiscale transparantie dat van toepassing is op de GVV's. Adverse tax consequences of the exit of the BE-REIT status. Vervroegde terugbetaling door verval van de termijnbepaling van kredieten die de Vennootschap is aangegaan. Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden een daling van de resultaten of van de netto-inventariswaarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen (bv. Door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verlagen of een invloed uitoefenen op de manier waarop een GVV dividenden moet uitkeren aan haar aandeelhouders.

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

04

Financiële staten.



04

Financiële staten.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT 184

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT 185

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 186

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN 187

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 188

1. Algemene informatie 188
2. Voornaamste boekhoudprincipes 188
3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden 197
4. Sectorinformatie 197
5. Huurinkomsten 199
6. Met verhuur verbonden kosten 200
7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten 201
8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen 202
9. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur 202
10. Algemene kosten van de Vennootschap 202
11. Andere operationele opbrengsten en kosten 204
12. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen 204
13. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 204
14. Andere portefeuilleresultaat 204
15. Financieel resultaat 205
16. Belastingen op het resultaat 206
17. Resultaat per aandeel 207
18. Goodwill 207
19. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop 208
20. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa 210
21. Financiële vlottende en vaste activa 211
22. Vorderingen en financiële leasing 211
23. Handelsvorderingen 212
24. Belastingvorderingen en andere vlottende activa 212
25. Kas en kasequivalenten 212
26. Overlopende rekeningen - activa 212
27. Kapitaal en reserves 213
28. Langlopende en kortlopende financiële schulden 213
29. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen 214
30. Voorzieningen 215
31. Handelsschulden en andere schulden 215
32. Andere kortlopende verplichtingen 216
33. Overlopende rekeningen - verplichtingen 216
34. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen 216
35. Variaties in de schuld met betrekking tot de financieringsoperaties 223
36. Personeelsbeloningen 223
37. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: informatie volgens de norm IFRS 13 227
38. Verbintenissen op 31 december 2021 230
39. Transacties met verbonden partijen 232

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS 234

STATUTAIRE RESULTATENREKENING 238

STATUTAIRE BALANS 239

TOELICHTING BIJ HET STATUTAIRE EIGEN VERMOGEN 240

Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat (in duizend €)

Om de vergelijkbaarheid met de sector te verbeteren, heeft Befimmo beslist om vanaf het boekjaar 2021 haar rapportering af te stemmen op de praktijken in de sector.

Vanaf 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander portefeuilleresultaat" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 31 december 2020 werden bijgevolg herwerkt.

		Nota's	31.12.2021	31.12.2020 (Herwerkt)	31.12.2020
I.	(+) Huurinkomsten	5	129 244	137 652	137 652
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	-914	-14	-14
NETTOHUURRESULTAAT			**128 329**	**137 638**	**137 638**
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	12 125	16 081	16 081
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	21 104	24 947	24 947
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-30 463	-32 760	-32 760
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9	197	2 171	2 171
VASTGOEDRESULTAAT			**131 293**	**148 077**	**148 077**
IX.	(-) Technische kosten	7	-16 055	-18 520	-18 520
X.	(-) Commerciële kosten	7	-2 824	-1 736	-1 736
XI.	(-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-2 790	-1 867	-1 867
XII.	(-) Beheerkosten vastgoed	7	-3 049	-2 830	-2 830
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	7	-4 843	-7 928	-7 928
	(+/-) Vastgoedkosten		-29 561	-32 880	-32 880
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			**101 732**	**115 197**	**115 197**
XIV.	(-) Algemene kosten van de Vennootschap	10	-24 789	-18 596	-18 596
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-	-	-1 932
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			**76 942**	**96 601**	**94 669**
XVI.	(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	5 901	306	306
XVIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	-3 119	1 367	1 367
XIX.	(+) Ander portefeuilleresultaat	14	-5 839	-1 932	-
OPERATIONEEL RESULTAAT			**73 885**	**96 342**	**96 342**
XX.	(+) Financiële inkomsten	15	1 455	745	745
XXI.	(-) Netto interestkosten	15	-14 893	-19 125	-19 125
XXII.	(-) Andere financiële kosten	15	-3 736	-2 579	-2 579
XXIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15	30 579	-17 682	-17 682
	(+/-) Financieel resultaat		13 404	-38 642	-38 642
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			**87 289**	**57 700**	**57 700**
XXV.	(-) Vennootschapsbelasting	16	-1 051	-1 107	-1 107
	(+/-) Belastingen		-1 051	-1 107	-1 107
NETTORESULTAAT		**17**	**86 238**	**56 593**	**56 593**
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)			89 370	57 709	57 709
NETTORESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN			-3 132	-1 116	-1 116
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)		**17**	**3,31**	**2,13**	**2,13**
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen		36	2 484	-1 784	-1 784
Overige onderdelen van het totaalresultaat (groepsaandeel)			2 485	-1 781	-1 781
Overige onderdelen van het totaalresultaat - minderheidsbelangen			-1	-3	-3
TOTAALRESULTAAT			**88 722**	**54 809**	**54 809**
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)			91 855	55 928	55 928
TOTAALRESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN			-3 133	-1 119	-1 119

Geconsolideerd overzicht van de financiële staat (in duizend €)

ACTIVA		Nota's	31.12.2021	31.12.2020
I.	**Vaste activa**		**2 914 490**	**2 790 205**
A.	Goodwill	18	16 299	18 145
B.	Immateriële vaste activa	20	6 176	3 815
C.	Vastgoedbeleggingen	19	2 861 185	2 739 649
	Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare		2 824 655	2 694 479
	Right of use - reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten		36 531	45 170
D.	Andere materiële vaste activa	20	19 118	15 355
E.	Financiële vaste activa	21	6 901	8 421
F.	Vorderingen financiële leasing	22	4 812	4 822
II.	**Vlottende activa**		**67 798**	**56 284**
A.	Activa bestemd voor de verkoop	19	13 133	21 581
B.	Financiële vlottende activa	21	7	795
C.	Vorderingen financiële leasing	22	149	145
D.	Handelsvorderingen	23	35 217	28 386
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24	11 692	479
F.	Kas en kasequivalenten	25	2 022	2 439
G.	Overlopende rekeningen	26	5 578	2 458
TOTAAL ACTIVA			**2 982 289**	**2 846 488**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Nota's	31.12.2021	31.12.2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			**1 630 170**	**1 591 404**
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		1 630 170	1 591 404
A.	Kapitaal	27	398 357	398 356
B.	Uitgiftepremies	27	861 905	861 905
C.	Reserves	27	314 592	318 874
D.	Nettoresultaat van het boekjaar[1]		55 316	12 269
II.	Participaties die geen zeggenschap geven		-	-
VERPLICHTINGEN			**1 352 118**	**1 255 084**
I.	**Langlopende verplichtingen**		**888 539**	**760 104**
A.	Voorzieningen	30	1 196	3 918
B.	Langlopende financiële schulden	28	851 775	684 586
	a. Kredietinstellingen		440 155	219 677
	c. Andere		411 620	464 909
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	29	27 081	62 973
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	31	7 362	7 547
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	16	1 125	1 081
II.	**Kortlopende verplichtingen**		**463 579**	**494 980**
A.	Voorzieningen	30	3 709	2 526
B.	Kortlopende financiële schulden	28	359 653	368 697
	a. Kredietinstellingen		14 247	11 001
	c. Andere		345 406	357 696
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	29	392	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31	61 584	93 130
E.	Andere kortlopende verplichtingen	32	1 675	4 276
F.	Overlopende rekeningen	33	36 566	26 351
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			**2 982 289**	**2 846 488**

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.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend €)

	Nota's	31.12.2021	31.12.2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		**2 439**	**2 878**
Operationele activiteiten (+/-)			
Nettoresultaat van periode		86 238	56 593
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	12	-5 901	-306
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	15		20 959
Betaalde rente (incl. Financiële lasten IFRS 16)			-23 530
Belastingen	16		1 107
Betaalde belastingen			-1 049
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten			
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	13	3 119	-1 367
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	16	-30 579	17 682
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	6		-247
IFRS 16 correctie		576	592
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	20	2 389	2 447
Goodwill impairment	18	852	700
Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)	30	1 279	691
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL		**57 974**	**74 272**
Beweging van rubrieken in activa[1]		-21 068	3 873
Beweging van rubrieken in verplichtingen[2]		-23 888	8 265
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL		-44 956	12 137
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN		**13 018**	**86 409**
Investeringen (-) / Desinvesteringen (+)			
Vastgoedbeleggingen			
Investeringen	19	-158 561	-153 381
Overdrachten	19	104 882	252 339
Acquisitie van Cubus en de projecten Esprit Courbevoie en Antwerp Tower	19	-55 985	
Andere acquisities (herontwikkelingsprojecten, participaties,…)	19		-13 701
Liquiditeitsprogramma	27	-910	-378
Andere materiële vaste activa en immateriële activa	20	-8 615	-8 881
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN		**-119 188**	**75 997**
Financiering (+/-)			
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	35	155 577	-31 043
Europese private plaatsingen van obligaties	35	5 000	10 000
Terugbetaling USPP mei 2019 en mei 2020	35		-67 494
Terugbetaling financiële schulden IFRS 16	35	-2 657	-2 321
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	35	-2 705	-3 247
Dividendsaldo over het vorige boekjaar (-)	27	-15 407	-23 265
Kosten kapitaalsverhoging (-)	27		-36
Voorschot op dividend Befimmo over het boekjaar (-)	27	-34 054	-45 440
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN		**105 754**	**-162 846**
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN		**-417**	**-439**
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (6 MAANDEN)	**25**	**2 022**	**2 439**

1 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
2 Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsschulden en andere kort- en langlopende 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	Eigen vermogen: groeps-aandeel	Minder-heids-belangen	Totaal eigen vermogen
Nota's	**27**	**27**	**27**	**17**			
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.2019	**398 320**	**861 905**	**231 434**	**112 213**	**1 603 872**	**-**	**1 603 872**
Bestemming van het resultaat			112 213	-112 213	-		-
Uitgekeerd dividend			-23 265		-23 265		-23 265
Dividend 2019 Befimmo (saldo)			*-23 265*		*-23 265*		*-23 265*
Uitgekeerd dividend				-45 440	-45 440		-45 440
Voorschot op dividend 2020 Befimmo				*-45 440*	*-45 440*		*-45 440*
Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			-1 116		-1 116		-1 116
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheids-aandeelhouders			1 773		1 773		1 773
Liquiditeitsprogramma			-382		-382		-382
Kosten kapitaalverhoging 2019	36				36		36
Nettoresultaat (groepsaandeel)				57 709	57 709		57 709
Andere elementen van het globaal resultaat			-1 784		-1 784		-1 784
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.2020	**398 356**	**861 905**	**318 874**	**12 269**	**1 591 404**	**-**	**1 591 404**
Bestemming van het resultaat			12 269	-12 269	-		-
Uitgekeerd dividend			-15 407		-15 407		-15 407
Dividend 2020 Befimmo (saldo)			*-15 407*		*-15 407*		*-15 407*
Uitgekeerd dividend				-34 054	-34 054		-34 054
Voorschot op dividend 2021 Befimmo				*-34 054*	*-34 054*		*-34 054*
Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen			-3 132		-3 132		-3 132
Liquiditeitsprogramma			-965		-965		-965
Performance Plan Stock Units			469		469		469
Nettoresultaat (groepsaandeel)				89 370	89 370		89 370
Andere elementen van het globaal resultaat			2 484		2 484		2 484
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.2021	**398 357**	**861 905**	**314 592**	**55 316**	**1 630 170**	**-**	**1 630 170**

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

1. ALGEMENE INFORMATIE

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 Kantersteen 47, 1000 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), Kubissimmo SàRL (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder het nummer B 251488 in het Groothertogdom Luxemburg), Befimmo Property Services NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0444.052.241), Fedimmo NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0886.003.839), Meirfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0889.229.788), Vitalfree NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0899.063.306), Zin In Noord NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0742.736.225), Zin In Noord NV 2025 (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0759.620.955) en Loi 52 NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0712.741.845). Befimmo heeft een rechtstreeks deelneming van 75,63% in Silversquare Belgium NV (ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0806.423.356) en onrechtstreeks in Silversquare Luxembourg. Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december. De Vennootschap en haar dochterondernemingen worden samen verder de 'Groep' genoemd.

De geconsolideerde jaarrekening van het boekjaar eindigend per 31 december 2021 werd door De Raad van Bestuur van Befimmo NV afgesloten op 16 februari 2022 en vrijgegeven voor publicatie op 7 maart 2022.

De activiteiten van de Groep zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen en coworkingruimtes. De Groep wil omgevingen creëren waar mensen kunnen werken, elkaar ontmoeten, delen en leven. De Groep is een facilitator van ondernemingen, ondernemers en hun teams. In samenwerking met de gespecialiseerde dochteronderneming van de groep, Silversquare, exploiteren wij coworkingruimtes en ontwikkelen wij gezamenlijk een Belux-netwerk van flexibele werkruimten. Ons doel is een one-stop-shop te worden die organisaties, ondernemingen, ondernemers en hun teams verschillende kantoorcombinaties aanbiedt die volledig beantwoorden aan hun behoeften en die het volledige gamma oplossingen biedt voor de hybride werkomgeving van morgen.

Op 31 december 2021 bevindt de kwaliteitsvolle portefeuille zich in Brussel, de belangrijkste Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg. Hij omvat 60 kantoorgebouwen en 8 coworkingruimtes.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

De beschrijving van de belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting is gedetailleerd op pagina 27 van het beheersverslag.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

2.1. VOORSTELLINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Ze worden voorgesteld in duizend euro en afgerond op het dichtste duizendtal, tenzij anders vermeld. De boekhoudmethodes werden coherent toegepast voor de voorgestelde boekjaren, behalve in uitdrukkelijk vermelde uitzonderingen.

Voor de opmaak van haar geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2021 heeft de Groep de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die van kracht werden tijdens dit boekjaar dat op 1 januari 2021 begon, bestudeerd en desgevallend toegepast. Te weten:

- Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Rentebenchmark Hervorming - Fase 2.
- Wijziging in IFRS 16 Lease-overeenkomsten: COVID-19-gerelateerde huurconcessies (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020).
- Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten - Verlenging van de tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 tot 1 januari 2023 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021).

De Groep heeft daarnaast 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 2021, namelijk:

- Wijziging in IFRS 16-Leases: COVID-19-Gerelateerde huurconcessies na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa: Opbrengsten vóór voorgenomen gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Wijzigingen in IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: Verlieslatende contracten - Kosten voor de uitvoering van een contract (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Wijzigingen in IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Verwijzing naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022).
- Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRS-standaarden 2018-2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022).
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023).
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU).
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Informatieverschaffing over grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU).
- Wijzigingen in IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van Schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU).
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en verplichtingen die voortvloeien uit een enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU)

2.2. ALGEMENE PRINCIPES

2.2.1. 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 Groep controle over heeft, conform IFRS 10, i.e. wanneer het:

- macht heeft over de entiteit;
- recht heeft op, of blootgesteld is aan, variabele rendementen, vanwege zijn relatie met de entiteit, en
- in staat is haar macht uit te oefenen om het rendement dat ze van de entiteit verkrijgt te beïnvloeden.

Om de controle op de entiteit te beoordelen, worden de substantieve potentiële stemrechten, zoals de aankoopopties (call options), met betrekking op de deelbewijzen van de entiteit, meegenomen.

Een dochteronderneming wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen door globale integratie vanaf de datum van verwerving tot het einde van de zeggenschap.

Uit de consolidatie uitgesloten transacties

Intercompanysaldi en -transacties, alsmede niet-gerealiseerde winsten en verliezen uit intercompanytransacties, worden bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met dochterondernemingen worden volledig geëlimineerd. Dit is niet het geval voor transacties met geassocieerde deelnemingen en joint ventures, die worden geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in die entiteiten heeft.

Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar alleen als er geen aanwijzing is voor een waardevermindering.

Gezamenlijke overeenkomsten en geassocieerde ondernemingen

Er is sprake van een gezamenlijke overeenkomst ('joint arrangement') wanneer de Groep contractueel overeengekomen is om de zeggenschap te delen met een of meerdere partijen, wat enkel het geval is wanneer beslissingen over de relevante activiteiten unanieme goedkeuring vereisen van de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben. Een gezamenlijke overeenkomst kan behandeld worden als een gezamenlijke activiteit ('joint operation') of als een gezamenlijke entiteit ('joint venture').

Geassocieerde ondernemingen zijn ondernemingen waarin de Groep, rechtstreeks of onrechtstreeks, een invloed van betekenis heeft en die geen dochterondernemingen of gezamenlijke overeenkomsten zijn. Invloed van betekenis is de macht om deel te nemen aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van een entiteit, zonder de overheersende zeggenschap te hebben over het betreffende beleid.

Wanneer de Groep gezamenlijke zeggenschap in een joint venture verwerft of een invloed van betekenis in een geassocieerde onderneming, wordt het aandeel in de verworven activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen initieel geherwaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum en verwerkt volgens de equity-methode. Indien de overnamevergoeding meer bedraagt dan de reële waarde van het verworven aandeel in de overgenomen activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen wordt dit verschil als goodwill opgenomen. Is de aldus berekende goodwill negatief, dan wordt dit verschil onmiddellijk in het resultaat verwerkt.

Daarna wordt het aandeel van de Groep in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen overeenkomstig de equity-methode in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tot de dag dat er een einde komt aan de gezamenlijke zeggenschap of de invloed van betekenis. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een joint venture of geassocieerde onderneming groter wordt dan de boekwaarde van de deelneming, wordt de boekwaarde op nul gezet en worden bijkomende verliezen enkel nog opgenomen in de mate dat de Groep bijkomende verplichtingen op zich genomen heeft. Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen worden geëlimineerd ten belope van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of de geassocieerde onderneming. De nettoboekwaarde van deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen wordt opnieuw geëvalueerd indien er indicaties zijn van een bijzondere waardevermindering, of indicaties dat eerder opgenomen bijzondere waardeverminderingen niet langer gerechtvaardigd zijn.

De deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen in de balans omvatten ook de boekwaarde van gerelateerde goodwill.

2.2.2. Algemene waarderingsprincipes

De activa en verplichtingen van de Groep 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 benadert de nominale waarde de reële waarde, met uitzondering van de joint ventures en geassocieerde ondernemingen die worden opgenomen overeenkomstig de equity-methode.

De passiefzijde van de balans (verplichtingen) bestaat hoofdzakelijk uit financiële verplichtingen. De nominale waarde van de financiële schulden met vlottende rentevoeten benadert hun reële waarde, terwijl de schulden met vaste rentevoet ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen worden opgenomen (dat geldt voor de Europese private plaatsingen en voor de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten), ofwel tegen hun reële waarde worden geboekt (geraamd op basis van een actualisatieberekening van de toekomstige stromen). De andere rubrieken zijn kortlopend en wordt de nominale waarde beschouwd als een voldoende precisering van de reële waarde. Indien beschikbaar wordt de reële waarde van de financiële verplichtingen toegelicht.

2.2.3. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep de controle van een “onderneming” verwerft, zoals gedefinieerd in IFRS 3 — *Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa en verplichtingen van de verworven onderneming, 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, na een grondige evaluatie, negatief blijkt (“negatieve goodwill”), dan wordt het onmiddellijk in resultaat opgenomen als een opbrengst uit een voordelige aankoop. Wanneer een bedrijfscombinatie in fasen tot stand komt, wordt het belang dat de Groep voorheen had in de overgenomen partij geherwaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum (de datum waarop de Groep de zeggenschap verwerft), en wordt de eventuele opbrengst of last opgenomen in het resultaat. De goodwill wordt dan berekend als het verschil tussen:

- de som van de aan de verkoper overgehevelde tegenprestatie, desgevallend, om een bijkomende deelneming te bekomen die de controle geeft en de reële waarde van de bestaande deelneming; en
- het aandeel in de reële waarde van het verworven netto-actief.

Wanneer de verworven dochteronderneming niet voor 100% in handen is, kan de Groep, geval per geval, de minderheidsbelangen tegen hun reële waarde waarderen op de acquisitiedatum en niet tegen hun aandeel in het verworven netto-actief. In dat geval resulteert een volledige goodwill (full goodwill) uit de boekhoudkundige verwerking van de acquisitie.

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*.

2.2.4. 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 geconsolideerde jaarrekening 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

2.3. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige economische voordelen naar de Groep gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Ze worden initieel geactiveerd tegen kostprijs 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 economische levensduur. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien, op het eind van het boekjaar.

De economische levensduur van software is 3 tot 5 jaar

2.4. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.4.1. Algemene principes

Behalve bij bedrijfscombinaties, wanneer de verworven activa tegen hun reële waarde worden gewaardeerd, worden vastgoedbeleggingen bij initieel 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, die geen bedrijfscombinaties zijn, worden de belastingen op de mogelijke meerwaarde op de overgenomen entiteiten opgenomen in de kostprijs van de betrokken activa.

Vervolgens 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 op voorwaarde dat de reële waarde betrouwbaar kan worden gemeten.

De Groep waardeert haar vastgoedportefeuille op basis van de reële waarde bepaald door waarderingsexperten. De expert baseert zijn waardebepaling onder meer op de geactualiseerde waarde van de netto-huuropbrengsten 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.

2.4.2. 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

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.

kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening. Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Commissies met betrekking tot de verhuur van onroerend goed worden als kosten in de resultatenrekening opgenomen.

2.4.3. Werken uitgevoerd aan 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.

2.4.4. 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 Groep slechts een beperkt deel van haar eigen gebouw zelf gebruikt, wordt dit volledig tegen reële waarde als een vastgoedbelegging gewaardeerd.

2.4.5. Gebruiksrecht van de huurovereenkomsten van kantooroppervlaktes

Voor de huisvesting van deze coworkingruimtes sluit Silversquare huurcontracten af als huurder van kantooroppervlaktes. Silversquare bezit zelf geen gebouwen.

Het gebruiksrecht van de huurovereenkomsten als huurder van kantooroppervlaktes wordt geboekt in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde van de gebruiksrechten wordt bepaald door de vastgoedexpert die zijn waardering onder meer baseert op de resterende huurstromen tot de vervaldag van het contract, rekening houdend met de huurvrije periodes, voordelen en andere correcties. De expert bepaalt, op de datum waarop een huurovereenkomst voor kantooroppervlaktes ingaat, de reële waarde van het gebruiksrecht. Bij elke kwartaalafsluiting actualiseert de expert zijn waardering op grond van de marktevolutie en van de specifieke kenmerken van de huurovereenkomsten. Elk verlies dat of elke winst die voortvloeit uit een wijziging van de reële waarde wordt verwerkt in de resultatenrekening, met inbegrip van deze die uit de eerste waardering resulteren. De overeenkomstige schuld wordt als financiële verplichting geboekt, tegen de geamortiseerde kostprijs, in de rubriek "Kort(lang)lopende financiële schulden".

2.5. 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 economische levensduur van het actief. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden minstens op het einde van elk boekjaar opnieuw geëvalueerd.

De gebruiksduur voor de verschillende types activa is:

- Computeruitrusting: 3 jaar;
- Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar;
- Kantoorinrichting: 5 tot 10 jaar1 ;
- Geleasede activa: de gebruiksduur van het onderliggend actief

Het recht-op-gebruik van de leaseovereenkomsten zoals voor voertuigen, kopieertoestellen en parkeerplaatsen wordt geboekt in de rubriek "Overige materiële vaste activa". De Groep erkent een recht-op-gebruik actief en een overeenkomstige leaseverplichting voor alle leaseovereenkomsten waarin de Groep leasingnemer is, behalve voor korte termijn leases (gedefinieerd als leases met een leasetermijn van 12 maanden of minder of voor leases waar het onderliggend actief een lage waarde heeft. Voor deze leases erkent de Groep de leasebetalingen als een operationele kost die lineair wordt gespreid over de leaseperiode.

Het recht-op-gebruik actief bevat de initiële waarde van de overeenkomstige leaseverplichting. Ze worden initieel gewaardeerd tegen kostprijs en vervolgens lineair afgeschreven over de leaseperiode of de gebruiksduur van het onderliggend actief indien deze korter is. De Groep bepaalt het recht-op-gebruik van deze activa op basis van de overeenkomstige leaseverplichting. De leaseverplichting wordt initieel gewaardeerd als de actuele waarde van de nog niet-betaalde leasebetalingen bij de start van de overeenkomst, verdisconteerd aan de interest impliciet vermeld in de lease. Deze leaseverplichtingen worden geboekt als financiële verplichting tegen de geamortiseerde kostprijs, in de rubriek "Kort(lang)lopende financiële schulden".

De investeringen in roerende en onroerende inrichtingen op de kantooroppervlaktes die voor coworking bestemd zijn, en die van een derde partij worden gehuurd, worden geboekt in de rubriek "Andere materiële vaste activa".

2.6. FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa zijn in de balans opgenomen bij de vlottende of vaste activa, naargelang ze zich zullen realiseren binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum.

2.6.1. Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs

Het gaat om de niet-afgeleide financiële activa die beantwoorden aan de volgende twee voorwaarden van de norm IFRS 9 - *Financiële instrumenten*:

- het bezit van deze financiële activa kadert in een businessmodel met de intentie om de contractuele kasstromen te ontvangen tot aan de vervaldatum; en
- de contractuele voorwaarden verbonden aan de kasstromen betreffen enkel terugbetalingen van kapitaal en stortingen van intresten op de hoofdsom.

Kas omvat geldmiddelen en kasequivalenten. De kasequivalenten zijn kortlopende beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Hun looptijd bij de acquisitie is korter dan of gelijk aan drie maanden en ze houden geen significant risico op waardevermindering in.

Deze financiële activa worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, wat overeenkomt met hun nominale waarde verminderd met het bedrag van verwachte kredietverliezen berekend volgens het 'Expected Credit Loss' (ECL)-model overeenkomstig IFRS 9.

2.6.2. Financiële activa tegen hun reële waarde via resultaat

Deze activa omvatten:

- de financiële activa die niet beantwoorden aan de twee bovenstaande voorwaarden; en
- desgevallend, de financiële activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, onder de voorwaarden van IFRS 9.

Deze twee types van financiële activa worden gewaardeerd tegen reële waarde. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde winsten en verliezen die ontstaan uit wijzigingen in de reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening over de betrokken periode.

2.7. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Groep gebruikt derivaten om valuta-en renterisico's af te dekken die voortvloeien uit haar financieringsactiviteiten. De Groep houdt geen derivaten aan noch geeft zij derivaten uit voor speculatieve transactie-doeleinden.

De derivaten worden initieel opgenomen en nadien ook gewaardeerd tegen reële waarde. De Groep past geen hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9.

Ze verschijnen op de balans bij de vlottende en vaste financiële activa wanneer hun reële waarde positief is en bij de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen als hun reële waarde negatief is.

2.8. VASTE ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Vaste activa bestemd voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten worden gewaardeerd aan tegen de laagste waarde van de boekwaarde of de reële waarde min de verkoopkosten.

De Groep classificeert een vast actief (of een Groep activa die wordt afgestoten) als aangehouden voor verkoop indien zijn boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. De vereisten voor een classificatie als aangehouden voor verkoop worden alleen als voldaan beschouwd als de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief of de Groep activa die wordt afgestoten, beschikbaar is voor onmiddellijke verkoop in de huidige toestand.

Het management dient zich tot de verkoop te verbinden, die naar verwachting plaatsvindt binnen één jaar na de datum van de classificatie. Materiële vaste activa en immateriële activa worden niet afgeschreven zodra zij zijn geclassificeerd als aangehouden voor verkoop.

Indien de Groep zich verboden heeft aan het plan een dochteronderneming te verkopen waardoor de Groep niet langer de controle heeft over deze dochteronderneming en er wordt voldaan aan de hierboven beschreven criteria, dan worden alle activa en verplichtingen van die dochteronderneming opgenomen als vaste activa bestemd voor verkoop en verplichtingen gerelateerd aan activa bestemd voor verkoop, ongeacht of de Groep een niet controlerend belang houdt na de verkoop.

Indien de Groep zich verbonden heeft aan een plan een geassocieerde onderneming of een deel ervan te verkopen en indien de criteria voor 'vaste activa bestemd voor verkoop' zijn voldaan, dan dient de Groep deze geassocieerde onderneming niet langer op te nemen als investering volgende de equity-methode ten belope het deel dat voldoet aan de hierboven omschreven criteria.

2.9. WAARDEVERMINDERINGEN

De Groep herziet op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa (behalve de vastgoedbeleggingen) om na te gaan of er een indicatie is die wijst op een mogelijke bijzondere waardevermindering van het actief. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest uitgevoerd om te bepalen of en in welke mate er een bijzondere waardevermindering moet worden opgenomen om de waarde van het actief te verminderen tot zijn realiseerbare waarde.

Goodwill wordt minstens jaarlijks getest op bijzondere waardevermindering. Dit gebeurt 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 bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde stemt overeen met de contante waarde van de toekomstige verwachte kasstromen uit 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 een bijzondere waardevermindering opgenomen ten belope van het verschil (in "Ander resultaat op de portefeuille"). Bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de winsten-verliesrekening.

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.

2.10. KAPITAAL

Bij inkoop van eigen aandelen wordt de aanschaffingsprijs, samen met de direct toewijsbare transactiekosten, opgenomen als een wijziging van het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden in de balans gerapporteerd als een vermindering van het eigen vermogen.

De inkoop, verkoop, uitgifte of annulering van eigen aandelen zal geen aanleiding geven tot een winst of verlies in de resultatenrekening. Enige verschillen tussen de boekwaarde en de uitgifteprijs zal worden erkend als een uitgiftepremie.

De dividenden worden geboekt als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van aandeelhouders toegekend worden.

2.11. VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer aan volgende drie voorwaarden voldaan is:

- er is een 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 van de voorziening is de best mogelijke schatting van de nodige uitgave om de bestaande verplichting af te wikkelen bij de afsluiting van de balans.

Indien aangewezen, worden voorzieningen verdisconteerd waarbij het verdisconteringseffect wordt erkend als een financiële kost.

Indien de Groep verwacht dat sommige of alle uitgaven die vereist zijn om een voorziening af te wikkelen zullen worden vergoed, wordt de vergoeding opgenomen als en slechts als het vrijwel zeker is dat de vergoeding zal worden ontvangen.

2.12. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De financiële verplichtingen staan op de balans onder de kortlopende of langlopende verplichtingen, naargelang hun vervaldag binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum.

De financiële verplichtingen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, met uitzondering van de afgeleide instrumenten (zie sectie 2.7 hierboven) en de financiële verplichtingen waarvoor het management koos voor de optie van de reële waarde volgens de voorwaarden die de norm IFRS 9 voorschrijft, in het bijzonder in het geval van boekhoudkundige niet-overeenstemming (accounting mismatch), verbonden aan afgeleide instrumenten die worden gebruikt voor een economische indekking van een financiële schuld. In dat laatste geval wordt de financiële schuld ook gewaardeerd tegen de reële waarde zoals het afgeleid economisch indekkingsinstrument.

2.12.1. Financiële schulden

Algemeen worden leningen geboekt tegen de waarde van de ontvangen bedragen, met aftrek van de opgelopen transactiekosten. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Elk verschil tussen het ontvangen nettobedrag en de terugbetalingswaarde wordt geboekt in resultaat, volgens de methode van de effectieve rentevoet.

Daarnaast worden de leningen door de Groep uitgegeven in vreemde valuta, economisch ingedekt tegen het wisselkoersrisico (en eventueel het rentevoetrisico), aan de hand van Cross Currency Swaps. In dat geval kiest het management voor de optie om de leningen tegen reële waarde te verwerken, om zo een boekhoudkundige niet-overeenstemming (accounting mismatch) met de afgeleide instrumenten die als economische dekking werden gebruikt, te vermijden.

Financiële schulden omvatten ook schulden in verband met leasing, waarbij de gebruiksrechten op de activa worden geboekt (zie ook punten 2.4.5 en 2.5.). Overeenkomstig IFRS 16 wordt de schuld bepaald door de toekomstige betalingen uit hoofde van de overeenkomst te disconteren tegen de impliciete rentevoeten van de overeenkomst wanneer deze in de leaseovereenkomst zijn vermeld (wat het geval is voor leasewagens). In andere gevallen wordt de schuld bepaald door de toekomstige betalingen uit hoofde van de leaseovereenkomst te disconteren tegen een disconteringsvoet die gerelateerd is aan de gemiddelde (resterende) looptijd van de leaseovereenkomst. Deze disconteringsvoet wordt berekend door een externe consultant, afhankelijk van het type actief.

De Groep maakt gebruik van de door de norm geboden vrijstelling voor activa met een lage waarde en kortlopende leases (leases die binnen 12 maanden na de aanvangsdatum van het contract aflopen). In die gevallen worden de leasings geboekt als kortetermijnleasings en worden de bijbehorende betalingen geboekt als kosten van kortetermijnleasings.

2.12.2. Andere financiële verplichtingen

Het gaat om de afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde worden geboekt via resultaat en die worden gebruikt in het kader van een economische dekking van financiële schulden (zie punt 2.7 hierboven).

2.12.3. Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

2.13. PERSONEELSBELONINGEN

De Groep hanteert twee types aanvullende pensioenstelsels.

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 wettelijke verplichting van de werkgever om zijn medewerkers een minimaal rendement te garanderen.

B. Aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties

Dit stelsel, gefinancierd door bijdragen die de Groep betaalt aan de verzekeringsmaatschappij, en ook door de betaling van vastgestelde bijdragen aan diezelfde verzekeringsmaatschappij in het kader van een groepsverzekering, werd gesloten voor de toekomst.

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 deze pensioenregeling werden de vaste groepsverzekeringsbijdragen door de Groep en door de werknemers (boven een bepaald bezoldigingsniveau) aan een verzekeringsmaatschappij betaald. De bijdragen werden als kosten geboekt op het moment dat ze verschuldigd waren, en werden als dusdanig opgenomen in 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 Groep 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 Groep 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 netto-rente) evenals de eventuele impact van het actiefplafond (buiten het bedrag in netto-rente) worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt via de andere elementen van het volledige resultaat.

2.14. INKOMSTEN

De huurinkomsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair geboekt als opbrengst over de duur van de overeenkomst.

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 “Ander resultaat op de portefeuille” van de resultatenrekening.

De opbrengsten uit maintenancediensten, beheerdiensten, ... (inbegrepen in huurovereenkomsten of in afzonderlijke akkoorden), worden geboekt wanneer de diensten geleverd zijn, wat overeenkomt met een lineaire boeking in de loop van het jaar. Dat geldt ook voor de opbrengsten uit de coworkingactiviteit.

De opbrengsten uit de coworkingactiviteit worden geboekt in de rubriek "I. Huurinkomsten — Huur".

Huurvrije periodes of andere voordelen uitzonderlijk toegekend als een gevolg van de covid-19 pandemie dienen te worden erkend in mindering van de opbrengst overeenkomstig IFRS 9.

2.15. 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.

2.16. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante 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 van vorige 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 belastingvordering wordt enkel geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de tijdelijke aftrekbare verschillen of de overgedragen fiscale verliezen te verrekenen.

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

3.1. SIGNIFICANTE BEOORDELINGEN BETREFFENDE DE BOEKHOUDMETHODES VAN DE GROEP

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Groep, behalve in beperkte uitzonderingen, van oordeel geweest dat alle wezenlijke risico's en voordelen inherent aan de eigendom van de activa niet op de leasingnemer zijn overgedragen en dat deze contracten bijgevolg operationele leaseovereenkomsten vormen overeenkomstig de norm IFRS 16 — *Leaseovereenkomsten.*

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 gebruikswaarde van vastgoedbeleggingen worden geraamd door een onafhankelijk schatter, volgens de principes die in de boekhoudprincipes worden uiteengezet.

Geschillen en onzekerheden

De Groep is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Tot op heden is Befimmo als eiser of als verweerder betrokken in een aantal gerechtelijke procedures die, globaal genomen (volgens de informatie waarover de Groep op de datum van dit Verslag beschikt), geen significante impact op Befimmo dreigen te hebben, aangezien de kans dat de verplichtingen die eruit zouden kunnen voortvloeien zeer gering is en/of de bedragen zijn.

4. SECTORINFORMATIE

Sinds 1 januari 2019 is, door de integratie van Silversquare in de consolidatiebasis, een nieuw segment toegevoegd: Coworking-activiteit. De segmenten die in categorieën volgens geografische spreiding werden ondergebracht, zijn nu samengevoegd onder de Activiteit Vastgoedoperator.

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 en de reële waarde van huurovereenkomsten met Silversquare (gebruiksrecht)), is de vastgoedportefeuille van Befimmo grotendeels in Brussel gelegen (68,4%). De resterende 31,6% betreft gebouwen in Vlaanderen (14,6%), Wallonië (10,7%) en Luxemburg stad (6,3%).

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.

1 Op de benedenverdieping van sommige gebouwen worden wel bepaalde handelszaken uitgebaat, maar in zeer beperkte mate.
2 Met inbegrip van de zone van de Brusselse luchthaven, waar het Gateway-gebouw gelegen is.

	Activiteit vastgoedoperator												Coworkingactiviteit		Niet-bestede bedragen / intercompany-eliminaties		Totaal	
	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad							
(in duizend €)	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
RESULTATENREKENING																		
A. Huurinkomsten	57 277	66 931	6 052	6 769	6 587	8 797	11 802	11 118	32 298	32 231	6 837	4 908	10 115	8 006	-1 725	-1 107	129 244	137 652
B. Operationeel vastgoedresultaat	48 577	57 340	4 765	5 882	5 001	8 890	9 674	9 408	28 368	29 779	5 562	4 275	-230	-363	16	-14	101 732	115 197
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	56 355	17 690	-4 924	-3 736	-5 154	-2 588	-14 177	7 900	-28 168	-27 009	1 588	8 502	-8 639	608	-	-	-3 119	1 367
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	4 707	3 049	-	-	-206	-2 743	2 083	-	-684	0	-	-	-	-	-	-	5 901	306
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	**109 639**	**78 078**	**-159**	**2 146**	**-359**	**3 559**	**-2 420**	**17 308**	**-484**	**2 770**	**7 150**	**12 777**	**-8 869**	**245**	**16**	**-14**	**104 514**	**116 870**
Percentage per segment	104,9%	66,8%	-0,2%	1,8%	-0,3%	3,0%	-2,3%	14,8%	-0,5%	2,4%	6,8%	10,9%	-8,5%	0,2%	0,0%	0,0%	100%	100%
F. Algemene kosten van de Vennootschap															-24 789	-18 596	-24 789	-18 596
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten															-5 839	-1 932	-5 839	-1 932
F. Financieel resultaat															13 404	-38 642	13 404	-38 642
I. Belastingen															-1 051	-1 107	-1 051	-1 107
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)																	**86 238**	**56 593**
Nettoresultaat (groepsaandeel)																	89 370	57 709
Minderheidsbelangen																	-3 132	-1 116

	31.12.2021	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
BALANS																		
Activa																		
Goodwill	2 607	2 607	-	-	-	-	761	1 329	4 379	5 308	-	-	8 551	8 900	-	-	16 299	18 145
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 771 167	1 659 766	79 249	82 234	80 829	92 537	302 617	284 973	425 146	449 467	178 780	147 083	36 531	45 170	-	-	2 874 319	2 761 229
waarvan investeringen en overnames van het jaar	*125 180*	*182 037*	*1 940*	*2 790*	*1 377*	*1 230*	*39 016*	*-16 403*	*16 924*	*1 565*	*30 109*	*15*	-	-	-	-	*214 546*	*171 234*
Overige activa	4 019	3 343	-	-	-	-	941	1 624	-	-	-	-	-	-	86 711	62 147	91 671	67 114
TOTAAL ACTIVA	**1 777 793**	**1 665 716**	**79 249**	**82 234**	**80 829**	**92 537**	**304 319**	**287 926**	**429 525**	**454 775**	**178 780**	**147 083**	**45 082**	**54 070**	**86 711**	**62 147**	**2 982 289**	**2 846 488**
Percentage per segment	59,6%	58,5%	2,7%	2,9%	2,7%	3,3%	10,2%	10,1%	14,4%	16,0%	6,0%	5,2%	1,5%	1,9%	2,9%	2,2%	100%	100%
TOTAAL VERPLICHTINGEN															**1 352 118**	**1 255 084**	**1 352 118**	**1 255 084**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN															**1 630 170**	**1 591 404**	**1 630 170**	**1 591 404**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap															1 630 170	1 591 404	1 630 170	1 591 404
Minderheidsbelangen															-	-	-	-
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN															**2 982 289**	**2 846 488**	**2 982 289**	**2 846 488**

5. HUURINKOMSTEN

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Huur	**127 646**	**134 045**
Huurkortingen	-2 765	-2 660
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	-80	-161
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	4 442	6 428
Huurinkomsten	**129 244**	**137 652**

Deze tabel bevat de verschillende bestanddelen van de huurinkomsten. Naast het huurgeld en de inkomsten uit lidmaatschapscontracten voor coworkingruimtes (10,1 miljoen € in 2021 en 8,0 miljoen € in 2020), bestaan de huurinkomsten ook uit:

> verschillende elementen die verband houden met de spreiding van de aan huurders toegekende huurkortingen en huurvoordelen, die volgens de IFRS-normen worden geboekt en waarvan het effect geneutraliseerd wordt in rubriek XIX van de geconsolideerde resultatenrekening;
> vergoedingen in verband met vroegtijdige verbrekingen van huurovereenkomsten.

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Op minder dan één jaar	125 970	114 184
Tussen één en vijf jaar	405 210	363 735
Op meer dan vijf jaar	405 900	377 126
Huurinkomsten	**937 080**	**855 045**

Deze tabel geeft een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurvorderingen die de Groep zeker zal innen, op basis van de lopende huurovereenkomsten en vanaf 2021 ook de toekomstige ondertekende huurovereenkomsten. Het gaat om niet-geïndexeerde huurgelden en inkomsten uit lidmaatschapscontracten voor coworkingruimtes die zullen geïnd worden vóór de volgende tussentijdse vervaldag die in de contracten bepaald is.

De bedragen die voortkomen uit de jaarlijkse indexering van de huurgelden en die geïnd werden door Befimmo belopen respectievelijk 1,3 miljoen € en 1,3 miljoen € voor de boekjaren 2021 en 2020. 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 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 drie- of zesjaarlijkse vervaldagen, mits kennisgeving van opzeg 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, op vraag van Befimmo, met als minimum de laatste huurprijs.

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 plaatsbeschrijving te herstellen, onder voorbehoud van normale slijtage. De expert stelt ook 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 voor alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

Om te garanderen dat zij hun verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst vervullen, leveren de huurders meestal een bankwaarborg af (voor een bedrag gelijk aan zes maanden huurgeld) die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

TYPE-HUUROVEREENKOMST VAN FEDIMMO

De gebouwen van Fedimmo NV worden 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 basishuurprijs.

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, aan het eind van de huurovereenkomst.

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 of overdragen 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 €)	31.12.2021	31.12.2020
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	121	-261
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1 118	-748
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	83	995
Met verhuur verbonden kosten	**-914**	**-14**

Deze tabel bevat onderstaande bedragen:

- onder "Te betalen huur voor gehuurde ruimtes", huur betaald voor gehuurde ruimtes die later werden doorverhuurd aan klanten van de Groep en afschrijvingen op huurovereenkomsten, opgenomen in overeenstemming met IFRS 16 (zie toelichting 40 bij deze financiële staten);
- de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen, gerealiseerd en niet-gerealiseerd.

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Op minder dan één jaar	-228	-233
Tussen één en vijf jaar	-383	-571
Op meer dan vijf jaar	-224	-257
Betaalde huur	**-836**	**-1 061**

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 (voornamelijk huur van parkings) heeft afgesloten, met uitzondering van huurovereenkomsten onderworpen aan IFRS 16.

De vermelde huurgelden staan vast. In bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexering van deze huurgelden. Ter informatie, de bedragen van de indexering die Befimmo betaalde in de twee voorgaande boekjaren worden op minder dan 15.000 € per jaar geraamd.

7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

31.12.2021 (in duizend €)

TEN LASTE		NETTO		RECUPERATIE
IX. Technische kosten	**-16 055**		**12 125**	**IV. Recuperatie van vastgoedkosten**
Recurrente	-5 934	-2 754	3 180	Recurrente
Herstellingen	-4 506	-1 828	2 678	Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-961	-592	369	Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	-467	-334	133	Verzekeringspremies
Niet recurrente	-10 121	-2 097	8 024	Niet recurrente
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,enz.)	-9 963	-2 073	7 890	Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	-158	-24	27	Recuperatie op schadegevallen
			107	Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
XII. Beheerkosten vastgoed	**-3 049**	**-2 128**	921	Beheerkosten vastgoed
(Externe) beheervergoedingen	-	921	921	Verkregen beheervergoedingen
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-3 049	-3 049		
X. Commerciële kosten	**-2 824**	**-2 824**		
Makelaarscommissies	-1 875	-1 875		
Publiciteit	-562	-562		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-386	-386		
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	**-2 790**	**-2 790**		
XIII. Andere vastgoedkosten	**-4 843**	**-4 843**		
Vastgoedkosten	**-29 561**	**-17 436**	**12 125**	**IV. Recuperatie van vastgoedkosten**

31.12.2020 (in duizend €)

TEN LASTE		NETTO		RECUPERATIE
IX. Technische kosten	**-18 520**		**16 081**	**IV. Recuperatie van vastgoedkosten**
Recurrente	-5 885	-2 088	3 797	Recurrente
Herstellingen	-4 428	-1 189	3 239	Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-989	-675	314	Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	-469	-225	244	Verzekeringspremies
Niet recurrente	-12 635	-1 475	11 159	Niet recurrente
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,enz.)	-12 508	-1 440	11 069	Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	-126	-36	27	Recuperatie op schadegevallen
			63	Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
XII. Beheerkosten vastgoed	**-2 830**	**-1 705**	1 125	Beheerkosten vastgoed
(Externe) beheervergoedingen	-	1 125	1 125	Verkregen beheervergoedingen
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 830	-2 830		
X. Commerciële kosten	**-1 736**	**-1 736**		
Makelaarscommissies	-1 490	-1 490		
Publiciteit	-24	-24		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-223	-223		
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	**-1 867**	**-1 867**		
XIII. Andere vastgoedkosten	**-7 928**	**-7 928**		
Vastgoedkosten	**-32 880**	**-16 799**	**16 081**	**IV. Recuperatie van vastgoedkosten**

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2020 en 2021 de oorsprong aan van de nettovastgoedkosten die de Groep draagt.

De nettolast van 'Herstellingen' en 'Groot onderhoud' stijgt met 1,3 miljoen € (van -2,6 miljoen € per 31 december 2020 naar -3,9 miljoen € per 31 december 2021) en wordt voornamelijk verklaard door de inhaalbeweging in verbeteringen

en grote renovatiewerken die in 2021 werden gerealiseerd, aangezien het jaar voordien door de pandemie werd afgewaardeerd.

De stijging met 0,9 miljoen € van de kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen wordt voornamelijk verklaard door:

> het gebouw Quatuor dat sinds het vierde kwartaal van 2021 geklasseerd werd als vastgoed beschikbaar voor verhuur en waarvan het merendeel van de huurcontracten ondertekend zijn maar in werking treden vanaf 2022;
> en door de gebouwen van Fedimmo die worden aangehouden voor verkoop en waarvan de huurovereenkomst onlangs afliep

De daling met 3,1 miljoen €van de overige vastgoedkosten wordt voornamelijk verklaard door de marketingkosten die voorheen in de subrubriek overige vastgoedkosten werden geboekt en vanaf 31 december 2021 in de desbetreffende subrubrieken worden geboekt. De andere variatie wordt verklaard door niet-recurrente elementen.

8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**21 104**	**24 947**
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2 977	4 188
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	18 127	20 759
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**-30 463**	**-32 760**
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-10 574	-10 475
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-19 888	-22 285
Totaal	**-9 359**	**-7 813**

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 bepalen dat bepaalde belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

Deze rubrieken omvatten sinds 1 januari 2019 de impact van de integratie van Silversquare. De last omvat de operationele lasten en voorheffingen en de belastingen op de coworkingruimtes. De voornaamste operationele kosten van Silversquare worden op dit niveau geboekt; deze rubriek zal dan ook dienovereenkomstig stijgen met de uitbreiding van het coworking-netwerk. Op 31 december 2021 bedraagt de impact van Silversquare op de huurlasten en belastingen 7,7 miljoen €. In 2020 bedragen de huurlasten en belastingen van Silversquare 6,7 miljoen €.

9. ANDERE INKOMSTEN EN UITGAVEN IN VERBAND MET DE HUUR

Deze rubriek wordt in 2020 vooral beïnvloed door eenmalige elementen (de restitutie van het reservefonds van de mede-eigendom, na het ontbinden van de mede-eigendom WTC).

10. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Personeelskosten	-14 228	-9 617
Personeelskosten	*-9 499*	*-6 465*
Vergoedingen van de Bestuurders en leden van het Uitvoerend comité van Befimmo NV	*-4 729*	*-3 152*
Werkings- en communicatiekosten	-3 520	-3 126
IT-kosten	-4 084	-2 615
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies, enz.)	-2 598	-2 779
Kosten FSMA en Euronext	-141	-139
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	-219	-320
Algemene kosten van de Vennootschap	**-24 789**	**-18 596**

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan uit alle kosten die of niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer, het onderhoud en de maintenance van de gebouwen in portefeuille of rechtstreeks toerekenbaar als operationele last van een coworkingruimte.

Ze omvatten de personeelskosten van de ondersteunende teams van de Groep (vergoedingen, sociale lasten, enz. van personen die een functie uitoefenen die de activiteit ondersteunt)[1], de vergoedingen van de leden van het Uitvoerend comité 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 "personeelskosten" stegen ten opzichte van 2020 met 4,5 miljoen € en worden verklaard door de lichte stijging van het aantal personeelsleden van de ondersteunende teams van de Groep (2 VTE's), door een aantal uitzonderlijke elementen in verband met de overgang van de nieuwe CEO, het vertrek van de CFO, de variabele renumeratie van het Performance Stock Unit plan, en door de uitvoering van de nieuwe strategie.

Op 31 december 2021 zijn de “Werkings- en communicatiekosten” stabiel in vergelijking met 31 december 2020. Deze kosten omvatten voornamelijk de kosten voor faciliteiten- en kantoorbeheer, de communicatiekosten en de verzekeringskosten.

De “IT-kosten” zijn gestegen met 1,5 miljoen € in vergelijking met 2020. Dit is voornamelijk te wijten aan het versnelde digitaliseringsproces van Befimmo.

De subrubriek "Erelonen" omvat voornamelijk de expertkosten voor de waardering van de portefeuille, de kosten voor adviseurs, advocaten en het ereloon voor commissaris EY, zoals hieronder in detail uiteengezet. Deze subrubriek bevat daarom de erelonen in verband met lopende en niet-lopende bedrijfsprojecten.

Het ereloon van de Commissaris voor het boekjaar 2021 bedroeg 88.206,78 € excl. btw. Daarnaast heeft hij in het boekjaar 2021 bijkomende prestaties geleverd, in het kader van zijn wettelijke opdracht, voor een bedrag van 7.850,00 € excl. btw. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben Ernst & Young en verbonden vennootschappen in de loop van het boekjaar 2021 prestaties geleverd in verband met andere opdrachten buiten de revisorale opdracht, voor een bedrag van 13.500,00 € excl. btw.

EY, 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 2020 van Fedimmo, Zin in Noord, Zin in Noord 2025, Loi 52, Befimmo Property Services, Meirfree, Vitalfree en Silversquare Belgium en diens dochterondernemingen kwamen op 62.406,65 € excl. btw.

Voor de dochteronderneming in het Groothertogdom Luxemburg, Axento SA, wordt de rol van Commissaris vervuld door Ernst & Young SA, 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 2021 van Axento SA en Kubissimmo SàRL bedragen 24.950,00 € excl. btw.

Buiten zijn wettelijke opdracht voerde Ernst & Young (Luxemburg) tijdens het boekjaar 2020 geen prestaties uit die verband hielden met andere niet-revisorale opdrachten.

Deze rubriek bevat ook de kosten voor de notering van de Groep 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 Groep		**31.12.2021**	**31.12.2020**
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst		140	126
Waarvan:			
Vastgoedteam	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	60	59
Ondersteunend team	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	37	35
Team coworking	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	43	32
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar		138,1	122,4
Waarvan:			
Vastgoedteam	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	58,8	58,4
Ondersteunend team	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	36,7	33,9
Team coworking	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	42,6	30,1

1 De personeelskosten van de vastgoedteams en de teams van de coworkingruimtes van de Vennootschap worden onder de Vastgoedkosten geboekt.

11. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020
Spreiding van de huurkortingen	-	-	-1 232
Andere	-	-	-700
Andere operationele opbrengsten en kosten	**-**	**-**	**-1 932**

Deze rubriek bevat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van 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 Groep nul is. De andere elementen van deze rubriek zijn niet-recurrent. Voor het jaar 2020 heeft dit betrekking op een goodwill impairment op de participatie in Silversquare.

Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek XIX "Ander resultaat op portefeuille" en niet langer meer onder de rubriek XV "Andere operationele opbrengsten en kosten". De cijfers van 31 december 2020 werden bijgevolg herwerkt. Wij verwijzen naar toelichting 2 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving voor meer details.

12. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	114 865	252 339
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-108 964	-252 033
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	**5 901**	**306**

In de loop van het boekjaar 2021 verkochte Befimmo het Wiertz-gebouw in het Brusselse CBD en het Planet 2-gebouw in de Brusselse rand. Fedimmo verkocht de gebouwen in Deinze, Bilzen, Tienen, Diksmuide en Lokeren in Vlaanderen en het gebouw Binche in Wallonië.

In de loop van het boekjaar 2020 kende Befimmo een erfpachtrecht van 99 jaar toe op de gebouwen Blue Tower, Schuman 3, Schuman 11 en Guimard in het Brussels CBD en verkocht ze het gebouw Media, gelegen in de Brusselse rand. Fedimmo heeft het gebouw Froissart verkocht in het Brussels CBD.

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 €)	31.12.2021	31.12.2020
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	146 833	89 506
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-149 952	-88 139
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	**-3 119**	**1 367**

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen omvatten zowel de variaties in de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van de Groep als de reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht).

In 2021 bedroeg de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (exclusief Silversquare-huurovereenkomsten) +5,5 miljoen € en bedroeg de variatie in de reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten -8,6 miljoen €.

In 2020 kwamen deze bedragen respectievelijk op +759 duizend € voor de gebouwen en op +608 duizend € voor de huurovereenkomsten.

14. ANDERE PORTEFEUILLERESULTAAT

XV. Andere portefeuilleresultaat (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020
Spreiding van de huurkortingen	-4 637	-1 232	-
Andere	-1 202	-700	-
Andere portefeuilleresultaat	**-5 839**	**-1 932**	**-**

Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek XIX "Ander resultaat op portefeuille" en niet langer meer onder de rubriek XV "Andere operationale opbrengsten en kosten". De cijfers van 31 december 2020 werden bijgevolg herwerkt. Wij verwijzen naar toelichting 2 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving voor meer details.

Deze rubriek omvat een recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen. De spreiding van de huurkortingen en concessies, die volgens de IFRS onder de huurinkomsten geboekt zijn, wordt hier geneutraliseerd, zodat het effect op het nettoresultaat van de Groep nihil is. De overige posten in deze rubriek zijn niet-recurrent. Voor de jaren 2020 en 2021 gaat het om een waardevermindering van de goodwill op de deelneming in Silversquare en Fedimmo.

15. FINANCIEEL RESULTAAT

(in duizend €)		31.12.2021	31.12.2020
(+)	**XX. Financiële inkomsten**	**1 455**	**745**
(+)	Geïnde interesten en dividenden	1 241	570
(+)	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	213	175
(+/-)	**XXI. Netto-interestkosten**	**-14 893**	**-19 125**
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-6 186	-9 614
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 339	- 272
(-)	Andere interestkosten	-1 619	-1 497
(+)	Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	2 622	4 008
	Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*2 622*	*4 008*
(-)	Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-9 370	-11 751
	Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*-9 370*	*-11 751*
(-)	**XXII. Andere financiële kosten**	**-3 736**	**-2 579**
(-)	Bankkosten en andere commissies	-3 278	-2 579
(-)	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-6	-1
(-)	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop van financiële huurvorderingen en gelijkaardige vorderingen	-452	-
(+/-)	**XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva**	**30 579**	**-17 682**
(+/-)	Toegelaten indekkingsinstrumenten	30 922	-31 059
	Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*30 922*	*-31 059*
(+/-)	Andere	-344	13 377
(+/-)	**Financieel resultaat**	**13 404**	**-38 642**

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -17,2 miljoen € op 31 december 2021, ten opzichte van -21,0 miljoen € op 31 december 2020.

De "Financiële inkomsten" vertonen een lichte stijging en omvatten voornamelijk de interesten op de uitgifte van handelspapier (in het kader van de negatieve rentevoeten).

De "Netto-interestlasten" dalen aanzienlijk met 4,2 miljoen € dankzij het gecombineerde effect van de daling van het gemiddelde volume van de schuld met 6,0% (-67,8 miljoen €) en een lagere gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost van 1,8% in vergelijking met vorig jaar (2,0%).

De impact van de kostprijs van de financiële rentevoeten in verband met de IFRS 16-schulden in de subrubriek "Andere interestkosten" (voornamelijk gekoppeld aan de externe huurovereenkomsten van Silversquare) bedraagt 1,5 miljoen € in 2021, in vergelijking met 1,4 miljoen € in de rekeningen per 31 december 2020.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt +30,6 miljoen € over het boekjaar 2021. De rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" omvat vastgestelde minderwaarden op de forwardproducten (+30,7 miljoen €, CVA/DVA inbegrepen) en vastgestelde meerwaarden op de optieproducten (0,2 miljoen €, CVA/DVA inbegrepen), verworven in het kader van het indekkingsbeleid van de Groep.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt -17,7 miljoen € voor het boekjaar 2020. De post "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" omvat de verliezen geboekt op de termijnproducten (-18,5 miljoen €, inclusief CVA's en DVA's) en de winsten geboekt op de optieproducten (0,1 miljoen €, inclusief CVA's en DVA's), verworven in het kader van het indekkingsbeleid van de Groep. De waardeschommelingen van de cross-currency swaps, aangegaan ter afdekking van het rente- en valutarisico verbonden aan de afsluiting van de USPP, bedroegen -12,7 miljoen € (inclusief CVA's en DVA's). De subrubriek "Overige" weerspiegelt voornamelijk de winsten/verliezen op de schuld van de USPP (geboekt tegen reële waarde). Een niet-gerealiseerde meerwaarde van 12,6 miljoen € werd

geboekt voor het boekjaar 2020. De USPP-schuld werd in mei 2020 volledig afgelost. Bijgevolg eindigde de gerelateerde Cross-Currency Swap op dezelfde datum.

Een lijst van de indekkingsinstrumenten is opgenomen in toelichting 34.B van deze financiële staten.

Zoals wordt vereist door de norm IFRS 7 — *Financiële instrumenten*: Infsormatieverschaffing, maakt de volgende tabel het onderscheid mogelijk tussen de aard van de financiële activa en verplichtingen die aan de basis liggen 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		Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Financiële inkomsten	1 455	745	-	-	214	180	1 241	565
Netto interestkosten	-14 893	-19 125	-5 246	-7 916	-87	-72	-9 560	-11 137
Andere financiële kosten	-3 736	-2 579	-6	-1	-	-	-3 730[1]	-2 579[2]
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	30 579	-17 682	30 528	-18 335	-	-	51	653
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	**13 404**	**-38 642**	**25 275**	**-26 252**	**126**	**108**	**-11 997**	**-12 497**

16. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 292	-1 121
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	284	404
Uitgestelde belasting	-44	-390
Vennootschapsbelasting	**-1 051**	**-1 107**

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 25,00% tijdens 2020 en 2021) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

De dochterondernemingen Fedimmo NV, Zin in Noord NV, Zin in Noord 2025 NV en Loi 52 NV hebben het statuut van institutionele GVV en zijn dus ook onderworpen aan hetzelfde fiscaal stelsel als Befimmo NV.

Befimmo Property Services NV, Meirfree NV, Vitalfree NV en Silversquare Belgium NV zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting. Ze worden belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (25,00% in 2020 en 2021) op hun belastbare basis.

Axento SA, Kubissimmo SàRL en Silversquare Luxemburg SA (dochteronderneming van Silversquare Belgium NV) zijn onderworpen aan het Luxemburgse gewone stelsel van vennootschapsbelasting. Ze worden belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting op hun belastbare basis.

De “Lopende belastingen van het boekjaar” omvatten de belastinglast op het resultaat van het lopend boekjaar. Het bedrag in de rubriek “Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren” betreft de terugneming van een voorziening voor diverse fiscale risico’s.

In het boekjaar 2021 werd een “Uitgestelde belasting” geboekt voor de vennootschap Axento, voor een totaal bedrag van -44 duizend €, als gevolg van de verrekening tegen hun reële waarde van de gebouwen in het buitenland, conform norm IAS 40. De rubriek “Uitgestelde belasting” bedroeg -390 duizend € in 2020.

De uitgestelde belastingen (zonder monetair effect, d.w.z. non cash) zijn uitgesloten van de EPRA earnings.

1 Het bedrag betreft vooral de reserveringscommissies die op de banklijnen betaald worden en een uitzonderlijke last van 0,5 miljoen € in verband met de afwikkeling van een overdracht van schuldvordering tegen vaste rentevoet op het gebouw "Wiertz", dat in maart 2021 werd overgedragen.
2 Het bedrag omvat hoofdzakelijk de reserveringscommissies die op de banklijnen werden betaald.

17. RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar (groepsaandeel)	89 370	57 709
NOEMER		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	27 011 100	27 040 351
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	27 027 104	27 048 907
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €) (groepsaandeel)	**3,31**	**2,13**
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	34 054	45 440
Brutodividendsaldo	15 690[1]	15 407
Totaal brutodividend van het boekjaar	**49 744**	**60 853**
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	1,84	2,25

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen tijdens het betrokken boekjaar.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde resultaten identiek.

18. GOODWILL

GOODWILL FEDIMMO

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 het verworven netto actief. 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 644 duizend € geboekt bij de overdracht van 6 gebouwen in de steden Deinze, Bilzen, Tienen, Diksmuide, Lokeren, Tienen en Binche tijdens het boekjaar 2021.

De bedragen van de goodwill, verbonden aan de overgedragen gebouwen, werden tegengeboekt om opgenomen te worden in de berekening van het gerealiseerde overdrachtsresultaat. Tijdens het boekjaar 2021 werd in het segment Wallonië en Vlaanderen een nieuwe waardevermindering van de goodwill ten belope van 852 duizend € geboekt, als gevolg van de hieronder toegelichte toetsing op bijzondere waardevermindering. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	**9 731**	**14 515**
Verminderingen, verbonden met vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-644	-4 784
Saldo bij einde van het boekjaar	9 087	9 731
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	-487	-487
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-852	-
Saldo bij einde van het boekjaar	-1 339	-487
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	**9 244**	**14 028**
Waarde bij einde van het boekjaar	**7 748**	**9 244**

De goodwill werd toegerekend aan de groepen van kasstroomgenererende eenheden (KGE's) 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.

1 Onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 26 april 2022. Het brutodividendsaldo kan aangepast worden als de vennootschap geen eigen aandelen meer aanhoud in het kader van het liquiditeitsprogramma (41.343). Het maximum dividendsaldo kan daarom maximaal 49.744 duizend € belopen.

Segment (in duizend €)	Goodwill	Boekwaarde (inclusief goodwill op 100% en de waardevermindering van de vorige boekjaren)	Bedrijfswaarde	Waardevermindering van het boekjaar
Brussel Centrum	597	33 781	34 013	-
Brussel Leopoldwijk	2 010	128 076	129 218	-
Wallonië	761	29 268	28 838	-506
Vlaanderen	4 379	156 493	156 187	-346
Totale portefeuille	**7 748**	**347 618**	**348 255**	**-852**

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 (de voor 100% toegerekende goodwill inbegrepen) vergeleken 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 bedrijfswaarde is lager dan de investeringswaarde van de gebouwen voor UGT Wallonië en voor UGT Vlaanderen. Het resultaat van de toetsing per 31 december 2021 (weergegeven in bovenstaande tabel) geeft aan dat een waardevermindering van 852 duizend € moet worden geboekt omdat de bedrijfswaarde voor deze sectoren lager is dan de boekwaarde. Deze waardevermindering werd geboekt op 31 december 2021.

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 werd getest voor veranderingen in de actualiseringspercentages van de kasstromen gegenereerd door de groepen gebouwen waaraan de goodwill werd toegerekend. Het blijkt dat een extra waardevermindering moet worden geboekt voor elke daling van de brutowaarde van de portefeuille (1 € extra waardevermindering in geval van een daling van de brutowaarde met 68 €). Een verdere stijging van het percentage met 1% boven dat niveau zou leiden tot een waardevermindering van de waarde van de goodwill met 57.643 €.

GOODWILL SILVERSQUARE

De consolidatie van Silversquare genereerde voor Befimmo een goodwill uit het verschil tussen de acquisitieprijs en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill wordt geregistreerd in de geconsolideerde rekeningen per 1 januari 2020.

Waardeverminderingstest

In het kader van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen werd een waarderingsoefening van de groep Silversquare uitgevoerd (waardering door een onafhankelijk expert en met een methode van actualisering van toekomstige cashflows). Daaruit blijkt dat de waarde van de groep lager was dan de acquisitiewaarde, dus was er een waardevermindering van de goodwill van 0,3 miljoen € nodig, geregistreerd in de rekeningen per 31 december 2021, bovenop de waardevermindering van 0,7 miljoen € die per 31 december 2020 in de rekeningen is opgenomen.

Gevoeligheidstest

Er werd een gevoeligheidstest uitgevoerd op de belangrijkste twee bestanddelen van de waardering van de groep Silversquare, namelijk de omzet en de actualisatiegraad van de geraamde cashflows (WACC). Deze test toonde aan dat een verdere waardevermindering van de goodwill nodig zou zijn bij ofwel een verandering in de geraamde omzet of een stijging van de actualisatiegraad. Een waardevermindering van 4,7 miljoen € zou nodig zijn indien de geraamde omzet met 1% zou dalen en een waardevermindering van 7,4 miljoen € indien de actualisatiegraad met 1% zou stijgen.

19. 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, of het vastgoed dat geen inkomen genereert omwille van zijn aard (grond).

C. Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 470 491	2 222 360
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 433 960	2 177 190
Right of use - reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	36 531	45 170
Ander - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	390 695	517 289
Vastgoedbeleggingen	**2 861 185**	**2 739 649**

Op 31 december 2021 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Knokke, PLXL, Wet 44 en Wet 52 en de projecten Esprit Courbevoie, Antwerp Tower, ZIN, Paradis Express en WTC 4.

Op 31 december 2020 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Wet 44 en Wet 52 en de projecten Quatuor, ZIN, Paradis Express en WTC 4.

A. Activa bestemd voor verkoop (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen	13 133	21 581
Activa bestemd voor verkoop	**13 133**	**21 581**

De rubriek "Activa bestemd voor verkoop" omvat zeven gebouwen in de portefeuille van Fedimmo, waarvan er zes gelegen zijn in Vlaanderen en één in Wallonië.

(in duizend €)	
Boekwaarde per 31.12.2019	**2 814 822**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 814 822
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	*2 790 778*
Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)	*24 044*
waarvan : - Activa bestemd voor verkoop	-
Overnames	13 228
Andere investeringen	158 006
Herclassering goodwill WTC 3 en WTC 4 voor inbreng in natura	4 685
Desinvesteringen	-251 396
Variatie in de reële waarde	860
IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	21 125
Nieuwe afgesloten huurovereenkomsten sinds 1 januari 2020	*20 518*
Variatie in de reële waarde	*608*
IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen	-101
Variatie in de reële waarde	*-101*
Boekwaarde per 31.12.2020	**2 761 229**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 739 649
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	*2 694 479*
Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)	*45 170*
waarvan: - Activa bestemd voor verkoop	21 581
Overnames	55 985
Andere investeringen	158 561
Desinvesteringen	-98 337
Variatie in de reële waarde	5 757
IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)	-8 639
Variatie in de reële waarde	*-8 639*
IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen	-237
Variatie in de reële waarde	*-237*
Boekwaarde per 31.12.2021	**2 874 319**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 861 185
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare[1]	*2 824 655*
Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)	*36 531*
waarvan: - Activa bestemd voor verkoop	13 133

In de loop van het boekjaar 2021 verwierf Befimmo het gebouw Cubus in Luxemburg-stad, het project Esprit Courbevoie in Wallonië en het project Antwerp Tower in Vlaanderen.

1 Waarvan 1.849 duizend € overeenstemt met een gebruiksrecht op terreinen.

Tijdens het boekjaar 2020 was de voornaamste aankoop van Befimmo het gebouw Wet 52, gelegen in de Leopoldswijk in het CBD.

In 2021 werd 158,6 miljoen € geïnvesteerd in werken in de portefeuille, waarvan 138,3 miljoen € in gebouwen die voor eigen rekening werden gebouwd of ontwikkeld met het oog op verhuur. De belangrijkste investeringen waren in het project ZIN (58,2 miljoen €), het project Quatuor (46,3 miljoen €), het project Paradis Express (28,6 miljoen € in het kantoorgedeelte), de renovatie van het gebouw Central Gate (15,3 miljoen €).

In 2020 werd voor 158,0 miljoen € geïnvesteerd in werken in de portefeuille waarvan 138,2 miljoen € in vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur. De investeringen hadden vooral betrekking op het Quatuor-project (68,5 miljoen €) en het ZIN-project (39,4 miljoen €), het project Paradis Express (15,8 miljoen € in het kantoorgedeelte), de renovatie van het gebouw Central Gate (11,1 miljoen €) en de renovatie van het gebouw Brederode Corner, voltooid in 2020 (5,1 miljoen €).

In de loop van het boekjaar 2021 heeft Befimmo het Wiertz-gebouw in het Brusselse CBD en het Planet 2-gebouw in de Brusselse periferie verkocht. Fedimmo heeft de residentiële delen van de Paradis Express verkocht. Fedimmo rondde ook de verkoop af van vijf gebouwen in Vlaanderen en één in Wallonië: Bilzen, Deinze, Diksmuide, Lokeren, Tienen en Binche.

In het boekjaar 2020 kende Befimmo een erfpacht van 99 jaar toe op de gebouwen Blue Tower, Schuman 3, Schuman 11 en Guimard in het Brussels CBD en verkocht ze het gebouw Media in de Brusselse rand. Fedimmo verkocht het gebouw Froissart in het Brusselse CBD.

De gebouwen die in 2021 de portefeuille hebben verlaten, droegen voor 4,33 miljoen € bij aan het operationeel vastgoedresultaat in 2021.

Toelichting 37 bevat bijkomende informatie over de waardering tegen de reële waarde van vastgoedbeleggingen volgens IFRS 13.

De norm IFRS 16 werd van kracht op 1 januari 2019. De gebruiksrechten in huurcontracten als huurder van kantooroppervlaktes worden gewaardeerd tegen hun reële waarde (zie belangrijkste boekhoudmethodes). De subrubriek "andere gebruiksrechten" omvat het gebruiksrecht van de terreinen.

Toelichting 40 bevat bijkomende informatie betreffende de toepassing van de IFRS 16-norm.

20. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

B. Immateriële vaste activa (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Immateriële vaste activa	6 176	3 815
Immateriële vaste activa	**6 176**	**3 815**

D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	3 973	13 390
Andere	15 145	1 965
Andere materiële vaste activa	**19 118**	**15 355**

Op 31 december 2021 omvatten de immateriële vaste activa hoofdzakelijk de kosten in verband met de ontwikkeling van de digitalisering van de onderneming (5,1 miljoen €). Zij omvatten eveneens de softwares die reeds in gebruik zijn en waarvoor de afschrijving is begonnen (1,5 miljoen €).

De subrubriek "Materiële vaste activa voor eigen gebruik" omvat voornamelijk alle onroerende en roerende inrichtingen (zonder de afschrijvingen). Vanaf 2021 omvat het ook de gebruiksrechten in leaseovereenkomsten voor auto's en kopieermachines (zie toelichting 2.5 voor de boekhoudregels die op deze financiële staten zijn toegepast). Toelichting 40 bevat aanvullende informatie over de toepassing van IFRS 16.

De rubriek "Andere" omvat de gebruiksrechten in huurovereenkomsten voor parkeerplaatsen (zie toelichting 2.5 voor de boekhoudregels die op deze financiële staten van toepassing zijn). Toelichting 40 bevat aanvullende informatie over de toepassing van IFRS 16. Vanaf 2021 omvat zij ook de ICT-ontwikkelingen die in de coworkingruimtes zijn uitgevoerd (na aftrek van afschrijvingen).

21. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Financiële activa aan reële waarde via resultaat	6 514	8 083
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	-	450
Toegelaten afdekkingsinstrumenten - niveau 2	6 514	7 633
Optie - CAP	*260*	-
Forward - IRS	*6 253*	*7 633*
Andere	387	338
Financiële vaste activa	**6 901**	**8 421**

B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Financiële activa aan reële waarde via resultaat	6	291
Toegelaten afdekkingsinstrumenten - niveau 2	6	291
Forward - IRS	*6*	*291*
Leningen en vorderingen	1	504
Financiële vlottende activa	**7**	**795**

De rubriek "Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten indekkingsinstrumenten" geeft de waardering tegen reële waarde weer van de afgeleide financiële instrumenten, volgens de norm IFRS 9 — Financiële instrumenten, die een positieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen (zie toelichting 29 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 2021 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 34 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 Groep.

22. VORDERINGEN EN FINANCIËLE LEASING

F. Vorderingen financiële leasing (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Naakte eidendom van vastgoed	4 019	3 880
Financiële leasingcontracten	793	941
Vorderingen financiële leasing	**4 812**	**4 822**

C. Vorderingen financiële leasing (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Financiële leasingcontracten	149	145
Vorderingen financiële leasing	**149**	**145**

Deze rubriek heeft betrekking op financiële leasingcontracten (volgens de norm IFRS 16) en de volle eigendom van onroerende goederen. De financiële leasingcontracten heeft betrekking op het actief dat het gebouw in Wandre inhoudt. De reële waarde van dit actief bedraagt 983,0 duizend €, tegenover een geamortiseerde waarde van 941,8 duizend €.

23. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen ontstaan uit huurgeld, uit inkomsten uit lidmaatschapscontracten met coworking-centra of uit de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's (zie toelichting 34.A. van deze financiële staten) bevat een gedeelte over het kredietrisico, dat de blootstelling van de Groep aan deze vorderingen, inzake de tegenpartij maar ook inzake de vervaldag, analyseert.

24. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

E. Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Belastingen	11 622	450
Andere	70	29
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	**11 692**	**479**

In 2021 bestaat de subrubriek "Belastingen" hoofdzakelijk uit de van de BTW-autoriteit terug te vorderen BTW op de ontwikkelingsprojecten Quatuor en Paradis Express. De subrubriek "Belastingen" omvat ook de aan de BTW-autoriteiten te betalen voorschotten.

25. KAS EN KASEQUIVALENTEN

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Kasequivalenten	462	1 626
Beschikbare waarden	1 560	813
Totaal	**2 022**	**2 439**

De Groep heeft een structurele schuldenlast en dus bestaan de beschikbare waarden bijna uitsluitend uit positieve saldi op de verschillende bankrekeningen van de Groep.

26. OVERLOPENDE REKENINGEN — ACTIVA

G. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3 898	1 085
Andere	1 680	1 374
Overlopende rekeningen	**5 578**	**2 458**

Deze rubriek omvat:

- vooraf betaalde vastgoedkosten;
- in de subrubriek "Andere": vooral de te ontvangen financiële opbrengsten die verbonden zijn aan receiver's IRS (0,8 miljoen €). De kenmerken van deze instrumenten zijn opgenomen in de tabel van toelichting 34 van deze financiële staten

27. KAPITAAL EN RESERVES

(in duizend €)			31.12.2021	31.12.2020
A. Kapitaal			**398 357**	**398 356**
(+)		Geplaatst kapitaal	413 277	413 277
(-)		Kosten kapitaalverhoging	-14 920	-14 920
B. Uitgiftepremies			**861 905**	**861 905**
C. Reserves			**314 592**	**318 874**
(+/-)	(b)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	182 316	180 967
(+/-)	(b2)	Reserve voor het saldo van het aandeel in de winst of het verlies et de overige onderdelen van het totaalresultaat van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-1 903	470
(+/-)	(e)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-55 049	-40 643
(-)	(h)	Reserve voor eigen aandelen	-70 375	-69 419
(+/-)	(j)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van pensioenregelingen	-817	-3 166
(+/-)	(m)	Andere reserves	12 084	14 731
(+/-)	(n)	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	248 335	235 933

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar.

Naast de bestemming van het resultaat van het vorige boekjaar (12,3 miljoen €) en de betaling van het slotdividend van 2020 (-15,4 miljoen €), werden de reserves in 2021 ook beïnvloed door het resultaat dat rechtstreeks in het eigen vermogen wordt opgenomen volgens IAS 19 R (zijnde de actuariële winsten en verliezen van de pensioenregeling met vaste uitkeringen en vaste bijdragen (impact van 2,3 miljoen €), door het Performance Stock Units plan (0,5 miljoen €), door het liquiditeitsprogramma van eigen aandelen (-1,0 miljoen €), door de waardering van de verkoopoptie gehouden door de minderheidsaandeelhouders van Silversquare (0,1 miljoen €) en door de bestemming van het resultaat ten gevolge van de verkopen van gebouwen in de loop van het jaar.

Het aantal aandelen niet in handen van de groep evolueerde van 27.040.351 aandelen op 31 december 2020 naar 27.011.100 aandelen op 31 december 2021, als gevolg van de netto aankoop van eigen aandelen in het kader van een liquiditeitscontract dat eind 2020 werd afgesloten.

28. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Kredietinstellingen	440 155	219 677
Andere	411 620	464 909
EUPP	*367 040*	*416 872*
Verkregen waarborgen	*3 417*	*3 382*
Financiële schulden IFRS 16	*41 164*	*44 656*
Langlopende financiële schulden	**851 775**	**684 586**

B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Kredietinstellingen	14 247	11 001
Andere	345 406	357 696
Handelpapier	*284 000*	*353 000*
EUPP	*54 991*	*-*
Verkregen waarborgen	*2 198*	*1 540*
Financiële schulden IFRS 16	*4 218*	*3 156*
Kortlopende financiële schulden	**359 653**	**368 697**

Bij gelijke perimeter heeft de Groep haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt. Het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. Niettemin beschikt de Groep 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 Groep. Deze rubrieken omvatten dus ook de drie financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van toekomstige vorderingen. Op 31 december 2021 heeft de Groep bevestigde banklijnen voor een totaalbedrag van 1.048,3 miljoen €, waarvan 454,5 miljoen € aangewend werd. Het saldo van 593,7 miljoen € bestaat enerzijds uit back-uplijnen voor het handelspapierprogramma (284,0 miljoen €) en anderzijds uit een financieringsreserve van 309,7 miljoen €.

De rubriek "Andere — EUPP" omvat de schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 422,0 miljoen €, waarvan 377,0 miljoen € met vaste rentevoet en 45,0 miljoen € met variabele rentevoet. De Europese private plaatsingen die in 2021 gebeurden, betreffen 5 miljoen €.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de kosten voor de uitgifte van de obligatieleningen en de private plaatsingen gespreid over de looptijd van de financiering.

De rubriek "Andere — Verkregen waarborgen" omvat het bedrag van de in kas ontvangen huurwaarborgen van de huurders en de leden van de coworking-centra. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

In de rubriek "Andere — Handelspapier" is het uitstaande handelspapier dat door de Groep op de afsluitingsdatum is uitgegeven, opgenomen.

In de rubriek "Andere — financiële schulden IFRS 16" staat de schuld die verbonden is aan de gebruiksrechten die ingeschreven staan op de actiefzijde van de balans, volgens de norm IFRS 16 die sinds 1 januari 2019 van toepassing is (zie toelichting 40 van deze financiële staten).

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes, komt de waarde van de geboekte activa en verplichtingen ongeveer overeen met hun reële waarde, met uitzondering van:

- de Europese private plaatsingen met vaste rentevoeten voor een bedrag van 377,0 miljoen €;
- een banklijn met een kredietinstelling van 14,6 miljoen €; en
- de financieringen in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruikvergoedingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van 24,4 miljoen € op 31 december 2021.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en de marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde en het totaal van de schulden met vaste rentevoeten tegen reële waarde op het einde van het boekjaar 2021.

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 2021. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Groep (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	380 243	377 037
Banklijn	2	14 963	14 550
Verkoop van toekomstige huurvorderingen	2	26 860	24 413

29. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	27 081	62 973
Financiële afdekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	27 081	62 973
Optie - COLLAR	-	224
Forward - IRS	27 081	62 749
Andere langlopende financiële verplichtingen	**27 081**	**62 973**

C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	392	-
Financiële afdekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	392	-
Optie - SWAPTION	1	-
Forward - IRS	391	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**392**	**-**

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 IFRS 9 — *Financiële instrumenten*, die een negatieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde geboekt in de overeenstemmende rubriek van het actief (zie toelichting 21 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 2021 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 34 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 Groep 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 uitsluitend bestemd voor de indekking van het risico van de variaties van de rente en deviezen, en niet voor speculatieve doeleinden.

30. VOORZIENINGEN

A. Langlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Pensioenen	1 196	3 388
Andere	-	530
Langlopende voorzieningen	**1 196**	**3 918**

A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Andere	3 709	2 526
Kortlopende voorzieningen	**3 709**	**2 526**

De subrubriek "Pensioenen" vertegenwoordigt het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de pensioentoezeggingen en de reële waarde van de activa.

De subrubrieken "Andere" (kortlopend en langlopend) houden verband met lopende geschillen, overeenstemmingswerken en provisies met betrekking tot een gegarandeerd inkomen, gevormd in het kader van de toekenning van een erfpacht op de gebouwen Guimard en Schuman 11 (beide gebouwen zijn in het boekjaar 2020 verkocht).

31. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

D. Handelsschulden en andere langlopende schulden (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Andere	7 362	7 547
Handelsschulden en andere langlopende schulden	**7 362**	**7 547**

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Andere	61 584	93 130
Leveranciers	*40 690*	*59 346*
Huurders	*10 763*	*12 046*
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	*10 132*	*21 737*
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**61 584**	**93 130**

De rubriek "Andere" van de handelsschulden en andere kortlopende schulden bestaat uit drie subrubrieken:

- leveranciers: bevat de bedragen die verschuldigd zijn aan verschillende leveranciers van goederen en dienstverleners;
- huurders: bevat de ontvangen voorschotten voor provisies voor gemeenschappelijke lasten die op voorhand door de huurders worden betaald;
- belastingen, bezoldigingen en sociale lasten: bestaat voornamelijk uit de bedragen van de schulden met betrekking tot de door de Groep verschuldigde belastingen en voorheffingen. Op 31 december 2020 bestaat alleen al een bedrag van 12,6 miljoen € uit de roerende voorheffing op het interimdividend dat eind december 2020 werd uitbetaald (0 miljoen € op 31 december 2021, aangezien de roerende voorheffing op het interimdividend vóór 31 december 2021 werd betaald).

De rubriek "Andere" van de handelsschulden en andere kortlopende schulden bevat voornamelijk de verkoopoptie die in handen is van de minderheidsaandeelhouders van Silversquare (en gewaardeerd tegen haar reële waarde).

32. 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.

33. OVERLOPENDE REKENINGEN — VERPLICHTINGEN

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	19 469	18 828
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	7 003	6 910
Andere	10 093	613
Overlopende rekeningen	**36 566**	**26 351**

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 (4,3 miljoen €), en op de financiële indekkingsinstrumenten (1,8 miljoen €).
- een vordering op de BTW-administratie van terug te vorderen BTW op de ontwikkelingsprojecten Quatuor en Paradis Express van 9,4 miljoen € per 31 december 2021 (in de subrubriek "Overige").

34. 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" van dit Verslag aan.

A. KREDIETRISICO

De lezer wordt verwezen naar pagina 36 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 Groep op de afsluitingsdatum is blootgesteld, per categorie van tegenpartij:

31.12.2021 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	**6 901**	6 514	387	-	-
F. Vorderingen financiële leasing	**4 812**	-	-	793	4 019
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	**7**	6	0	-	1
C. Vorderingen financiële leasing	**149**	-	-	149	-
D. Handelsvorderingen	**35 217**	2 541	22 981	9 694	-
E. Andere vlottende activa	**70**	-	70	-	-
F. Kas en kasequivalenten	**2 022**	2 022	-	-	-
Totaal financiële activa	**49 177**	**11 083**	**23 439**	**10 636**	**4 020**

31.12.2020 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	**8 421**	7 633	787	-	1
F. Vorderingen financiële leasing	**4 822**	-	-	941	3 880
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	**795**	292	492	-	11
C. Vorderingen financiële leasing	**145**	-	-	145	-
D. Handelsvorderingen	**28 386**	1 587	18 889	7 910	0
E. Andere vlottende activa	**29**	-	29	-	-
F. Kas en kasequivalenten	**2 439**	2 433	-	-	5
Totaal financiële activa	**45 037**	**11 946**	**20 197**	**8 997**	**3 898**

De belangrijkste posten in de subrubrieken "E. Financiële vaste activa" en "B. Financiële vlottende activa" zijn financiële indekkingsinstrumenten (die volgens de IFRS als tradinginstrumenten beschouwd worden) die aan hun reële waarde via de resultatenrekening opgenomen worden. Merk op dat bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten rekening gehouden wordt met het kredietrisico van Befimmo ten opzichte van haar tegenpartijen en van haar tegenpartijen ten opzichte van Befimmo, conform IFRS 13.

Met uitzondering van de financiële afdekkingsinstrumenten behoren alle andere financiële activa in de bovenstaande tabel, volgens IFRS 9, tot de categorie "Leningen en vorderingen" en tot niveau 2 volgens IFRS 13.

Teneinde de risico's van de tegenpartijen te beperken in het kader van de activiteit vastgoedoperator en operator van coworking-ruimtes, maar ook bij investerings- of desinvesteringsoperaties of werken, heeft de Groep de volgende garanties gekregen:

(in duizend €)		31.12.2021	31.12.2020
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/bankgaranties	17 943	12 482
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	5 614	4 921
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	47 543	19 918
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		**71 101**	**37 322**

De Groep 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
Vorderingen	2 503[1]	1 732	6 842	25 699	36 776
Totale waardevermindering	-854	-4	-647	-54	-1 559
Reserve volgens "Expected credit loss model IFRS 9"	*-5*	*-4*	*-14*	*-54*	*-77*
Waardevermindering	*-849*	-	*-633*	-	*-1 482*
Op 31.12.2021	**1 649**	**1 728**	**6 195**	**25 645**	**35 217**

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Vorderingen	1 886[1]	1 304	2 862	23 479	29 531
Totale waardevermindering	-927	-162	-6	-49	-1 144
Reserve volgens "Expected credit loss model IFRS 9"	*-4*	*-3*	*-6*	*-49*	*-62*
Waardevermindering	*-923*	*-159*	-	-	*-1 082*
Op 31.12.2020	**959**	**1 142**	**2 856**	**23 430**	**28 386**

De Groep controleert, op jaarbasis, dat de totale geboekte waardevermindering (1.559 duizend €) boven de waarde van het verlies geboekt na de 'expected loss model' blijft, bepaald door de Norm IFRS 9 (82 duizend €).

De Groep draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand kan een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd worden. Eind 2021 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2021 waardeverminderingen geregistreerd voor 1.118.124 € (tegen 747.501 € in 2020). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 82.750 € in 2021 (tegen 994.715 € in 2020).

B. RISICO'S VERBONDEN MET DE FINANCIERINGEN, DE FINANCIËLE INDEKKINGSINSTRUMENTEN EN HUN WAARDERING

De lezer wordt verwezen naar 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.

1 Bedrag dat hoofdzakelijk verschuldigd is door de openbare instellingen.

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Schulden met variabele rentevoet	404 675	214 373
Bilaterale lijnen	*404 675*	*169 412*
EUPP	-	*44 961*
Schulden met vaste rentevoet	443 684	466 831
Bilaterale lijnen	*14 682*	*15 200*
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	*20 799*	*35 065*
EUPP	*367 040*	*371 910*
Financiële schulden IFRS 16	*41 164*	*44 656*
Verkregen waarborgen	3 417	3 382
B. Langlopende schuldenlast	**851 775**	**684 586**
Schulden met variabele rentevoet	339 391	354 403
Bilaterale lijnen	*10 400*	*1 403*
Handelspapier	*284 000*	*353 000*
EUPP	*44 991*	-
Schulden met vaste rentevoet	18 065	12 754
Verkoop van toekomstige huurvorderingen/ toekomstige vruchtgebruikvergoedingen	*3 614*	*8 913*
EUPP	*10 000*	-
Bilaterale lijnen	*233*	*685*
Financiële schulden IFRS 16	*4 218*	*3 156*
Verkregen waarborgen	2 198	1 540
B. Kortlopende schuldenlast	**359 653**	**368 697**
Totale schuldenlast	**1 211 429**	**1 053 283**

Befimmo voerde een aantal operaties uit in de loop van 2021:

- Nieuwe bankfinanciering voor 50 miljoen € voor een periode van 3 jaar met mogelijke verlengingen tot 5 jaar;
- Verlenging van een amortiserende financiering van 130 miljoen € voor een periode van 5 jaar en 5 maanden. Bestaande uit een doorlopende kredietfaciliteit van 80 miljoen € en een termijnlening van 50 miljoen €;
- Een lening van 50 miljoen € is omgezet in een groene lening naar aanleiding van de publicatie van het "Green Financing Framework';
- Verlenging van een doorlopende kredietfaciliteit van 18 miljoen € met 5 jaar extra;
- Plaatsing van een onderhandse EU-plaatsing van 5 miljoen € met een looptijd van 10 jaar.

Na het jaareinde heeft de Groep verder gewerkt aan de versterking van haar financiële structuur. Hij heeft twee verlengingen ondertekend. Op deze basis, en bij overigens gelijkblijvende omstandigheden, heeft de Groep zijn financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt.

Op 31 december 2021 bestaan de financieringen waarover de Groep beschikt[1] grotendeels uit:

- verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 1.023,2 miljoen €, met vervaldata voornamelijk in februari/juni/oktober 2023 (120 miljoen €), februari/mei/juni/november 2024 (385 miljoen €), april/juni/augustus/december 2025 (206,4 miljoen €), februari/december 2026 (192 miljoen €) en 83 miljoen € in 2027. Drie banklijnen zijn onderworpen aan een jaarlijkse afschrijving van respectievelijk 12,4 miljoen € in 2022, 12,4 miljoen € in 2023, 7,9 miljoen € in 2024, 2,6 miljoen € in 2025 en 1,3 miljoen € in 2026;
- Europese private plaatsingen van obligaties met vaste rentevoet in euro voor een totaalbedrag van 377,8 miljoen €, waarvan 10 miljoen € vervalt in 2022, 3 miljoen € in 2023, 12 miljoen € in 2024, 19 miljoen € in 2025, 198,8 miljoen € in 2026, 120 miljoen € in 2027, 5 miljoen € in 2031 en 10 miljoen € in 2035;
- een Europese private plaatsing met vlottende rentevoet in euro voor een totaal bedrag van 45 miljoen €, die vervalt in april 2022
- verschillende leningen met vaste rentevoet, met een resterend totaalbedrag van 24,4 miljoen €, die overeenstemmen met de toewijzing van toekomstige huurgelden (niet-geïndexeerd) van vier gebouwen in de Fedimmo portefeuille;
- verschillende bilaterale kredietlijnen tegen vaste rentevoeten voor een totaal bedrag van 0,7 miljoen € met maandelijkse aflossingen tot 2025.

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 2021 benut voor uitgiftes op korte termijn van 284 miljoen €. Het beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende kredietlijnen bestaan die hierboven beschreven zijn. Dit programma maakt het ook mogelijk om uitgiftes op langere termijn te doen en wordt in

1 De vermelde bedragen vertegenwoordigen de nominale bedragen, zonder de impact van de spreiding van de kosten voor de uitgiftes van leningen.

dit kader benut voor 116,3 miljoen € (documentaire ondersteuning voor een deel van de 306,5 miljoen € aan Europese private obligatieplaatsingen met vaste rentevoeten in €).

Daarnaast bracht de toepassing van het beleid van indekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina 102, de Groep ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële indekkingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2021):

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
Aangekochte CAP	2	Option	20	1,15%	Jan. 2016	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Apr. 2024	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Option	50	0,25%	Jan. 2022	Apr. 2024	Euribor 3 maanden
Verkochte FLOOR[1]	2	Option	20	0,55%	Jan. 2016	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,5670%	Dec. 2017	Sept. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1,4030%	Jul. 2014	Jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7200%	Jan. 2016	Jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1,0750%	Sept. 2015	Sept. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8430%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8100%	Oct. 2015	Oct. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8000%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6500%	Apr. 2018	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Apr. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,6600%	Jan. 2023	Jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7100%	Aug. 2018	Feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,9210%	Feb. 2025	Aug. 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,9300%	Aug. 2018	Feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9080%	Oct. 2015	Oct. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,8500%	Feb. 2016	Feb. 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,8170%	Feb. 2017	Feb. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,9505%	Apr. 2018	Oct. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	0,7650%	May. 2021	Nov. 2031	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7660%	Oct. 2017	Jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7850%	July. 2021	Jan. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,1020%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	1,1429%	Jan. 2025	Jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Feb. 2025	Feb. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2138%	Jan. 2025	Apr. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,2050%	Dec. 2024	June. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,8650%	Dec. 2018	Dec. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,6490%	Jan. 2023	Jul. 2029	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,3700%	Jan. 2020	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan. 2022	Jan. 2023	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,9380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,7380%	Jan. 2023	Jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6975%	Sept. 2019	Jul. 2039	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6640%	Jan . 2022	Jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,0450%	Jan . 2022	Jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,5400%	Jan. 2023	Jul. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,6065%	Feb. 2025	Feb. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,7375%	Jan. 2025	Jan. 2031	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	2,9910%	Jan. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,8260%	Jan. 2022	Aug. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Jan. 2016	July. 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,2470%	Feb. 2025	Feb. 2028	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	30	2,9910%	Jan. 2018	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,4154%	Oct. 2017	July. 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,5350%	Jan . 2022	Jan. 2023	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	20	0,3700%	Apr. 2021	Jan. 2022	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,8070%	Mar. 2018	Mar. 2026	Euribor 3 maanden

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

De toepassing van het indekkingsbeleid krijgt concreet vorm met de herhaalde aankoop van indekkingsinstrumenten van het optionele type of van IRS.

Op 31 december 2021 ligt de dekkingsratio op 76,8%.

De staat van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2020 wordt hieronder uiteengezet.

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
Aangekochte CAP	2	Option	20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Verkochte FLOOR[1]	2	Option	20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,57%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,84%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,81%	oct. 2015	oct. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,17%	juni 2018	dec. 2024	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,71%	apr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,80%	apr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,65%	apr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,66%	apr. 2018	jan. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,71%	aug. 2018	feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,92%	feb. 2025	aug. 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,93%	aug. 2018	feb. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,91%	oct. 2015	oct. 2025	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,85%	feb. 2016	feb. 2026	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,82%	feb. 2017	feb. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,95%	apr. 2018	oct. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	15	0,88%	nov. 2017	nov. 2027	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,77%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,82%	oct. 2017	jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,10%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	1,14%	jan. 2025	jan. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,25%	feb. 2025	feb. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,21%	jan. 2025	apr. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,21%	dec. 2024	juni 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,87%	dec. 2018	dec. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,65%	juli 2022	juli 2029	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,37%	jan. 2020	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	50	0,54%	jan. 2022	jan. 2023	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,94%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	20	0,74%	jan. 2023	jan. 2038	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,70%	sep. 2019	juli 2039	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,66%	jan. 2022	jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	-0,05%	jan. 2022	jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	30	0,54%	okt. 2020	jan. 2040	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	1,25%	feb. 2025	feb. 2028	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,61%	feb. 2025	feb. 2032	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,74%	jan. 2025	jan. 2031	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	1,51%	maart 2017	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maanden
Payer's IRS	2	Forward	25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	25	0,42%	oct. 2017	juli 2024	Euribor 3 maanden
Receiver's IRS	2	Forward	65	0,81%	maart 2018	maart 2026	Euribor 12 maanden

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

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 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-, 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 2021 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 indekkingsinstrumenten volgens de verschillende klassen is hieronder te vinden:

(in duizend €)		**Balansrubriek per 31.12.2021**	
Klasse volgens IFRS	**Niveau volgens IFRS**	**I.E.b. & II.B.b. Activa aan reële waarde via het resultaat**	**I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen**
Option	2	260	-1
Forward	2	6 259	-27 472
CCS	2	-	-
		6 520	**-27 473**

(in duizend €)		**Balansrubriek per 31.12.2020**	
Klasse volgens IFRS	**Niveau volgens IFRS**	**I.E.b. & II.B.b. Activa aan reële waarde via het resultaat**	**I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen**
Option	2	-	-224
Forward	2	7 924	-62 749
CCS	2	-	-
		7 924	**-62 973**

De Groep 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. & II.B.b. Activa aan reële waarde via het resultaat**		**I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen**	
	31.12.2021	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Totaal financiële afdekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	6 848[1]	8 130	28 083[1]	65 628
Afdwingbare verrekening	-6 848	-8 130	-6 848	-8 130
Nettobedragen	**-**	**-**	**21 235**	**57 498**

Overeenkomstig de Voornaamste Boekhoudprincipes worden de waardevariaties van de afgeleide financiële instrumenten die de Groep tijdens het boekjaar bezit, in onderstaande tabel beschreven:

1 De bedragen 6.848 duizend € en 28.083 duizend € zijn uitgezonderd CVA/DVA.

(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 31.12.2021	-55 050	3 173	30 922	-7	-20 961
Boekjaar 31.12.2020	-26 465	2 475	-31 058	-1	-55 050

In het kader van haar indekkingsbeleid voerde de Groep tijdens het boekjaar een aantal verrichtingen uit op haar indekkingsinstrumenten:

- Verlenging van een IRS van 15 miljoen € met nog eens 4 jaar tot november 2031;
- 2 gedeeltelijke annuleringen voor de periode 2021-2022, met een nominale waarde van 30 miljoen € elk;
- Plaatsing van een receiverswap van 20 miljoen € voor de periode 2021-2022;
- Verlenging van een swap van 25 miljoen € met nog eens 4 jaar tot januari 2032;
- Annulering van een payer-swap van 25 miljoen € met een oorspronkelijke looptijd tot december 2024;
- 2 gedeeltelijke annuleringen van payer-swaps over 2022, voor een totaal nominaal van 80 miljoen €;
- 2 nieuwe CAP's van elk 50 miljoen € voor de periode januari 2021 tot april 2024.

Op basis van de totale schuld op 31 december 2021 is een schuldbedrag van 872,4 miljoen € (of 75,1% van de totale schuld) gefinancierd met vaste rentevoet (conventionele vaste rentevoeten of bepaald via IRS). Het saldo van de schuld, namelijk 288,9 miljoen €, is gefinancierd tegen variabele rentevoeten, maar is ook gedeeltelijk gedekt tegen de verhoging van de rentevoeten door middel van een COLLAR.

Zonder enige dekking zou een stijging van de rentevoeten op de markt met 0,25% de financiële lasten met een geraamde 1,5 miljoen € optrekken (op jaarbasis).

Dankzij de bestaande dekkingen op 31 december 2021 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 0,1 miljoen € (op jaarbasis).

C. RISICO VAN FINANCIËLE LIQUIDITEIT

De lezer wordt verwezen naar pagina 178 van dit Verslag voor meer informatie over het risico van financiële liquiditeit.

De gewogen gemiddelde duur van de schuld van Befimmo bedraagt 4,1 jaar. De volgende tabellen tonen de vervaltermijnen van de financiële verplichtingen van de Groep.

VERPLICHTINGEN (31.12.2021)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	**851 775**	-	650 148	201 628
Waarvan Financiële schulden IFRS 16	***41 164***	-	*15 790*	*25 374*
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	**7 362**	-	7 362	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	**359 653**	359 653	-	-
Waarvan Financiële schulden IFRS 16	***4 218***	*4 218*	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**53 174**	53 174	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	**1 675**	1 675	-	-
Totaal financiële verplichtingen	**1 273 639**	**414 502**	**657 510**	**201 628**

VERPLICHTINGEN (31.12.2020)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	**684 586**	-	318 828	365 758
Waarvan Financiële schulden IFRS 16	***44 656***	-	*15 709*	*28 947*
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	**7 547**	-	7 547	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	**368 697**	368 697	-	-
Waarvan Financiële schulden IFRS 16	***3 156***	*3 156*	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**72 597**	72 597	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	**4 276**	4 276	-	-
Totaal financiële verplichtingen	**1 137 702**	**445 570**	**326 375**	**365 758**

De financiële verplichtingen in bovenstaande tabel behoren tot niveau 2 volgens de IFRS 13-norm en worden geboekt tegen de afgeschreven kostprijs. Volgens IFRS 13 behoort de schuld tegen de reële waarde tot het niveau 2.

35. 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, ongeacht of de variatie al dan niet het gevolg is van een kasbeweging.

	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 2019	**20 059**	**-46 455**	**-1 134 734**	**-1 161 129**
Kasstromen van financieringsactiviteiten	**1 222**	**2 475**	**90 941**	**94 638**
Europese private plaatsingen van obligaties			-10 000	**-10 000**
Terugbetaling USPP mei 2020			67 494	**67 494**
Daling van de financiële schulden			31 126	**31 126**
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	1 222	2 475		**3 697**
Terugbetaling financiële schulden IFRS 16			2 321	**2 321**
Veranderingen zonder kaseffect	**-12 065**	**-18 993**	**-9 490**	**-40 549**
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van financiële activa/verplichtingen (+/-)	-12 065	-18 993	12.614	**-18 444**
Variatie in de geactiveerde schuldkosten			7	**7**
Variatie in de financiële schulden IFRS 16 sinds 1 janvier 2020			-22 111	**-22 111**
Op 31 december 2020	**9 216**	**-62 973**	**-1 053 283**	**-1 107 040**
Kasstromen van financieringsactiviteiten	**-453**	**3 159**	**-157 271**	**-154 566**
Europese private plaatsingen van obligaties			-5 000	**-5 000**
Verhoging van de financiële schulden			-155 370	**-155 370**
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-453	3 159		**2 705**
Terugbetaling financiële schulden IFRS 16			3 100	**3 100**
Veranderingen zonder kaseffect	**-1 854**	**32 341**	**-875**	**29 612**
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van financiële activa/verplichtingen (+/-)	-1 854	32 341		**30 487**
Variatie in de geactiveerde schuldkosten			-206	**-206**
Variatie in de financiële schulden IFRS 16 sinds 1 janvier 2021			-669	**-669**
Op 31 december 2021	**6 908**	**-27 473**	**-1 211 429**	**-1 231 994**

36. PERSONEELSBELONINGEN

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.

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 hoger kan liggen dan het rendement dat de verzekeringsmaatschappij bekomt).

Zodoende, en overeenkomstig de IAS 19-norm, is de huidige waarde van de verplichting en van de activa van dit pensioenplan van het type 'vaste bijdragen' ook gewaardeerd en zijn de eventuele actuariële verschillen die eruit voortvloeien, rechtstreeks als eigen vermogen geboekt. Op 31 december 2021 bedroeg het betrokken bedrag 534 duizend €. De huidige waarde van de verplichting wordt gewaardeerd op 4.788 duizend € en deze van de activa van het plan op 4.254 duizend €.

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 actief-plafond[1]	Netto (-activa)/ -verplichtingen
Op 31 december 2019	**2 740**	**-2 421**	**319**		**319**
Intégration van het stelsel met vaste bijdragen van Silversquare	37	-27	10		10
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	934		934		934
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	32	-25	7		7
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	**967**	**-25**	**941**		**941**
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypotheses					
Veranderingen in de financiële hypotheses	223		223		223
Ervaringsaanpassingen	171		171		171
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		-58	-58		-58
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)					
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	**394**	**-58**	**336**		**336**
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	**1 361**	**-83**	**1 277**		**1 277**
Werknemersbijdragen					
Werkgeversbijdragen		-912	-912		-912
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	-147	147	-		-
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	**-147**	**-765**	**-912**		**-912**
Op 31 december 2020	**3 990**	**-3 296**	**694**		**694**
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	1 044	0	1 044		1 044
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	29	-22	7		7
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	**1 074**	**-22**	**1 052**		**1 052**
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypotheses					
Veranderingen in de financiële hypotheses	-272		-272		-272
Ervaringsaanpassingen	160		160		160
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		-84	-84		-84
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)					
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	**-112**	**-84**	**-196**		**-196**
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	**962**	**-106**	**856**		**856**
Werknemersbijdragen					
Werkgeversbijdragen		-1 015	-1 015		-1 015
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	-164	164	-		-
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	**-164**	**-852**	**-1 015**		**-1 015**
Op 31 december 2021	**4 788**	**-4 254**	**534**		**534**

De verwachte bijdragen voor het boekjaar 2022 voor dit plan worden geraamd op 1.033 duizend €.

1 Indien een netto-actief bestaat zal het niet erkend worden.

B. STELSEL MET VASTE PRESTATIES

Deze regeling voorziet in de uitbetaling van een ouderdomspensioen en een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen de uitkeringen in de vorm van een eenmalige uitkering worden gedaan.

Deze pensioenregeling is blootgesteld aan verschillende risico's, met name het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het risico verbonden aan aandelenmarkten, het valutarisico, het inflatierisico, het beheerrisico, het risico van wijzigingen in wettelijke pensioenen en het risico verbonden aan veranderende levensverwachtingen.

Elk jaar wordt door onafhankelijke actuarissen een actuariële waardering uitgevoerd overeenkomstig 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 actief-plafond[1]	Netto (-activa)/ -verplichtingen
Op 31 december 2019	**10 672**	**-9 519**	**1 153**		**1 153**
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)					
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	97	-86	11		11
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	**209**	**-86**	**123**		**123**
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypotheses					
Veranderingen in de financiële hypotheses	559		559		559
Ervaringsaanpassingen	696		696		696
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		182	182		182
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)					
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	**1 256**	**182**	**1 438**		**1 438**
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	**1 465**	**97**	**1 562**		**1 562**
Werknemersbijdragen	5	-5	-		-
Werkgeversbijdragen	0	-20	-20		-20
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	-3	3	-		-
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	**3**	**-23**	**-20**		**-20**
Op 31 december 2020	**12 140**	**-9 446**	**2 694**		**2 694**
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	124		124		124
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	74	-57	17		17
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	**198**	**-57**	**141**		**141**
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypotheses					
Veranderingen in de financiële hypotheses	-716		-716		-716
Ervaringsaanpassingen	-682		-682		-682
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		-755	-755		-755
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)					
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	**-1 398**	**-755**	**-2 153**		**-2 153**
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	**-1 200**	**-812**	**-2 012**		**-2 012**
Werknemersbijdragen	5	-5	-		-
Werkgeversbijdragen		-20	-20		-20
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	-3	3	-		-
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	**3**	**-23**	**- 20**		**-20**
Op 31 december 2021	**10 942**	**-10 280**	**662**		**662**

1 Indien een netto-actief bestaat zal het niet erkend worden.

De kosten van de geleverde diensten zijn inbegrepen in de rubriek "Algemene kosten van de Vennootschap" van de IFRS-resultatenrekening.

Het effectief rendementspercentage op activa voor het boekjaar 2021 bedraagt +8,23%, berekend door weging van de rendementspercentages op de groepsverzekeringen (tak 23 en 21). De activa van het stelsel zijn als volgt verdeeld:

> Groepsverzekering (tak 21): 2.579 duizend € (geactualiseerde waarde van de gefinancierde verzekeringsprestaties);
> Groepsverzekering (tak 23): 7.701 duizend €, belegd in fondsen waarvan de activa als volgt verdeeld zijn: 46% aandelen, 56% obligaties, 8% cash en andere beleggingen.

De pensioenverbintenissen voor de deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 20 jaar. De pensioenverplichtingen worden gefinancierd op basis van de "projected unit credit" methode. Het effectief rendement van de activa tijdens het boekjaar 2021 was positief en bedroeg +812 duizend €. Voor het boekjaar 2020 was het negatief met -97 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypotheses zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.2021	**31.12.2020**
Verdisconteringspercentage	0,90%	0,60%
Verwachte salarisstijging	3,00%	3,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	0,90%	0,60%
Verwachte pensioenstijging	2,00%	1,70%
Sterftetabel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2022 voor dit plan worden op 21 duizend € geraamd.

Ook werd een analyse uitgevoerd van de gevoeligheid van de pensioenverbintenis voor variaties in de verschillende hypothesen:

Parameters	**Hypothesen**	**Impact op de contante waarde van de verplichtingen**
Verdisconteringspercentage	0,50%	-9,90%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	11,40%
Inflatie	0,50%	10,90%
Inflatie	-0,50%	-9,70%
Salarisstijging	0,50%	9,80%
Salarisstijging	-0,50%	-9,20%
Levensverwachting	+1 jaar	4,10%

37. WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN: INFORMATIE VOLGENS DE NORM IFRS 13[1]

In het kader van de toepassing van de IFRS-normen waardeert Befimmo haar vastgoedportefeuille tegen de reële waarde vastgelegd volgens het oordeel van 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 een onafhankelijk expert, waarvan een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) wordt afgetrokken voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5%[2] voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% vloeit voort uit een analyse door 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.

A. WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER 2021

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	**2 432 111**	**2 432 111**
Brussel CBD en gelijkaardig	1 495 937	1 495 937
Brussel gedecentraliseerd	64 283	64 283
Brussel rand	80 829	80 829
Vlaanderen	390 965	390 965
Wallonië	221 316	221 316
Luxemburg stad	178 780	178 780
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	**390 695**	**390 695**
Vastgoed bestemd voor verkoop	**13 133**	**13 133**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**2 835 939**	**2 835 939**

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[3] van de openbare GVV hanteren verschillende waarderingstechnieken om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen, met als belangrijkste elementen:

> 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 (zonder door de expert geraamde kosten), 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 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, ook geactualiseerd 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 vergelijkbare marktgegevens, met inbegrip van openbaar beschikbare informatie voor de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waarderingsdatum. De bekomen waarde

1 Buiten gebruiksrechten van de huurcontracten van kantooroppervlaktes en gebruiksrechten op de terreinen (IFRS 16).
2 Gemiddeld niveau van de kosten betaald op transacties zoals door de experts op de Belgische markt genoteerd. 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.
3 Voor meer informatie, gelieve ook de conclusies van de coördinerende vastgoedexpert te raadplegen, op pagina's 51 en 52.

wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals aan hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten zijn verstreken.

Deze waarderingsmethodes worden gehanteerd voor de gebouwen in de portefeuille, op basis van de hypothese 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).

Daarnaast hebben de experts in hun waardering ook rekening gehouden met de ligging van het goed, met de leeftijd en de onderhoudstoestand van het gebouw, met de resterende duur van de huidige huurovereenkomsten en met de leegstand (op basis van de getekende huurcontracten). Al deze informatie is te vinden in het beheersverslag op de pagina's 35 tot 39.

De resultaten uit het gebruik van deze verschillende waarderingsmethodes worden vervolgens meestal getoetst aan marktreferenties, met name op het vlak van eenheidsprijzen per m² of initiële rendementen op lopende contracten.

Voor projecten in ontwikkeling en voor sommige eigendommen die het einde van hun levenscyclus bereiken, wordt hun waarde doorgaans berekend volgens een residuele waarderingsmethode, namelijk de kapitalisatie van een geraamde huurwaarde van het project nadat de renovatie/bouw ervan is voltooid, eventueel gecorrigeerd met een huurwinst of -verlies indien het project reeds voorverhuurd is, verminderd met het bedrag van de werken die nog moeten worden uitgevoerd voordat het gebouw kan worden opgeleverd, en eventueel met een marge die het risico van de operatie weergeeft.

Wanneer er oppervlaktes in de projectfase voorverhuurd zijn, worden het voorverhuurde gedeelte en de duur van de huurovereenkomst vermeld op de pagina 41 van dit Verslag. Andere informatie over deze projecten, zoals de geraamde bouwtermijn en de resterende kosten voor de werken, is ook beschikbaar op pagina 41 tot 44 van dit Verslag.

C. EVOLUTIES VAN DE PORTEFEUILLEWAARDE TIJDENS HET BOEKJAAR (NIVEAU 3)

(in duizend €)	
Openingsbalans per 31 december 2020	**2 713 974**
Variaties in de reële waarde	5 757
Investeringen	158 561
Overnames	55 985
Desinvesteringen	-98 337
Afsluitingsbalans per 31 december 2021	**2 835 939**

Er gebeurde tijdens het boekjaar geen enkele overheveling tussen niveaus (1, 2 en 3).

D. KWANTITATIEVE INFORMATIE OVER 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 31.12.2021 (in duizend €)	Oppervlakte (in m²)	Waarderingstechnieken	Niet-waarneembare gegevens	(gewogen gemiddelde)
Brussel CBD en gelijkaardig	1 495 937	331 651	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	217 €/m²
				Actualisatiegraad	2,27%
				Kapitalisatiegraad	4,03%
			Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	238 €/m²
				Kapitalisatiegraad	4,28%
			Restwaardering	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	234 €/m²
				Kapitalisatiegraad	4,08%
Brussel gedecentraliseerd & rand	145 112	95 708	Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	122 €/m²
				Kapitalisatiegraad	7,58%
Andere sectoren	612 282	258 111	Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	152 €/m²
				Kapitalisatiegraad	4,44%
			Restwaardering	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	107 €/m²
				Kapitalisatiegraad	8,24%
Luxemburg stad[1]	178 780	17 202	Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	
				Kapitalisatiegraad	
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	390 695	179 286	Restwaardering	Jaarlijkse huur / Huurwaarde per m²	161 €/m²
				Kapitalisatiegraad	4,05%
TOTAL	**2 822 806**	**881 958**			

1 De informatie is niet bekendgemaakt voor de zones met 2 activa of minder.

E. GEVOELIGHEID VAN DE WAARDERING AAN 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 +145,5 miljoen € en -145,3 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 -322,7 miljoen € en +433,0 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 voor het driemaandelijks opstellen van de financiële staten van de Groep wordt de vastgoedportefeuille ook driemaandelijks gewaardeerd als volgt:

- Op het eind van het kwartaal stuurt de Groep 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 Groep 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 hun individuele waarderingen van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit deze berekeningen blijken. De investeringsafdeling van Befimmo controleert ze vervolgens, opdat de Groep een goed inzicht zou hebben op 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 de 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.

38. VERBINTENISSEN OP 31 DECEMBER 2021

38.1. VERBINTENISSEN TEGENOVER DERDEN

38.1.1. Verbintenissen tegenover de huurders

Befimmo is, in het kader van verschillende huurovereenkomsten, verbonden om opfriswerken voor haar rekening te nemen. In 2022 zullen renovatiewerken voor een bedrag van 0,74 miljoen € (excl. BTW) uitgevoerd worden voor het gebouw Empereur. In 2025 zullen renovatiewerken voor een bedrag van 1,0 miljoen € (excl. BTW) worden uitgevoerd voor het gebouw Poelaert. Bovendien zullen voor het AMCA-gebouw tot december 2029 renovatiewerken voor een bedrag van 0,18 miljoen € (excl. BTW) per jaar worden uitgevoerd.

Befimmo is verbonden, in het kader van de huurovereenkomst die ze voor een duur van 18 jaar afsloot, tot het ontwerp, de bouw en de terbeschikkingstelling aan de Vlaamse Overheid, van een oppervlakte van ongeveer 70.000 m² kantoorruimte in het ZIN-project.

Befimmo heeft zich er in het kader van het project Paradis Express in Luik toe verbonden

- in het kader van een huurovereenkomst met een looptijd van 18 jaar, voor de terbeschikkingstelling aan de Waalse Overheidsdienst van ongeveer 11.500 m² kantoorruimte;
- ongeveer 3.000 m² kantoorruimte ter beschikking te stellen van ONEM, in aanbouw. met een huurovereenkomst van 15 jaar;
- in het kader van een huurovereenkomst met een looptijd van 9 jaar, voor de terbeschikkingstelling aan Deloitte van ongeveer 2.500 m² kantoorruimte.

De Belgische staat beschikt over een optie om, na afloop van de huurovereenkomst van 27,5 jaar (op 15 juni 2042), het Financiecentrum, Paradis-Toren in Luik te kopen.

De Regie der Gebouwen beschikt over een optie om, na afloop van de huurovereenkomst van 25 jaar (op 30 september 2043), het Gerechtsgebouw aan de Rathausplatz in Eupen te kopen.

De Vlaamse Gemeenschap beschikt, tijdens de hele duur van haar huurovereenkomst, over een voorkeurrecht bij de eventuele 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 de eventuele 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 extra oppervlaktes in de gebouwen die ze innemen.

38.1.2. Verbintenissen tegenover de verwervers van de over te dragen gebouwen

Geen.

38.1.3. Aankoopverbintenis

In het kader van de deelneming die Befimmo in december 2018 nam in het kapitaal van Silversquare Holding kende ze een putoptie toe op het saldo van de aandelen in handen van de aandeelhouders. Ze beschikt ook over een call option op diezelfde aandelen.

Befimmo kreeg van de aandeelhouders de gebruikelijke garanties voor dergelijke operatie.

38.1.4. Verbintenissen tegenover erkende aannemers en ontwerpteams

Contractuele verbintenissen die Befimmo en haar dochterondernemingen met erkende aannemers aangingen:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo aanging met erkende aannemers en ontwerpteams vertegenwoordigen een bedrag van zowat 263,3 miljoen €, btw inbegrepen. Deze verbintenissen hebben vooral betrekking op het Zin-project en de projecten Quatuor en Paradis Express.

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 onderhoud, maintenance, totale waarborg, schoonmaak en bewaking van de gebouwen die ze voor rekening van Befimmo of diens dochterondernemingen beheert. De duur van deze verbintenissen wisselt naargelang de contracten. Ze vertegenwoordigen een jaarlijks bedrag van zowat 4,0 miljoen €, btw inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels geherfactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

38.1.5. Commercialiseringsopdrachten

Befimmo en haar dochterondernemingen hebben met een aantal agenten verbintenissen, in het kader van verhuur- en/of verkoopmandaten, om erelonen te betalen volgens de marktgebruiken.

38.1.6. Verbintenissen tegenover derden

Befimmo en haar dochterondernemingen zouden kunnen beslissen om bindende huur- of investeringsoffertes in te dienen, waarvan de geldigheidsduur nog loopt op de datum waarop het boekjaar afgesloten wordt.

38.1.7. Verbintenissen van Silversquare tegenover derden

Silversquare heeft zich ertoe verbonden in verschillende gebouwen (Louise, Europe, Stéphanie, Bailli) ruimten van derden te huren voor initiële vaste looptijden tot 12 jaar.

38.1.8. Andere verbintenissen

Befimmo en haar dochterondernemingen zijn ook verbonden door specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals voor vastgoedexpertisediensten (in het kader van de driemaandelijkse waardebepaling van de vastgoedportefeuille), property management diensten voor de gebouwen Axento en Cubus, contracten voor het verlenen van diensten in bepaalde gebouwen, huurcontracten met derden voor parkeerplaatsen en verzekeringscontracten.

38.2. OVERDRACHTSBEPERKINGEN

Geen enkel gebouw in de portefeuille van de Vennootschap is bezwaard met een hypotheek of enige andere restrictie op 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 Befimmo bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van de opbrengsten.

Wel werden voor drie gebouwen toekomstige huurvorderingen overgedragen, om zo de Groep 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. Dit zijn drie gebouwen in Fedimmo's portefeuille: Kunstlaan, Provisierijstraat en Lambermontstraat in Brussel.

38.3. VERSTREKTE WAARBORGEN

(in duizend €)		31.12.2021	31.12.2020
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	22 130	11 373
Pandrecht op goodwill en andere activa	Reële garantie	1 300	1 300
Huurwaarborgen	Garantie bancaire	1 700	1 700
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		**25 130**	**14 373**

Befimmo heeft een bankgarantie van 0,5 miljoen € uitgegeven ten gunste van BAC, om haar verbintenissen in het kader van het erfpachtcontract voor het Gateway-gebouw te dekken.

Befimmo heeft een garantie van 1,04 miljoen € uitgegeven ten gunste van de Regie der Gebouwen, om de goede uitvoering van de ontwikkelingsopdracht om voor de Federale Overheidsdienst Justitie een gerechtsgebouw 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 voor de goede uitvoering van de werken in natura die de stedenbouwkundige last vormen die bij de toepassing 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.

In 2020 verleende Befimmo een waarborg van 8,4 miljoen € ten gunste van de Vlaamse Overheid voor de goede uitvoering van het ontwerp, de bouw en de verhuring van zowat 70.000 m² kantoorruimte in het ZIN-project

In 2021 verleende Befimmo een waarborg van 9,1 miljoen € ten gunste van één van de kopers van het residentiële gedeelte van het project Paradis Express, ter dekking van de goede uitvoering van de werken. Deze waarborg wordt progressief verminderd in functie van de gerealiseerde werken.

In het kader van de acquisitie van het gebouw Esprit Courbevoie heeft Befimmo in 2021 een bankgarantie van 1,7 miljoen € uitgegeven om de betaling van de resterende werken te dekken. Het bedrag van de waarborg wordt verminderd met het bedrag van de uitgevoerde betalingen.

Er zijn door Silversquare huurwaarborgen en borgen op handelsfondsen en andere activa aangelegd in het kader van huurcontracten als huurder van kantooroppervlaktes en de financiering van werken in deze oppervlaktes.

39. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Onderstaande tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de leden van het Uitvoerend comité van Befimmo NV.

De vergoedingen na uitdiensttreding worden beschreven in de toelichting bij de personeelsbeloningen.

De Vennootschap kent langetermijnbeloningen toe tijdens de boekjaren 2020 en 2021, in de vorm van een "Performance Stock Units"-plan. Voor de beschrijving van dit plan wordt verwezen naar de pagina's 148 tot 153 van het beheersverslag.

BOEKJAAR 31.12.2021 (in €) **Naam**	**Kortetermijn-beloningen (salarissen, bonussen)**[1]	**Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)**
Vincent Querton	106 250	
Anne-Marie Baeyaert	55 000	
Sophie Goblet	85 000	
Sophie Malarme-Lecloux	79 500	
Wim Aurousseau	47 500	
Benoît De Blieck (als Bestuurder)	0	
Alain Devos	95 250	
Etienne Dewulf	82 000	
Kurt De Schepper	79 500	
Amand-Benoît D'Hondt (tot april 2021)	19 167	
Benoît De Blieck / SPRLu BDB Management	182 654	35 771
waarvan variabel	*0*	
Jean-Philip Vroninks/ Revron GCV	448 772	42 477
waarvan variabel	*150 000*	
Andere leden van het Executiefcomité	1 254 648	200 351
waarvan variabel	*330 000*	
Totaal	**2 535 241**	**278 599**

BOEKJAAR 31.12.2020 (in €) **Naam**	**Kortetermijn-beloningen (salarissen, bonussen)**[1]	**Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)**
Alain Devos	144 500	
Anne-Marie Baeyaert	67 500	
Sophie Goblet	100 000	
Sophie Malarme-Lecloux	91 500	
Wim Aurousseau	60 000	
Etienne Dewulf	96 000	
Amand Benoît D'Hondt (vanaf 1 september 2020)	16 667	
Kurt De Schepper	80 000	
Benoît Godts (tot 1 september 2020)	59 833	
Vincent Querton	89 500	
Benoît De Blieck / SPRLu BDB Management	767 963	117 037
waarvan variabel	*300 000*	
Andere leden van het Directiecomité	1 368 960	196 040
waarvan variabel	*460 000*	
Totaal	**2 942 423**	

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN BEFIMMO NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

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 ons oordeel over het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2021, het geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 28 april 2020, 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 2022. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

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 van geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2021 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van 2.982.289 duizend € en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 86.238 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 2021, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, 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 conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing ("ISAs"). Our responsibilities under We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). 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 ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en 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 kernpunt

De vastgoedbeleggingen (inclusief de vastgoedbeleggingen die beschikbaar zijn voor verhuur en de vastgoedbeleggingen die worden gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening voor leasing) vertegenwoordigen een significant (95,93% eind december 2021) deel van de balans van de Groep.

Zoals bepaald in de waarderingsregels van de grondslagen voor financiële verslaggeving is de vastgoedbelegging gewaardeerd tegen reële waarde, overeenkomstig IAS 40 - "Vastgoedbeleggingen", waarbij veranderingen in reële waarde worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen behoren tot niveau 3 van de reële-waarde hiërarchie, als gedefinieerd in standaard IFRS 13 — "waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (opbrengst, toekomstig verhuurpotentieel,...).

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Vennootschap schakelt externe deskundigen in om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Meer specifiek hebben we:

- De objectiviteit, onafhankelijkheid en competenties van de externe deskundigen geanalyseerd;
- Steekproefsgewijs de integriteit van de brongegevens (contractuele huurinkomsten, duur van de contract,...) gebruikt in hun berekeningen geverifieerd;
- Steekproefsgewijs de modellen alsook de hypotheses en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (opbrengsten, geschatte huurwaarde,...) geëvalueerd.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 19 van 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, alsook voor 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 ISAs 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, 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 Geconsolideerde 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 ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, 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 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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 2021
> Financieel Verslag
> EPRA Best Practices
> 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.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

EUROPEES UNIFORM ELEKTRONISCH FORMAAT (“ESEF”)

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna “ESEF”), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: “Gedelegeerde Verordening”).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna “de digitale geconsolideerde financiële overzichten”) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (https://www.fsma.be/nl/data-portal).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (https://www.fsma.be/nl/data-portal) van Befimmo nv per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

ANDERE VERMELDINGEN

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 25 maart 2022

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Partner

*Handelend in naam van een BV

22CW0116

Statutaire resultatenrekening (in duizend €)

		31.12.2021	31.12.2020 (Herwerkt)	31.12.2020
I.	(+) Huurinkomsten	59 277	73 481	73 481
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-406	192	192
NETTOHUURRESULTAAT		**58 872**	**73 673**	**73 673**
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	11 583	15 685	15 685
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12 978	16 679	16 679
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13 787	-17 305	-17 305
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	134	460	460
VASTGOEDRESULTAAT		**69 779**	**89 191**	**89 191**
IX.	(-) Technische kosten	-13 315	-16 859	-16 859
X.	(-) Commerciële kosten	-2 126	-1 462	-1 462
XI.	(-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 227	-1 671	-1 671
XII.	(-) Beheerkosten vastgoed	-4 202	-3 122	-3 122
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-2 159	-3 739	-3 739
	(+/-) Vastgoedkosten	-24 028	-26 855	-26 855
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**45 750**	**62 337**	**62 337**
XIV.	(-) Algemene kosten van de Vennootschap	-15 684	-11 100	-11 100
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-1 692
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		30 067	51 237	49 545
XVI.	(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbelegginen	4 501	-296	-296
XVIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	91 927	32 083	32 083
XIX.	(+) Ander portefeuilleresultaat	-4 899	-1 692	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		**121 596**	**81 332**	**81 332**
XX.	(+) Financiële opbrengsten	6 995	4 033	4 033
XXI.	(-) Netto interestkosten	-15 327	-17 736	-17 736
XXII.	(-) Andere financiële kosten	-3 703	-2 532	-2 532
XXIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	30 579	-17 682	-17 682
	(+/-) Financieel resultaat	18 543	-33 917	-33 917
	Aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-49 336	10 814	10 814
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		**90 803**	**58 229**	**58 229**
XXIV.	(-) Vennootschapsbelasting	-434	-449	-449
	(+/-) Belastingen	-434	-449	-449
NETTORESULTAAT		**90 370**	**57 779**	**57 779**
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL		**3,34**	**2,14**	**2,14**
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar		2 034	-1 506	-1 506
TOTAALRESULTAAT		**92 404**	**56 274**	**56 274**

Overeenkomstig artikel 3:17 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 goedkeurend verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

Statutaire balans (in duizend €)

ACTIVA		31.12.2021	31.12.2020
I.	**Vaste activa**	**2 779 802**	**2 677 358**
B.	Immateriële vaste activa	6 019	3 636
C.	Vastgoedbeleggingen	1 569 521	1 462 465
D.	Andere materiële vaste activa	4 607	1 997
E.	Financiële vaste activa	210 104	127 939
F.	Vorderingen financiële leasing	3 949	3 815
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	985 604	1 077 506
II.	**Vlottende activa**	**128 787**	**71 373**
B.	Financiële vlottende activa	87 174	42 102
D.	Handelsvorderingen	25 250	24 912
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10 335	789
F.	Kas en kasequivalenten	880	1 781
G.	Overlopende rekeningen	5 147	1 790
TOTAAL ACTIVA		**2 908 589**	**2 748 731**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		31.12.2021	31.12.2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		**1 640 588**	**1 598 131**
A.	Kapitaal	398 357	398 356
B.	Uitgiftepremies	861 905	861 905
C.	Reserves	324 010	325 530
D.	Nettoresultaat van het boekjaar[1]	56 316	12 340
VERPLICHTINGEN		**1 268 002**	**1 150 600**
I.	**Langlopende verplichtingen**	**820 799**	**684 888**
A.	Voorzieningen	987	3 435
B.	Langlopende financiële schulden	790 750	616 450
	a. Kredietinstellingen	418 925	194 613
	c. Andere	371 825	421 836
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	27 081	62 973
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	1 981	2 031
II.	**Kortlopende verplichtingen**	**447 203**	**465 712**
A.	Voorzieningen	2 795	1 975
B.	Kortlopende financiële schulden	379 429	375 037
	a. Kredietinstellingen	10 300	6 765
	c. Andere	369 129	368 272
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	32 053	69 235
	b. Andere	32 053	69 235
E.	Andere kortlopende verplichtingen	1 677	3 650
F.	Overlopende rekeningen	30 857	15 816
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**2 908 589**	**2 748 731**

Overeenkomstig artikel 3:17 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 goedkeurend verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

1 Het verschil tussen het "Nettoresultaat van het boekjaar" van het Statutair overzicht van de financiële staat en het "Nettoresultaat" van het Statutair overzicht van het volledige resultaat betreft het voorschot op dividend.

Toelichting bij het statutaire eigen vermogen

Overeenkomstig artikel 3:17 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 goedkeurend verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

De lezer wordt verwezen naar pagina's 103 en 104 van het beheersverslag om kennis te nemen van het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat".

Befimmo past sinds 31 december 2020 de aanbevelingen toe in verband met de verplichting tot uitkering van het resultaat, de bestemming van het resultaat en de beperking van het distributieresultaat die in juli 2020 door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten gepubliceerd werden.

De 'look through option' is een methode waarbij de moedervennootschap (Befimmo NV) de resultaten van haar dochterondernemingen opneemt alsof het eigen rechtstreeks resultaat was in datzelfde boekjaar, met inbegrip van de toewijzing aan haar wettelijke reserves, voor de berekening van haar wettelijke reserves en haar verplichte verdeling van het resultaat.

De evolutie van het eigen vermogen vóór en na het voorstel voor de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021 is als volgt samengesteld:

(in duizend €)	A. Kapitaal	a. Geplaatst kapitaal (+)	b. Kosten kapitaal-verhoging (-)	B. Uitgifte-premies	C. Reserves	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	b2. Reserve voor het saldo van het aandeel in de winst of het verlies et de overige onderdelen van het totaalresultaat van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten; die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	h. Reserve voor eigen aandelen (-)	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd pensioen-regelingen (+/-)	m. Andere reserves (+/-)	n. Over-gedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	D. Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
EIGEN VERMOGEN op 31.12.2020 (Vóór bestemming van het resultaat)	**398 356**	**413 277**	**-14 920**	**861 905**	**325 530**	**180 967**	**470**	**-40 643**	**-78 477**	**-2 888**	**21 113**	**244 987**	**12 340**	**1 598 131**
Bestemming van het resultaat 2020 aan de reserves					12 340	15 893	-2 373	-14 405				13 493	-12 340	
Dividendsaldo van het boekjaar 2020					-15 407							-15 407		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.2020 (Na bestemming van het resultaat)	**398 356**	**413 277**	**-14 920**	**861 905**	**322 463**	**196 861**	**-1 903**	**-55 049**	**-78 477**	**-3 156**	**21 113**	**243 073**	**-**	**1 582 724**
Liquiditeitscontract					-965				-956			-9		
Overige onderdelen van het totaalresultaat					2 043					2 043				
Voorschot op dividend boekjaar 2021													-34 054	
Bestemming van de wettelijke reserves met betrekking tot de gebouwen die in de loop van het jaar verkocht werden (FSMA aanbevelingen)					-	-14 544						14 544		
Performance Plan Stock Units					469						469			
EIGEN VERMOGEN op 31.12.2021 (Vóór bestemming van het resultaat)	**398 357**	**413 277**	**-14 920**	**861 905**	**324 010**	**182 316**	**-1 903**	**-55 049**	**-79 433**	**-1 114**	**21 583**	**257 609**	**56 316**	**1 640 588**
Bestemming van het resultaat 2021 aan de reserves[1]					56 316	10 738	-9 762	34 095		310		20 935	-56 316	
Dividendsaldo van het boekjaar 2021[1]					-15 690							-15 690		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.2021 (Na bestemming van het resultaat)	**398 357**	**413 277**	**-14 920**	**861 905**	**364 635**	**193 054**	**-11 664**	**-20 953**	**-79 433**	**-804**	**21 583**	**262 853**	**-**	**1 624 897**

1 Onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022.

Onderstaande tabel is opgemaakt na toewijzing van het resultaat aan de reserves.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen (in duizend €)		**31.12.2021**
NETTOACTIEF		**1 640 588**
(+)	Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	413 277
(+)	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	803 148[1]
(+)	Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	193 054[2]
(+)	Reserve voor het positief saldo van het aandeel in de winst of het verlies en overige onderdelen van het totaalresultaat van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-
(+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-20 953
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	-804
(-)	Reserve voor eigen aandelen	-79 433
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		**1 308 289**
SALDO		**332 299**

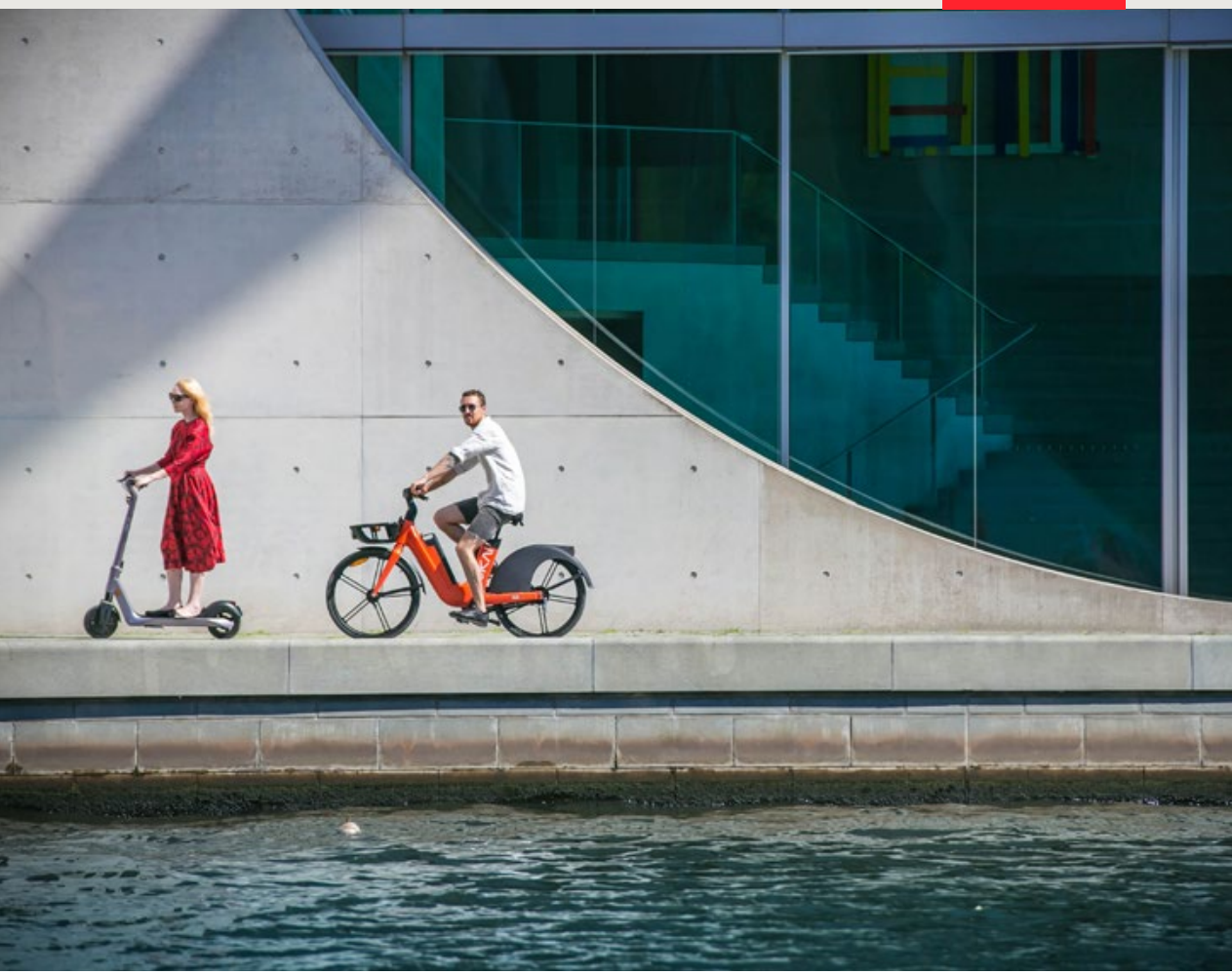
Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen (GVV) (in duizend €)		**31.12.2021**
NETTORESULTAAT[3]		**44 146**
(+)	Afschrijvingen	2 944
(+)	Waardeverminderingen	1 110
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	-83
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	33 125
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	-6 545
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-5 520
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		**69 177**
BEPERKING GELINKT AAN ART. 7:212 VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN (B)		**-8 165**
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden[4] op vastgoed	9 729
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden[1] op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-41 254
(+)	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 (C)		**-**
TOTAAL (A+B + C) X 80%		**48 810**
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		**-**
UITKERINGSPLICHT		**48 810**

De pay-out ratio (ten opzichte van de geconsolideerde EPRA earnings) komt voor 2021 op 80,0%, ten opzichte van 80,0% in 2020.

1 Het bedrag van 803.148 duizend € in de berekening van artikel 7:212 vertegenwoordigt de niet-uitkeerbare uitgiftepremies. Het verschil van 58.757 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 Nettoresultaat van Befimmo NV en van het geheel van dochterondernemingen voor de toepassing van de optie full look-through.
4 Tegenover de acquisitiewaarde, vermeerderd met de gekapitaliseerde renovatiekosten.

05

Niet-financiële staten.



05

Niet-financiële staten.

ESG-FUNDAMENTEN: INDEX VAN DE GRI-INHOUD 245

MILIEUPRESTATIES 248

1. TCFD-aanbevelingen 248
2. Milieu-indicatoren 252
3. Methode 260

SOCIALE PRESTATIES 264

1. Engagement ten aanzien van betrokken partijen 264
2. Sociale indicatoren 269

GOVERNANCE 273

ACTIEPLAN 2030 274

VERSLAG INZAKE BEPERKT NAZICHT 276

ESG-fundamenten: Index van de GRI-Inhoud

Verklaring van gebruik	Befimmo heeft de informatie die in deze index van de GRI-inhoud wordt vermeld, gerapporteerd voor de periode van 1 januari 2021 tot 31 december 2021, met verwijzing naar de GRI-normen (GRI Standards).
GRI 1 gebruikt	GRI 1: Basisprincipes 2021

GRI-norm	Verklaring		Referentie	Extern nazicht[1]	DOD
GRI 2: Algemene informatie-verstrekking 2021	2-1	Organisatorische details	278		
	2-2	Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie	286		
	2-3	Verslagperiode, frequentie en contactpunt	286		
	2-4	Herformuleringen van informatie	287		
	2-5	Externe assurance	276	V	
	2-6	Activiteiten, waardeketen en overige zakelijke relaties	17, 35, 45		
	2-7	Werknemers	85, 269		
	2-8	Werknemers die geen werknemers zijn	269		
	2-9	Bestuursstructuur en -samenstelling	130		
	2-10	Benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	138		5,16
	2-11	Voorzitterschap van het hoogste bestuurslichaam	138		16
	2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het beheer van de effecten	138		
	2-13	Delegatie van verantwoordelijkheid voor het beheer van de effecten	138		
	2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij duurzaamheidsrapportage	57		
	2-15	Belangenconflicten	163		16
	2-16	Communicatie van kritieke punten van zorg	160		
	2-17	Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	131		4,16
	2-18	Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuurslichaam	139		
	2-19	Beloningsbeleid	141, 148		
	2-20	Proces ter bepaling van de bezoldiging	148		
	2-21	Jaarlijkse totale vergoedingsratio	271		
	2-22	Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	20, 54		16
	2-23	Beleidsverbintenissen	64		16
	2-24	Inbedding van beleidsverbintenissen	64		16
	2-25	Processen om negatieve effecten te verhelpen	60, 61, 140		16
	2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheid	61, 62, 160		16
	2-27	Naleving van wet- en regelgeving	61, 87, 272		16
	2-28	Lidmaatschap van verenigingen	264		17
	2-29	Benadering van betrokkenheid van belanghebbenden	264		17
	2-30	Collectieve arbeidsovereenkomsten	87		8
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-1	Proces om materiële onderwerpen te bepalen	60		
	3-2	Lijst van materiële onderwerpen	62		
	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	60, 274		
GRI 201: Economische prestaties 2016	201-1	Directe economische waarde die wordt gegenereerd en gedistribueerd	94, 184	V[2]	1,5,8
	201-2	Financiële implicaties en andere risico's en mogelijkheden als gevolg van de klimaatverandering	180, 248	V[2]	8,13
	201-3	Verplichtingen uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen en andere pensioenregelingen	223, 225	V[2]	8
GRI 205: Anti-corruptie 2016	205-2	Communicatie en opleiding over anti-corruptiebeleid en -procedures	64		16
	205-3	Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen	0 incidenten		16

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling doet Befimmo beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Het verslag bevindt zich op pagina 276 van het huidig Verslag.

2 Externe controle enkel op het "Geconsolideerd overzicht van de financiële staat" (Verslag van de Commissaris op pagina 234).

GRI 206: Concurrentie-verstorend gedrag 2016	206-1	Juridische stappen wegens concurrentiebeperkend gedrag, antitrust- en monopoliepraktijken	0 juridische stappen		16
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	253	V	7,8,12,13
	302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	253		7,8,12,13
	302-3	Energie-intensiteit	253	V	7,8,12,13
	302-4	Vermindering van het energieverbruik	253		7,8,12,13
	302-5	Vermindering van de energiebehoeften van producten en diensten	253		7,8,12,13
GRI 303: Water en afvalwater 2018	303-3	Wateronttrekking	77		6,12
	303-5	Waterverbruik	257	V	6,12
GRI 305: Uitstoot 2016	305-1	Directe (Scope 1) broeikasgasuitstoot	252	V	3,12,13,15
	305-2	Indirecte (Scope 2) broeikasgasuitstoot door energie	252	V	3,12,13,15
	305-3	Andere indirecte (Scope 3) broeikasgasuitstoot	252	V	3,12,13,15
	305-4	Intensiteit van de broeikasgasuitstoot	252	V	13,15
	305-5	Vermindering van broeikasgasuitstoot	252		13,15
GRI 306: Afval 2020	306-1	Afvalproductie en significante afvalgerelateerde effecten	78		3,6,11,12
	306-2	Beheer van significante afvalgerelateerde effecten	78		3,8,11,12
	306-3	Geproduceerd afval	258	V	3,6,11,12
	306-4	Afval onttrokken aan verwijdering	258	V	3,11,12
	306-5	Afval bestemd voor verwijdering	258	V	3,6,11,12
GRI 308: Milieu-evaluatie van de leveranciers 2016	308-1	Nieuwe leveranciers die aan de hand van milieucriteria zijn gescreend	66		12
	308-2	Negatieve milieueffecten in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	66		12
GRI 401: Tewerkstelling 2016	401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en personeelsverloop	88, 271	V	5,8,10
	401-2	Voordelen voor voltijdse werknemers die niet worden verstrekt aan tijdelijke of deeltijdse werknemers	87		3,5,8
GRI 402: Arbeid-/Management-verhoudingen 2016	402-1	Minimale opzegtermijnen in verband met operationele veranderingen	87		8
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk 2018	403-1	Beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	89		3,8
	403-3	Bedrijfsgeneeskundige diensten	89		3,8
	403-4	Participatie, raadpleging en communicatie van werknemers inzake gezondheid en veiligheid op het werk	89		3,8,16
	403-5	Opleiding van werknemers inzake veiligheid en gezondheid op het werk	89, 90		3,4,8
	403-6	Bevordering van de gezondheid van werknemers	89		3
	403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks voortvloeien uit zakenrelaties	89		3,8
	403-8	Werknemers die onder een beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk vallen	89		3,8
	403-9	Arbeidsgerelateerde letsels	90, 272	V	3,8,16
	403-10	Werkgerelateerde slechte gezondheid	272		3,8,16
GRI 404: Opleiding en onderwijs 2016	404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar per werknemer	88, 270	V	4,5,8,10
	404-2	Programma's voor de verbetering van de vaardigheden van werknemers en programma's voor bijstand bij overgang	87		8
	404-3	Percentage werknemers dat regelmatig wordt beoordeeld op prestaties en loopbaanontwikkeling	270	V	5,8,10
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen 2016	405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	88, 269		5,8
	405-2	Verhouding tussen basissalaris en beloning van vrouwen en mannen	88, 271	V	5,8,10
GRI 406: Niet-discriminatie 2016	406-1	Gevallen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen	87		5,8,16
GRI 407: Vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen 2016	407-1	Activiteiten en leveranciers waar het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen	64, 66, 87		8

GRI 408: Kinderarbeid 2016	408-1	Activiteiten en leveranciers waarbij een aanzienlijk risico bestaat op gevallen van kinderarbeid	64, 66, 87		5,8,16
GRI 409: Gedwongen of verplichte arbeid 2016	409-1	Activiteiten en leveranciers waarbij een aanzienlijk risico bestaat op gevallen van gedwongen of verplichte arbeid	64, 66, 87		5,8
GRI 413: Lokale gemeenschappen 2016	413-1	Activiteiten met betrokkenheid van de lokale gemeenschap, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	93	V	4,17
	413-2	Activiteiten met aanzienlijke daadwerkelijke en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen	93		1
GRI 414: Maatschappelijke evaluatie van de leveranciers 2016	414-1	Nieuwe leveranciers die zijn gescreend aan de hand van sociale criteria	66		5,8,16
	414-2	Negatieve sociale gevolgen in de toeleveringsketen en genomen maatregelen	66		5,8,16
GRI 415: Publiek beleid 2016	415-1	Politieke bijdragen	265		16,17
GRI 416: Gezondheid en veiligheid van de klanten 2016	416-1	Beoordeling van de gezondheids- en veiligheidseffecten van product- en dienstencategorieën	92, 272	V	3
	416-2	Gevallen van niet-naleving van de gezondheids- en veiligheidseffecten van producten en diensten	92, 272	V	16
GRI 417: Marketing en etikettering 2016	417-1	Eisen inzake informatie en etikettering van producten en diensten	81, 259		12
	417-2	Niet-naleving van de voorschriften inzake informatie en etikettering van producten en diensten	0 incidenten		16
	417-3	Voorvallen van niet-naleving betreffende marketingcommunicatie	0 incidenten		16
GRI 418: Privacy van de klant 2016	418-1	Gegronde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en verlies van klantengegevens	64, 167		

SECTORSPECIFIEKE VERKLARING: CONSTRUCTION & REAL ESTATE (CRESS)

Categorie	Verklaring		Referentie	Extern nazicht[1]	DOD
Milieu	CRE1	Energie-intensiteit van de gebouwen	253	V	7,8,12,13
	CRE2	Waterintensiteit van de gebouwen	257	V	6,8,12
	CRE3	Intensiteit van de broeikasgassen van de gebouwen	253	V	13,15
Product-verantwoordelijkheid	CRE8	Type en aantal certificaties, ratings en labels voor nieuwe constructies, management, bezetting en herontwikkeling	259	V	4,6,7,8,10, 11,12,13

1 Externe controle: In het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren voor duurzame ontwikkeling doet Befimmo beroep op een externe consultant om een opdracht van beperkt nazicht van de niet-financiële gegevens uit te voeren. Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien. Het verslag bevindt zich op pagina 276 van het huidig Verslag.

Milieuprestaties

TCFD-aanbevelingen

GOVERNANCE	STRATEGIE	RISICOBEHEER	INDICATOREN EN DOELSTELLINGEN
Informatieverschaffing over hoe de organisatie omgaat met klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	Informatieverschaffing over de feitelijke en potentiële gevolgen van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten voor de activiteiten, de strategie en de financiële planning van de organisatie, indien dergelijke informatie van wezenlijk belang is.	Informatieverschaffing over hoe de organisatie klimaatgerelateerde risico's identificeert, beoordeelt en beheert.	Informatieverschaffing over de indicatoren en doelstellingen die worden gebruikt om relevante klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen en te beheren, indien deze informatie van wezenlijk belang is.

GOVERNANCE

Toezicht van de Raad

De Raad van Bestuur stuurt de ESG-strategie, met inbegrip van klimaat- en duurzaamheidsgerelateerde aspecten. Hij bepaalt en keurt budgetten goed en neemt belangrijke beslissingen in verband met deze strategie.

Het Auditcomité is verantwoordelijk voor het toezicht op het risicobeheer, terwijl het Benoemings- en Remuneratiecomité belast is met het bepalen van de variabele beloning van de leden van het Uitvoerend Comité die gekoppeld is aan ESG-doelstellingen.

Toezicht van het Management

De ESG-Cel bestaat uit zeven personen, inclusief de vier leden van het Uitvoerend Comité (de CEO, de CFO, de COO en de General Counsel & Secretary General). De Head of Environmental Management (HEM), de Head of Transformation & Impact (HT&I) en de Head of Human Resources (HHR) (vanaf 2022) maken ook deel uit van deze Cel. De Cel komt ten minste drie keer per jaar bijeen. Duurzaamheidsthema's worden ook om de twee weken besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité en van de Managers.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD	Befimmo's informatieverschaffing
Governance	
a) Beschrijf het toezicht van de raad op klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	CDP-vraag C1.1b ESG-governancestructuur, p.57
b) Beschrijf de rol van het management bij de beoordeling en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten.	CDP-vragen C1.2, C1.2a ESG-governancestructuur, p.57

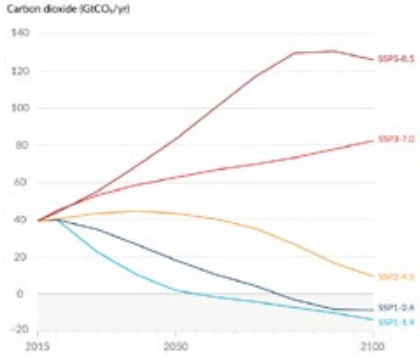
STRATEGIE EN RISICOBEHEER

Sinds de industriële revolutie heeft de accumulatie van broeikasgassen in de atmosfeer op een nooit eerder gezien niveau geleid tot een klimaatverandering met talrijke gevolgen. Om de opwarming van de aarde tot minder dan 1,5°C te beperken en zo de gevolgen ervan te beperken, wordt bovendien geleidelijk beleid ingevoerd om de economie in de richting van een koolstofarme overgang te sturen.

Deze trends brengen twee soorten risico's en opportuniteiten met zich mee:

- fysiek: risico's en opportuniteiten die verband houden met de blootstelling aan de fysieke gevolgen van de klimaatverandering (stijging van de zeespiegel, warmtekoepels, droogtes, enz.)
- overgang: gevolgen van de overgang naar een koolstofarme wereld (regelgeving, politiek, marktontwikkelingen, enz.)

TOEKOMSTIGE JAARLIJKSE UITSTOOT VAN CO_2 IN VIJF ILLUSTRATIEVE SCENARIO'S (BRON: 6DE VERSLAG VAN HET IPCC / WERKGROEP I)



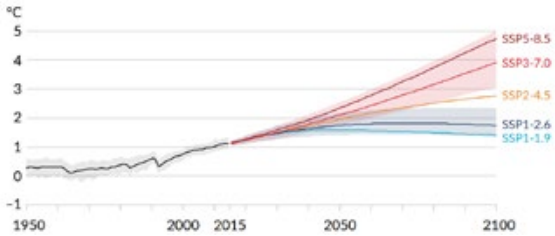
Fysieke risico's en mogelijkheden

De portefeuille van Befimmo wordt steeds meer blootgesteld aan extreme weersomstandigheden, zoals overstromingen, stormen en hagel. Deze weersomstandigheden komen steeds vaker voor en worden steeds heviger. Deze evolutie dwingt de Vennootschap om preventieve maatregelen te nemen, aangezien ze zowel de stevigheid van de gebouwen als de veiligheid van de bewoners beïnvloeden.

Om te begrijpen in welke mate de core-portefeuille van Befimmo blootgesteld is aan toekomstige weerspatronen en natuurgevaren, voerde de Vennootschap een analyse uit met behulp van de GRESB-tool. Deze tool gebruikt de databank "Munich Re" als informatiebron. De analyse van de fysieke risico's is gebaseerd op drie wetenschappelijke klimaatscenario's die door het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) zijn aangenomen:

> RCP2.6: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 1,3 tot 2,4°C
> RCP4.5: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 2,1 tot 3,5°C
> RCP8.5: stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur met 3,3 tot 5,7°C

VERANDERING VAN DE MONDIALE OPPERVLAKTETEMPERATUUR TEN OPZICHTE VAN 1850-1900 (BRON: 6DE VERSLAG VAN HET IPCC / WERKGROEP I)



Het antwoord van Befimmo op de fysieke impact is als volgt:

> een fysieke klimaatrisicobeoordeling uitvoeren om te bepalen welke core-activa moeten worden opgewaardeerd
> voor elk kritieke activa een evaluatie verrichten om te bepalen welke maatregelen moeten worden genomen om de geïdentificeerde risico's te beperken
> het risico te verzekeren door middel van verzekeringspolissen die de portefeuille dekken tegen huurderving ten gevolge van natuurrampen zoals overstromingen, branden en stormen, met een totale verzekerde waarde die ten minste even hoog is als de balanswaarde van de activa

Overgangsrisico's en -opportuniteiten

De COP21 (2015) heeft het mogelijk gemaakt een doelstelling vast te stellen om de opwarming van de aarde als gevolg van menselijke activiteiten tegen 2100 "aanzienlijk onder" 2°C te stabiliseren (ten opzichte van de temperatuur van het pre-industriële tijdperk) en zelfs te streven naar een beperking van deze temperatuurstijging tot 1,5°C.

Op 13 november 2021 werd in Glasgow de COP26 afgesloten, waarbij alle landen het eens werden over het klimaatpact van Glasgow om de 1,5°C-grens te handhaven en de resterende elementen van de Paris Agreement af te ronden.

Het klimaatpact van Glasgow, in combinatie met de toegenomen ambitie en actie van de landen, betekent dat de 1,5°C-doelstelling in zicht blijft en biedt een kans om de maatregelen ter bestrijding van de klimaateffecten op te voeren, maar die doelstelling kan alleen worden bereikt door gezamenlijke en onmiddellijke wereldwijde inspanningen.

Om deze doelstellingen op Europees niveau te bereiken, zou de uitstoot van broeikasgassen tegen 2050 met 80-95% moeten worden teruggedrongen ten opzichte van het uitstootniveau van 1990. Europa heeft echter moeite om deze ambitieuze doelstelling te handhaven, wat de Europese Raad er eind 2020 toe heeft gebracht de Europese doelstelling om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 te verminderen, te verhogen. Deze Europese doelstelling was aanvankelijk vastgesteld op -40% en werd later aangepast tot -55% om de doelstelling van beperking van de temperatuurstijging tot 1,5°C te halen. Volgens de effectbeoordeling van de Europese Commissie moeten de grootste inspanningen om de doelstelling van -55% te bereiken, geleverd worden door de bouwsector en de elektriciteitsproductie. Het engagement van België in dit proces heeft geleid tot de ontwikkeling van een koolstofarme strategie voor 2050. Voor de tertiaire sector streeft elk gewest ernaar om tegen 2050 een energieneutraal of koolstofneutraal gebouwenbestand te hebben op het vlak van verwarming, warm water, koeling en verlichting.

Deze Europese doelstellingen zullen de renovaties in de gebouwenportefeuilles zeker versnellen. Een bedrijf dat geen rekening houdt met klimaatrisico's kan reputatieschade en financieel verlies lijden. Activa zouden hun aantrekkelijkheid verliezen aangezien de gebruikers niet langer enkel op zoek zijn naar comfortabele en mooi uitziende werkruimten. De wereldwijde tendens onder gebruikers om verhuurders uit te dagen de milieuprestaties van hun gebouwen te verbeteren, neemt snel toe. Een vermindering van de aantrekkelijkheid van de activa kan dan ook leiden tot een daling van het verhuurpotentieel van gebouwen, wat uiteindelijk leidt tot een daling van de inkomsten en de waarde van een bedrijf. Naast het bewustzijn van de klimaatverandering bepalen ook kostenoverwegingen, als gevolg van een verhoging van de milieuheffingen, het gedrag van de gebruikers.

Het antwoord van Befimmo op de overgangsimpact is als volgt:
- Voortdurend toezicht op en naleving van de geldende wetten en normen
- Deelnemen aan sectororganen om opkomende wetgeving in een vroeg stadium op te volgen en de voorkeuren van de gebruikers voortdurend te analyseren
- De koolstofvoetafdruk van de Vennootschap in haar waardeketen evalueren, een strategie bepalen om die voetafdruk te verkleinen en actiemiddelen identificeren

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD		Befimmo's informatieverschaffing
Strategie		
a)	Beschrijf de klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten die de organisatie heeft geïdentificeerd voor de korte, middellange en lange termijn.	CDP-vragen C2.1a, C2.3, C2.3a, C2.4, C2.4a
b)	Beschrijf de impact van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op de activiteiten, strategie en financiële planning van de organisatie.	CDP-vragen C2.3a, C2.4a, C3.1, C3.2a, C3.3, C3.4, C3.4a
c)	Beschrijf de veerkracht van de strategie van de organisatie, rekening houdend met verschillende klimaatgerelateerde scenario's, waaronder een 2°C of lager scenario.	CDP-vragen C3.2, C3.2a Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.70

Risicobeheer		
a)	Beschrijf de processen van de organisatie voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
b)	Beschrijf de processen van de organisatie voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a
c)	Beschrijf hoe de processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's zijn geïntegreerd in het algehele risicobeheer van de organisatie.	CDP-vragen C2.1, C2.1a, C2.2, C2.2a

INDICATOREN EN DOELSTELLINGEN

Details over onze uitstoot zijn te vinden onder "Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering" op pagina's 70 en 252 van dit Verslag. Onze meest recente CDP klimaatvragenlijst bevat details over de methodologieën, de inspanningen voor de beperking van en de aanpassing aan de klimaatverandering. Beide documenten zijn beschikbaar op de website van Befimmo.

RELEVANTE INFORMATIEVERSCHAFFING

Aanbevolen informatieverschaffing van de TCFD		Befimmo's informatieverschaffing
Indicatoren en doelstellingen		
a)	Maak bekend welke maatstaven de organisatie gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen in overeenstemming met haar strategie en risicobeheerproces.	CDP-vragen C4.2, C4.2b, C9.1
b)	Vermeld de Scope 1-, Scope 2- en, indien van toepassing, Scope 3-uitstoot van broeikasgassen (BKG) en de daaraan verbonden risico's.	CDP-vragen C6.1, C6.3, C6.5 Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, p.70 Milieuprestaties, p.252
c)	Beschrijf de doelstellingen die de organisatie hanteert om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beheren en de prestaties ten opzichte van de doelstellingen.	CDP-vragen C4.1, C4.1a, C4.1b, C4.2, C4.2b

Milieu-indicatoren

Alle met een **V** gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

KOOLSTOFVOETAFDRUK

	GHG Protocol categorieën	Eenheden	GRI Standard	Extern nazicht	2021	2018
Scope 1	Bedrijfsfaciliteiten	tCO_2e	305-1	V	3 245	4 851
	Bedrijfsvoertuigen	tCO_2e	305-1	V	195	240
	Lekkage van koelmiddelen	tCO_2e	305-1	V	1 615	1 615
Scope 2	Elektriciteit - market-based en location-based	tCO_2e	305-2	V	155	310
Scope 3	Ingekochte goederen en diensten	tCO_2e	305-3	V	5 580	3 910
	Kapitaalgoederen	tCO_2e	305-3	V	157 880	20 840
	Brandstof- en energiegerelateerde activiteiten	tCO_2e	305-3	V	120	330
	Upstream vervoer en distributie	tCO_2e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Operationeel afval	tCO_2e	305-3	V	1 606	2 675
	Zakenreizen	tCO_2e	305-3	V	1	45
	Woon-werkverkeer van werknemers	tCO_2e	305-3	V	15	40
	Upstream gehuurde activa	tCO_2e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Downstream vervoer en distributie	tCO_2e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Verwerking van verkochte producten	tCO_2e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Gebruik van verkochte producten	tCO_2e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	End-of-life behandeling van verkochte producten	tCO_2e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Downstream gehuurde activa	tCO_2e	305-3	V	8 705	7 425
	Franchises	tCO_2e	305-3	V	Uitgesloten (niet relevant)	Uitgesloten (niet relevant)
	Investeringen	tCO_2e	305-3	V	95	0

CO_2E-UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO

	Eenheden		2021	2020	2019	2018
Corporate oppervlakte Befimmo	m^2	V	1 668,00	1 668,00	1 668,00	1 668,00
# personen (PP)	#	V	98,20	83,42	82,78	77,52
Totale uitstoot verbonden aan directe energie	**tCO_2e**	V	**274,44**	**234,68**	**314,98**	**320,97**
Waarvan totale uitstoot voor verwarming (Befimmo Goemaere & Central)	tCO_2e	V	22,93	17,52	18,63	18,10
Uitstoot PP (verwarming)	tCO_2e/PP	V	0,23	0,21	0,23	0,23
Uitstoot per m^2 (verwarming)	$kgCO_2e/m^2$	V	13,75	10,50	11,17	10,85
Waarvan uitstoot dieselwagens[1]	tCO_2e	V	195,98	184,05	247,22	278,48
Waarvan uitstoot benzine- en CNG-wagens[1]	tCO_2e	V	50,72	32,92	49,01	24,39
Waarvan uitstoot elektrische wagens[1]	tCO_2e	V	4,81	0,19	0,12	-
Totale uitstoot verbonden aan indirecte energie	**tCO_2e**	V	**22,69**	**17,29**	**18,83**	**18,02**
Waarvan totale uitstoot elektriciteit (Befimmo Goemaere & Central)	tCO_2e	V	22,69	17,29	18,72	17,91
Uitstoot PP	tCO_2e/PP	V	0,23	0,21	0,23	0,23
Uitstoot per m^2	kg/m^2	V	13,60	10,36	11,22	10,74
Totale uitstoot verbonden aan reizen en papierverbruik	**tCO_2e**	V	**1,72**	**1,68**	**63,19**	**30,86**
Vliegreizen korte afstand	tCO_2e	V	-	0,37	4,38	1,69
Vliegreizen lange afstand	tCO_2e	V	1,09	-	54,73	25,18
Hogesnelheidstrein	tCO_2e	V	0,02	0,52	0,66	0,79
Niet-Befimmo wagens	tCO_2e	V	-	-	1,42	0,97
Papierverbruik	tCO_2e	V	0,61	0,79	2,00	2,23

1 De tabel van de uitstootfactoren is te vinden in de methode hierna.

ENERGIEVERBRUIK EN GERELATEERDE BKG-UITSTOOT

Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Totaal portefeuille	**Oppervlakte**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Total - Absolute	Totaal energieverbruik van de gebouwen			119,66 GWh	133,21 GWh	128,03 GWh	111,98 GWh	101,87 GWh	102,24 GWh		12,24 GWh	56,56 GWh	33,44 GWh
	Totaal brandstofverbruik	Fuels-Abs	302-1	69,13 GWh	64,07 GWh	62,56 GWh	54,95 GWh	52,48 GWh	58,18 GWh	V	8,42 GWh	33,47 GWh	16,29 GWh
	Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk	DH&C Abs	302-1	0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh	2,19 GWh	V	0,00 GWh	0,93 GWh	1,26 GWh
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen	Elec-Abs	302-1	50,53 GWh	65,60 GWh	63,07 GWh	54,95 GWh	47,58 GWh	41,86 GWh	V	3,81 GWh	22,16 GWh	15,89 GWh
	BKG-uitstoot op totaal energieverbruik (market-based)			21 887 t CO_2e	12 762 t CO_2e	12 580 t CO_2e	11 086 t CO_2e	10 820 t CO_2e	12 102 t CO_2e		1 870 t CO_2e	6 708 t CO_2e	3 525 t CO_2e
	BKG-uitstoot op totaal energieverbruik (location-based)			27 132 t CO_2e	23 450 t CO_2e	22 892 t CO_2e	21 786 t CO_2e	19 838 t CO_2e	20 315 t CO_2e		2 476 t CO_2e	11 139 t CO_2e	6 700 t CO_2e
Total - Intensity	*Perimeter*			*377 441 m²*	*746 259 m²*	*768 359 m²*	*683 487 m²*	*634 154 m²*	*624 958 m²*		*56 746 m²*	*379 623 m²*	*188 589 m²*
	Intensiteit energieverbruik van de gebouwen	Energy-Int	CRE1	221,6 kWh/m²	150,7 kWh/m²	147,9 kWh/m²	142,9 kWh/m²	132,1 kWh/m²	143,0 kWh/m²	V	135,8 kWh/m²	139,6 kWh/m²	151,8 kWh/m²
	Intensiteit primaire energie van de gebouwen			368,9 kWh/m²	261,5 kWh/m²	256,2 kWh/m²	247,7 kWh/m²	222,0 kWh/m²	231,4 kWh/m²		212,2 kWh/m²	225,8 kWh/m²	248,3 kWh/m²
	Intensiteit BKG-uitstoot van energieverbruik van gebouwen (market-based)	GHG-Int	CRE3	37,06 kg CO_2e/m²	14,20 kg CO_2e/m²	14,43 kg CO_2e/m²	13,76 kg CO_2e/m²	14,21 kg CO_2e/m²	16,70 kg CO_2e/m²	V	19,5 kg CO_2e/m²	15,9 kg CO_2e/m²	16,5 kg CO_2e/m²
	Intensiteit BKG-uitstoot van energieverbruik van gebouwen (location-based)			50,24 kg CO_2e/m²	26,43 kg CO_2e/m²	26,20 kg CO_2e/m²	27,80 kg CO_2e/m²	25,71 kg CO_2e/m²	28,34 kg CO_2e/m²		27,2 kg CO_2e/m²	27,5 kg CO_2e/m²	30,4 kg CO_2e/m²
	Perimeter			*288 287 m²*	*580 412 m²*	*610 749 m²*	*592 551 m²*	*606 256 m²*					
Total - LfL	Totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			31,77 GWh	46,95 GWh	47,31 GWh	46,44 GWh	51,21 GWh					
	Totaal brandstofverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			43,13 GWh	41,87 GWh	42,36 GWh	41,48 GWh	43,98 GWh					
	Like-for-Like totaal brandstofverbruik	Fuels-LfL	302-1	-26,4%	12,1%	11,7%	11,9%	16,4%		V			
	Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			0,00 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh	2,19 GWh					
	Totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh					
	Like-for-Like totaal verbruik warmte- en koelingsnetwerk	DH&C-LfL	302-1	-	- 38,4%	- 9,2%	5,3%	20,4%		V			
	Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			21,48 GWh	33,96 GWh	36,09 GWh	35,55 GWh	37,14 GWh					
	Totaal elektriciteitsverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			29,22 GWh	40,17 GWh	43,24 GWh	42,01 GWh	38,25 GWh					
	Like-for-Like totaal elektriciteitsverbruik	Elec-LfL	302-1	-26,5%	-15,5%	-16,5%	-15,4%	-2,9%		V			

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Gebouwen beheerd door de eigenaar	**Oppervlakte**			**260 212 m²**	**328 952 m²**	**342 709 m²**	**342 709 m²**	**237 050 m²**	**240 971 m²**		**58 078 m²**	**110 205 m²**	**72 688 m²**
Scope 1 - Absolute	*Perimeter*			*240 069 m²*	*322 452 m²*	*333 083 m²*	*329 833 m²*	*221 490 m²*	*234 329 m²*		*55 257 m²*	*106 384 m²*	*72 688 m²*
	Totaal verkregen brandstoffen van de eigenaar			27,84 GWh	23,62 GWh	24,88 GWh	18,87 GWh	17,47 GWh	16,15 GWh		4,31 GWh	9,02 GWh	2,83 GWh
	waarvan gas			21,06 GWh	23,62 GWh	22,70 GWh	16,59 GWh	15,31 GWh	15,51 GWh		4,31 GWh	8,37 GWh	2,83 GWh
	waarvan stookolie			6,78 GWh	0,00 GWh	2,18 GWh	2,28 GWh	2,15 GWh	0,65 GWh		0,00 GWh	0,65 GWh	0,00 GWh
	Totaal directe BKG-uitstoot	GHG-Dir-Abs	305-1	5 818 t CO_2e	4 441 t CO_2e	4 847 t CO_2e	3 726 t CO_2e	3 451 t CO_2e	3 242 t CO_2e	V	853 t CO_2e	1 829 t CO_2e	560 t CO_2e
Scope 1 - Intensity	*Perimeter*			*180 303 m²*	*212 509 m²*	*232 477 m²*	*207 360 m²*	*149 312 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*70 26 m²*
	Totaal verkregen brandstoffen van de eigenaar			109,3 kWh/m²	77,6 kWh/m²	76,2 kWh/m²	77,3 kWh/m²	77,6 kWh/m²	89,3 kWh/m²		87,2 kWh/m²	84,8 kWh/m²	169,4 kWh/m²
	Totaal directe BKG-uitstoot			22,4 kg CO_2e/m²	14,6 kg CO_2e/m²	14,3 kg CO_2e/m²	15,4 kg CO_2e/m²	15,7 kg CO_2e/m²	18,0 kg CO_2e/m²		17 kg CO_2e/m²	17 kg CO_2e/m²	34 kg CO_2e/m²
Scope 1 - LfL	*Perimeter*			*86 195 m²*	*123 847 m²*	*120 721 m²*	*139 524 m²*	*144 422 m²*					
	Totaal verkregen brandstoffen van de eigenaar voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			7,92 GWh	10,97 GWh	10,83 GWh	12,82 GWh	13,07 GWh					
	Totaal verkregen brandstoffen van de eigenaar voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			10,21 GWh	8,75 GWh	9,31 GWh	11,56 GWh	11,26 GWh					
	Like-for-Like evolutie (kWh)			- 22,4%	25,3%	16,2%	10,9%	16,1%					
	Totaal directe BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			1 569 t CO_2e	2 171 t CO_2e	2 143 t CO_2e	2 582 t CO_2e	2 632 t CO_2e					
	Totaal directe BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			2 094 t CO_2e	1 646 t CO_2e	1 751 t CO_2e	2 351 t CO_2e	2 285 t CO_2e					
	Like-for-Like directe BKG-uitstoot	GHG-Dir-LfL	305-1	-25,1%	31,9%	22,4%	9,8%	15,2%		V			

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Scope 2 - Absolute	*Perimeter*			*240 069 m²*	*322 452 m²*	*333 083 m²*	*329 833 m²*	*221 490 m²*	*234 329 m²*		*55 257 m²*	*106 384 m²*	*72 688 m²*
	Warmtenetwerk			0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh		0,00 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen			21,87 GWh	26,89 GWh	28,78 GWh	22,27 GWh	18,65 GWh	14,14 GWh		2,95 GWh	8,43 GWh	2,75 GWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de eigenaar			0 MWh	260 MWh	247 MWh	354 MWh	353 MWh	259 MWh		0 MWh	259 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit ter plaatse opgewekt en verbruikt door de eigenaar (warmtekrachtkoppeling)			0 MWh	298 MWh	430 MWh	337 MWh	203 MWh	298 MWh		0 MWh	0 MWh	298 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar			0 MWh	0 MWh	1 MWh	3 MWh	4 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door eigenaar (warmtekrachtkoppeling)			0 MWh	68 MWh	38 MWh	76 MWh	59 MWh	117 MWh		0 MWh	0 MWh	117 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit opgewekt buiten het bedrijfsterrein en aangekocht door de eigenaar			16 903 MWh	15 999 MWh	18 963 MWh	17 997 MWh	15 554 MWh	12 073 MWh		1 999 MWh	8 201 MWh	1 873 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit opgewekt buiten het bedrijfsterrein, aangekocht door de eigenaar, voor mobiliteitsdoeleinden			0 MWh	5 MWh	10 MWh	20 MWh	24 MWh	35 MWh		3 MWh	32 MWh	0 MWh
	Andere elektriciteit aangekocht door eigenaar			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, opgewekt buiten het bedrijfsterrein en aangekocht door de huurder			2 642 MWh	7 895 MWh	7 358 MWh	2 332 MWh	1 667 MWh	879 MWh		179 MWh	0 MWh	701 MWh
	Andere elektriciteit aangekocht door huurder			2 322 MWh	2 514 MWh	1 826 MWh	1 344 MWh	963 MWh	780 MWh		780 MWh	0 MWh	0 MWh
	waarvan elektriciteit voor gedeelde diensten en gemeenschappelijke ruimten			12,10 GWh	13,76 GWh	14,82 GWh	10,68 GWh	9,84 GWh	6,23 GWh		1,37 GWh	3,90 GWh	0,96 GWh
	waarvan elektriciteit voor private ruimten van de huurders			8,78 GWh	13,13 GWh	13,96 GWh	11,59 GWh	8,81 GWh	7,91 GWh		1,58 GWh	4,53 GWh	1,80 GWh
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	590 t CO_2e	428 t CO_2e	309 t CO_2e	269 t CO_2e	192 t CO_2e	156 t CO_2e	V	156 t CO_2e	0 t CO_2e	0 t CO_2e
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			5 554 t CO_2e	4 572 t CO_2e	4 863 t CO_2e	4 449 t CO_2e	3 727 t CO_2e	2 825 t CO_2e		590 t CO_2e	1 684 t CO_2e	550 t CO_2e
Scope 2 - Intensity	*Perimeter*			*119 736 m²*	*210 312 m²*	*252 418 m²*	*206 873 m²*	*138 525 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*7 026 m²*
	Brutototaal			119,5 kWh/m²	103,8 kWh/m²	100,4 kWh/m²	89,2 kWh/m²	75,8 kWh/m²	74,2 kWh/m²		59,4 kWh/m²	79,2 kWh/m²	73,9 kWh/m²
	waarvan warmtenetwerk			-	-	-	-	-	-		-	-	-
	waarvan elektriciteit voor gedeelde diensten en gemeenschappelijke ruimtes			52,0 kWh/m²	54,5 kWh/m²	52,6 kWh/m²	41,8 kWh/m²	37,5 kWh/m²	35,4 kWh/m²		31,5 kWh/m²	36,6 kWh/m²	35,5 kWh/m²
	waarvan elektriciteit voor private ruimten van de huurders			67,5 kWh/m²	49,3 kWh/m²	47,7 kWh/m²	47,4 kWh/m²	38,4 kWh/m²	38,8 kWh/m²		27,8 kWh/m²	42,6 kWh/m²	38,4 kWh/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)			3,44 kgCO_2e/m²	1,85 kg CO_2e/m²	1,14 kgCO_2e/m²	1,19 kgCO_2e/m²	0,92 kgCO_2e/m²	0,91 kgCO_2e/m²		3,78 kg CO_2e/m²	0,00 kg CO_2e/m²	0,00 kg CO_2e/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			30,36 kgCO_2e/m²	17,65 kg CO_2e/m²	16,97 kgCO_2e/m²	17,83 kgCO_2e/m²	15,15 kgCO_2e/m²	14,82 kgCO_2e/m²		11,9 kg CO_2e/m²	15,8 kg CO_2e/m²	14,8 kg CO_2e/m²
Scope 2 - LfL	*Perimeter*			*97 886 m²*	*123 847 m²*	*142 859 m²*	*141 234 m²*	*141 584 m²*					
	Totaal voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			7,01 GWh	8,31 GWh	10,36 GWh	10,25 GWh	10,25 GWh					
	Totaal voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			1 031,9%	937,9%	1 233,5%	1 197,3%	1 055,7%					
	Like-for-Like evolutie (kWh)			-32,1%	-11,4%	-16,0%	-14,4%	-2,9%					
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			76 t CO_2e	141 t CO_2e	141 t CO_2e	140 t CO_2e	111 t CO_2e					
	Totaal indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			158 t CO_2e	218 t CO_2e	227 t CO_2e	191 t CO_2e	118 t CO_2e					
	Like-for-Like evolutie (market-based)	GHG-Indir-LfL	305-2	-51,5%	-35,2%	-37,8%	-26,6%	-6,4%		V			
	Like-for-Like evolutie (location-based)			-46,6%	4,1%	-0,7%	-14,4%	-2,9%					
Scope 1+2 - Intensity	*Perimeter*			*74 264 m²*	*210 312 m²*	*230 280 m²*	*206 163 m²*	*138 525 m²*	*149 428 m²*		*36 018 m²*	*106 384 m²*	*7 026 m²*
	Totaal operationele energie			260,6 kWh/m²	181,6 kWh/m²	174,6 kWh/m²	167,1 kWh/m²	154,4 kWh/m²	163,5 kWh/m²		146,6 kWh/m²	164,0 kWh/m²	243,4 kWh/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)			29,35 kgCO_2e/m²	16,47 kg CO_2e/m²	15,63 kg CO_2e/m²	16,61 kgCO_2e/m²	16,90 kgCO_2e/m²	18,89 kgCO_2e/m²		21,05 kgCO_2e/m²	17,19 kg CO_2e/m²	33,54 kg CO_2e/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			60,46 kgCO_2e/m²	32,27 kg CO_2e/m²	30,97 kg CO_2e/m²	33,33 kgCO_2e/m²	31,13 kgCO_2e/m²	32,80 kgCO_2e/m²		29,13 kgCO_2e/m²	33,02 kg CO_2e/m²	48,32 kg CO_2e/m²

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Gebouwen beheerd door de huurder	**Oppervlakte**			**583 057 m²**	**609 606 m²**	**563 270 m²**	**567 884 m²**	**543 716 m²**	**548 671 m²**		**42 342 m²**	**309 703 m²**	**196 626 m²**
Scope 3 - Absolute	*Perimeter*			*325 790 m²*	*589 986 m²*	*550 434 m²*	*511 396 m²*	*509 373 m²*	*503 328 m²*		*33 930 m²*	*282 880 m²*	*186 518 m²*
	Brutototaal			70 GWh	83 GWh	74 GWh	71 GWh	66 GWh	72 GWh		5 GWh	39 GWh	28 GWh
	Totaal verkregen brandstoffen van de huurder			41,29 GWh	40,44 GWh	37,68 GWh	36,08 GWh	35,01 GWh	42,03 GWh		4,12 GWh	24,46 GWh	13,46 GWh
	waarvan gas			40,42 GWh	39,78 GWh	37,10 GWh	35,47 GWh	34,59 GWh	41,35 GWh		3,44 GWh	24,46 GWh	13,46 GWh
	waarvan stookolie			0,87 GWh	0,66 GWh	0,58 GWh	0,61 GWh	0,42 GWh	0,68 GWh		0,68 GWh	0,00 GWh	0,00 GWh
	Totaal warmte- en koelingsnetwerk			0,00 GWh	3,55 GWh	2,41 GWh	2,08 GWh	1,82 GWh	2,19 GWh		0,00 GWh	0,93 GWh	1,26 GWh
	Totaal elektriciteitsverbruik van de gebouwen			28,67 GWh	38,71 GWh	34,29 GWh	32,68 GWh	28,92 GWh	27,73 GWh		0,86 GWh	13,73 GWh	13,14 GWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder			0 MWh	183 MWh	183 MWh	153 MWh	147 MWh	168 MWh		0 MWh	41 MWh	127 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en verbruikt door de huurder (warmtekrachtkoppeling)			0 MWh	38 MWh	311 MWh	889 MWh	775 MWh	763 MWh		0 MWh	0 MWh	763 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de eigenaar			0 MWh	16 MWh	18 MWh	20 MWh	18 MWh	21 MWh		0 MWh	18 MWh	2 MWh
	Andere elektriciteit, ter plaatse opgewekt en geëxporteerd door de huurder (warmtekrachtkoppeling)			0 MWh	0 MWh	0 MWh	0 MWh	1 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en aangekocht door de huurder			1 107 MWh	38 276 MWh	33 584 MWh	31 599 MWh	26 553 MWh	26 878 MWh		858 MWh	13 710 MWh	12 310 MWh
	Hernieuwbare elektriciteit, ter plaatse opgewekt en aangekocht door huurder, voor mobiliteitsdoeleinden			0 MWh	1 MWh	2 MWh	11 MWh	27 MWh	61 MWh		0 MWh	1 MWh	59 MWh
	Andere elektriciteit aangekocht door de huurder			27 558 MWh	226 MWh	236 MWh	73 MWh	1 494 MWh	0 MWh		0 MWh	0 MWh	0 MWh
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)	GHG-Indir-Abs	305-2	15 479 t CO_2e	7 892 t CO_2e	7 423 t CO_2e	7 092 t CO_2e	7 176 t CO_2e	8 704 t CO_2e	V	861 t CO_2e	4 879 t CO_2e	2 965 t CO_2e
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			15 760 t CO_2e	14 437 t CO_2e	13 182 t CO_2e	13 611 t CO_2e	12 660 t CO_2e	14 248 t CO_2e		1 033 t CO_2e	7 626 t CO_2e	5 589 t CO_2e
Scope 3 - Intensity	*Perimeter*			*303 176 m²*	*535 946 m²*	*538 078 m²*	*478 323 m²*	*495 629 m²*	*475 530 m²*		*20 728 m²*	*273 239 m²*	*181 563 m²*
	Indirecte BKG-uitstoot (market-based)			46,81 kgCO_2e/m²	13,45 kgCO_2e/m²	13,57 kgCO_2e/m²	12,49 kgCO_2e/m²	13,19 kgCO_2e/m²	15,59 kgCO_2e/m²		16,73 kgCO_2e/m²	15,36 kg CO_2e/m²	15,80 kg CO_2e/m²
	Indirecte BKG-uitstoot (location-based)			47,73 kgCO_2e/m²	24,14 kgCO_2e/m²	24,16 kgCO_2e/m²	25,43 kgCO_2e/m²	24,20 kgCO_2e/m²	26,94 kgCO_2e/m²		24,0 kgCO_2e/m²	25,31 kg CO_2e/m²	29,7 kgCO_2e/m²
Scope 3 - LfL	*Perimeter*			*246 599 m²*	*472 890 m²*	*475 877 m²*	*452 720 m²*	*481 323 m²*					
	Totaal energieverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			37,09 GWh	61,07 GWh	61,80 GWh	59,09 GWh	65,98 GWh					
	Totaal energieverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			5 015,7%	6 465,2%	6 398,6%	6 008,3%	6 118,9%					
	Like-for-Like evolutie (kWh)			-26,1%	-5,5%	-3,4%	-1,7%	7,8%					
	Total indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			4 547 t CO_2e	7 008 t CO_2e	7 083 t CO_2e	6 628 t CO_2e	7 629 t CO_2e					
	Total indirecte BKG-uitstoot voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			11 165 t CO_2e	6 062 t CO_2e	6 124 t CO_2e	5 566 t CO_2e	6 517 t CO_2e					
	Like-for-Like evolutie (market-based)	GHG-Indir-LfL	305-2	-59,3%	15,6%	15,7%	19,1%	17,1%		V			
	Like-for-Like evolutie (location-based)			-34,0%	7,7%	8,2%	1,1%	10,6%					

WATERVERBRUIK

Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Totaal portefeuille	**Oppervlakte**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Water - Absolute	Totaal waterverbruik	Water-Abs	303-5	104 789 m³	242 308 m³	223 223 m³	194 211 m³	140 665 m³	103 867 m³	V	6 445 m³	40 278 m³	57 144 m³
	waarvan opgevangen en opgeslagen regenwater			-	7 332 m³	3 442 m³	2 914 m³	6 664 m³	4 620 m³		695 m³	2 057 m³	1 868 m³
	waarvan grondwater			-	5 328 m³	9 069 m³	8 197 m³	3 544 m³	1 826 m³		-	455 m³	1 371 m³
	Totaal gerecycleerd en hergebruikt			0 m³	12 660 m³	12 511 m³	11 111 m³	10 208 m³	6 446 m³		695 m³	2 512 m³	3 238 m³
Water - Intensity	*Perimeter*			*355 406 m²*	*742 264 m²*	*724 282 m²*	*605 754 m²*	*568 110 m²*	*517 301 m²*	V	*48 051 m²*	*292 637 m²*	*176 613 m²*
	Totaal waterverbruik	Water-Int	CRE2	284,39 l/m²	255,68 l/m²	246,95 l/m²	270,44 l/m²	213,80 l/m²	175,83 l/m²		106,02 l/m²	137,63 l/m²	258,12 l/m²
	waarvan regenwater			0,00 l/m²	8,24 l/m²	4,70 l/m²	4,81 l/m²	10,74 l/m²	8,93 l/m²		14,42 l/m²	7,03 l/m²	10,57 l/m²
	waarvan grondwater			0,00 l/m²	7,18 l/m²	12,52 l/m²	13,53 l/m²	6,24 l/m²	3,53 l/m²		0,00 l/m²	1,56 l/m²	7,76 l/m²
Water - LfL	*Perimeter*			*147 730 m²*	*478 851 m²*	*479 543 m²*	*420 729 m²*	*481 715 m²*					
	Totaal waterverbruik voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			21 742 m³	81 169 m³	86 110 m³	79 709 m³	85 618 m³					
	Totaal waterverbruik voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			36 759 m³	125 658 m³	128 994 m³	128 339 m³	103 713 m³					
	Like-for-Like evolutie (kWh)	Water-LfL	303-5	-	-63,5%	-44,2%	-45,2%	-20,4%		V			

AFVAL

Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

		EPRA SPM	GRI	2008	2017	2018	2019	2020	2021		Low-Rise Office 2021	Mid-Rise Office 2021	High-Rise Office 2021
Totaal portefeuille	**Oppervlakte**			**843 269 m²**	**938 558 m²**	**905 979 m²**	**910 593 m²**	**780 767 m²**	**789 642 m²**		**100 420 m²**	**419 908 m²**	**269 314 m²**
Waste - Absolute	Totaal afval			0 ton	11 938 ton	54 762 ton	93 577 ton	72 943 ton	37 398 ton		171 ton	963 ton	36 264 ton
	Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan werken				9 571 ton	52 340 ton	91 243 ton	71 508 ton	36 665 ton		4 ton	561 ton	36 099 ton
	waarvan gerecycleerd				9 201 ton	52 076 ton	74 546 ton	59 613 ton	34 025 ton		4 ton	475 ton	33 546 ton
	waarvan hergebruikt				17 ton	41 ton	925 ton	157 ton					
	waarvan gecomposteerd				2 ton		0 ton						
	waarvan verbrand				351 ton	223 ton	671 ton	11 738 ton	2 640 ton		1 ton	86 ton	2 553 ton
	waarvan ingegraven of naar de stortplaats						15 100 ton						
	Totaal niet-gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie	Waste-Abs	306-3		2 343 ton	2 184 ton	1 634 ton	1 269 ton	726 ton	V	165 ton	401 ton	160 ton
	waarvan gerecycleerd	Waste-Abs	306-4		1 353 ton	1 038 ton	992 ton	607 ton	400 ton	V	58 ton	246 ton	96 ton
	waarvan hergebruikt	Waste-Abs	306-4							V			
	waarvan gecomposteerd	Waste-Abs	306-4				1 ton	2 ton	3 ton	V		3 ton	
	waarvan verbrand	Waste-Abs	306-5		990 ton	1 145 ton	640 ton	660 ton	323 ton	V	107 ton	152 ton	64 ton
	waarvan ingegraven of naar de stortplaats	Waste-Abs	306-5							V			
	Totaal gevaarlijk afval verbonden aan werken				21 ton	234 ton	691 ton	162 ton	5 ton				5 ton
	waarvan gerecycleerd						1 ton	2 ton	1 ton				1 ton
	waarvan hergebruikt				0 ton								
	waarvan gecomposteerd												
	waarvan verbrand				3 ton	197 ton							
	waarvan ingegraven of naar de stortplaats				18 ton	38 ton	690 ton	160 ton	4 ton				4 ton
Waste - Absolute	**Totaal gevaarlijk afval verbonden aan gebouwen in exploitatie**	Waste-Abs	306-3		4 ton	5 ton	9 ton	4 ton	2 ton	V	1 ton	1 ton	0 ton
	waarvan gerecycleerd	Waste-Abs	306-4		4 ton	5 ton	9 ton	4 ton	2 ton	V	1 ton	1 ton	0 ton
	waarvan hergebruikt	Waste-Abs	306-4							V			
	waarvan gecomposteerd	Waste-Abs	306-4							V			
	waarvan verbrand	Waste-Abs	306-5							V			
	waarvan ingegraven of naar de stortplaats	Waste-Abs	306-5			0 ton				V			
Waste - Intensity	*Perimeter*			*0 m²*	*473 799 m²*	*614 441 m²*	*453 831 m²*	*530 249 m²*					
	Totaal afval verbonden aan gebouwen in exploitatie			-	5 kg/m²	4 kg/m²	4 kg/m²	2 kg/m²	2 kg/m²		3 kg/m²	2 kg/m²	1 kg/m²
Waste - LfL	*Perimeter*			*147 730 m²*	*478 851 m²*	*479 543 m²*	*420 729 m²*	*481 715 m²*					
	Totaal gerecycleerd voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			0 ton	759 ton	1 843 ton	2 945 ton	34 307 ton					
	Totaal gerecycleerd voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			0 ton	9 343 ton	52 568 ton	64 117 ton	59 986 ton					
	LfL gerecycleerd	Waste - LfL	306-4	-	-91,88%	-96,49%	-95,41%	-42,81%		V			
	Totaal hergebruikt voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			0 ton	0 ton	0 ton	0 ton	0 ton					
	Totaal hergebruikt voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			0 ton	17 ton	41 ton	2 ton	157 ton					
	LfL hergebruikt	Waste - LfL	306-4	-	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-100,00%		V			
	Totaal gecomposteerd voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			0 ton	0 ton	0 ton	3 ton	3 ton					
	Totaal gecomposteerd voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			0 ton	2 ton	0 ton	1 ton	0 ton					
	LfL gecomposteerd	Waste - LfL	306-4	-	-100,00%	-	82,07%	863,92%		V			
	Totaal verbrand voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			0 ton	294 ton	513 ton	732 ton	2 896 ton					
	Totaal verbrand voor gerelateerde sites (jaar kolomkop)			0 ton	317 ton	853 ton	655 ton	12 093 ton					
	LfL verbrand	Waste - LfL	306-5	-	92,69%	60,20%	111,77%	23,95%		V			
	Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gerelateerde sites (jaar = 2021)			0 ton	0 ton	4 ton	4 ton	4 ton					
	Totaal ingegraven of naar de stortplaats voor gerelateerde sites (jaar = kolomkop)			0 ton	12 ton	38 ton	15 101 ton	160 ton					
	LfL ingegraven of naar de stortplaats	Waste - LfL	306-5	-	-100,00%	-88,38%	-99,97%	-97,25%		V			

CERTIFICERINGEN

BREEAM

Gebouwen in aanbouw	BREEAM New Construction / Refurbishment[1]	
Rating	**oppervlakte (m²)**	**# gebouwen**
Excellent	21 208	1
Niet gecertificeerd	114 692	1
Totaal	**135 900**	**2**

Gebouwen in exploitatie	BREEAM New Construction / Refurbishment[2]		BREEAM In-Use[3]	
Rating	**oppervlakte (m²)**	**# gebouwen**	**oppervlakte (m²)**	**# gebouwen**
Excellent	49 730	3	-	-
Very Good	61 292	5	-	-
Good	4 623	1	22 139	1
Niet gecertificeerd	673 996	96	767 502	104
Totaal	**789 641**	**105**	**789 641**	**105**

ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN

Gebouwen in exploitatie		
Rating	**oppervlakte (m²)**	**# gebouwen**
B	24 223	4[4]
C	207 830	11[5]
Niet gecertificeerd	557 588	90[6]
Totaal	**789 641**	**105**

1 Het "niet-gecertificeerde" project moet worden gecertificeerd, maar is nog niet ver genoeg gevorderd om een geldig certificaat te hebben. Certificaten voor de Design-fase zijn inbegrepen.
2 Design-certificaten zijn niet inbegrepen, alleen Post Construction-certificaten.
3 Een groot deel van deze gebouwen heeft in 2010 en 2011 een BREEAM In-Use certificaat gekregen, maar de certificaten zijn niet langer geldig.
4 Eén in het totaal inbegrepen gebouw met een oppervlakte van ±10.000 m² is verkocht in 2021. De geldigheid van het certificaat voor een tweede gebouw met een oppervlakte van 5.000 m² eindigde in 2021. Voor dit gebouw zal in 2022 een nieuw certificaat worden opgesteld.
5 De geldigheid van de certificaten voor drie van deze gebouwen, die een oppervlakte van 28.000 m² vertegenwoordigen, liep af in 2021. Twee ervan zullen in 2022 worden vernieuwd, terwijl het derde na renovatie zal worden vastgesteld.
6 Kantoorgebouwen in Vlaanderen en Wallonië komen niet in aanmerking voor het certificaat "verkoop en verhuur". De twee gebouwen in Luxemburg hebben wel een geldig certificaat, maar zonder "klasse". Zij worden dus als niet gecertificeerd beschouwd.

Methode

DIRECTE ENERGIE (GAS EN STOOKOLIE), INDIRECTE ENERGIE (ELEKTRICITEIT EN WARMTENETWERK), WATER, UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN

Sinds 2017, maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo geconsolideerd te presenteren.

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 niet-financiële rapportering te verbeteren, namelijk:

- de controle en de update van de omzettingsfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO2 e-uitstoot en ook de aanpassing van de omzettingsfactoren die in het kader van de rapportering over het afval worden gebruikt
- de wijziging of 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

Interpretatie van de gegevens van de tabellen van de milieurapportering[1]

Befimmo is van plan haar rapportering te blijven opsplitsen volgens het type gebouw, door de gebouwen in te delen als Low-Rise Office gebouwen met maximaal drie verdiepingen, Mid-Rise Office gebouwen met minimaal vier verdiepingen en maximaal acht verdiepingen, en High-Rise Office gebouwen met minimaal negen verdiepingen. Deze aanpak maakt een analyse vanuit een andere hoek mogelijk en ook de benutting van bepaalde specifieke gegevens.

Low-rise office	Mid-rise office	High-rise office
100 420 m²	419 908 m²	269 314 m²

Beheer van de verbruiksgegevens

Gegevens en informatie over het energieverbruik van de portefeuille worden verkregen via (i) netwerkbeheerders en energieleveranciers, (ii) onderhoudsbedrijven, (iii) telemonitoring van het verbruik, (iv) interne beheerders, en (v) gebruikers van gebouwen. Telemonitoring bestrijkt nu een groot deel van de gebouwen in de portefeuille en levert informatie die rechtstreeks van de technische installaties afkomstig is. De betrokken gebouwen staan grotendeels onder controle van Befimmo, zodat de Vennootschap onmiddellijk actie kan ondernemen om energiebesparingen door te voeren.

Alle gegevens over het verbruik van de gebouwen worden geregistreerd in een interne databank die gedetailleerde rapporten kan genereren die nuttig zijn voor benchmarking, strategisch denken, informatieverstrekking aan de gebruikers en besluitvorming.

Wat het beheer van de gegevens van het elektriciteitsverbruik betreft, splitst Befimmo verder de privatieve en gemeenschappelijke gegevens uit van de gebouwen waarvoor ze zelf het energieleveringscontract beheerst. Voor de gebouwen waarvan Befimmo geen houder is van de bevoorradingscontracten, vraagt de Technische Cel Milieu de gebruikers rechtstreeks naar de nodige gegevens over het verbruik en/of de vernieuwing van de nodige machtigingen om de gegevens te krijgen via de netwerkbeheerders.

Sinds 2015 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. Deze 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.

1 De oppervlaktes van de gebouwen verkocht of aangekocht in de loop van het jaar zijn opgenomen in de totale oppervlakte van de portefeuille, gebruikt voor de milieurapportering.

Voor haar rapportering 2021 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, leesfouten, ontbrekende gegevens en ook aan de mate van onzekerheid van de meetinstrumenten die in de gebouwen staan.

Bovendien blijft Befimmo haar vereisten op het vlak van keuze, plaatsing, onderhoud en preventieve vervanging van de meetuitrusting in haar gebouwen verder uitwerken en verstrengen om de risico's van verloren of vertekende informatie tot een minimum te beperken.

Rapporteringsperimeter

De totale verhuurbare oppervlakte die boven elke tabel wordt vermeld, komt overeen met de oppervlaktes van de gebouwen in gebruik tijdens het verslagjaar. De rapporteringsperimeter voor absolute indicatoren wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarop de bekomen gegevens betrekking hebben voor de aangemerkte periode. Deze wordt rechtstreeks beïnvloed bij verkoop en/of aankoop.

Berekening bij gelijkblijvende perimeter

De berekening, bij gelijkblijvende 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 wijzigingen in de vloeroppervlakte te wijten zijn (als gevolg van grote renovaties, aankopen of verkopen), is het mogelijk om de bekomen resultaten te analyseren, te vergelijken en te verklaren ten opzichte van de vooropgestelde doelstellingen. De berekening bij gelijkblijvende perimeter houdt wel geen rekening met de schommelingen in de bezetting van de gebouwen.

De rapporteringsperimeter voor Like-for-Like indicatoren wordt uitgedrukt als de oppervlakte van de gebouwen die in gebruik zijn gedurende de twee volledige periodes die worden vergeleken en waarvoor alle gegevens zijn verkregen.

Berekening van het specifiek verbruik (kWh/m² en l/m²) en de intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen (kg CO_2e/m²)

De volgende gebouwen zijn uit de perimeter gehaald:

- de gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan
- de gebouwen met een andere bestemming dan kantoren (voor 2021 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 die verkocht of aangekocht werden tijdens het verslagjaar
- de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%[1] (berekend op basis van de kwartaalbezettingshistoriek en de bezette oppervlakte)

Rapportering van de CO_2e-uitstoot en uitstootfactoren

Voor de rapportering over de CO_2e-uitstoot verbonden aan haar activiteiten, volgt Befimmo de aanbevelingen en de methodologie van het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

Praktisch onderscheidt Befimmo de uitstoot als volgt:

- die "rechtstreeks beheerst" wordt, verbonden aan brandstoffen (gas, stookolie) aangekocht door de eigenaar voor verwarmingsdoeleinden

1 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.

> die "onrechtstreeks beheerst" wordt, verbonden aan elektriciteit en warmte aangekocht door de eigenaar voor (1) gedeelde installaties (HVAC, verlichting van gemeenschappelijke delen, parkings, liften, enz.) en (2) voor oppervlaktes van huurders. (1) en (2) worden apart vermeld in de indicatortabellen
> die "onrechtstreeks niet beheerst" wordt, verbonden aan het gebruik van elektriciteit, warmte, brandstoffen aangekocht door de huurders in gebouwen die niet gecontroleerd worden door de Vennootschap

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 maakt Befimmo gebruik van de uitstootfactor die het IEA (International Energy Agency) aanreikt en updatet.

CO_2E-UITSTOOTFACTOREN

Type	Eenheden	2021	2020	2019	2018	2017
Gas[1]	kg CO_2e/kWh	198	188	188	188	188
Niet-hernieuwbare elektriciteit België[2]	kg CO_2e/kWh	200	169	169	169	170
Groene elektriciteit	kg CO_2e/kWh	0	0	0	0	0
Warmtenetwerk Luxemburg[3]	kg CO_2e/kWh	43	43	0	0	0
Warmtenetwerk Brussel Luchthaven	kg CO_2e/kWh	227	227	227	227	227
Gas[1] Luxemburg	kg CO_2e/kWh	231	-	-	-	-

Type	Eenheden	2021	2020	2019	2018	2017
Diesel	kg CO_2e/liter	2,515	2,515	2,515	2,511	2,511
Benzine	kg CO_2e/liter	2,258	2,258	2,258	2,264	2,264
Niet-Befimmo wagens	kg CO_2e/liter	0,170	0,170	0,170	0,167	0,167
Vliegtuig (korte vlucht) economy	kg CO_2e/liter	0,233	0,233	0,233	0,233	0,233
Vliegtuig (lange vlucht) economy	kg CO_2e/liter	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202
Vliegtuig (korte vlucht) business	kg CO_2e/liter	0,468	0,468	0,468	0,468	0,468
Vliegtuig (lange vlucht) business	kg CO_2e/liter	0,477	0,477	0,477	0,477	0,477
Trein	kg CO_2e/liter	0,048	0,048	0,048	0,048	0,048

Type[4]	Eenheden	2021	2020	2019	2018	2017
Textiel: tapijten, enz.	kg CO_2e/t	500	500	500	500	n.v.t.
Papier, karton, enz.	kg CO_2e/t	737	737	737	737	n.v.t.
Glas, beglazing, enz.	kg CO_2e/t	496	496	496	496	n.v.t.
PMC	kg CO_2e/t	875	875	875	875	n.v.t.
Kunststof, polystyreen, enz.	kg CO_2e/t	877	877	877	877	n.v.t.
Hout	kg CO_2e/t	23	23	23	23	n.v.t.
Grofvuil	kg CO_2e/t	531	531	531	531	n.v.t.
Metaal	kg CO_2e/t	311	311	311	311	n.v.t.
Huishoudelijk afval	kg CO_2e/t	386	386	386	386	n.v.t.
Gecomposteerd keukenafval	kg CO_2e/t	140	140	140	140	n.v.t.
Aarde	kg CO_2e/t	1	1	1	1	n.v.t.
Beton, bakstenen, baksteenpuin, tegels, etc.	kg CO_2e/t	26	26	26	26	n.v.t.
Gemengd bouwafval	kg CO_2e/t	13	13	13	13	n.v.t.
Slib	kg CO_2e/t	844	844	844	844	n.v.t.
Gipsmaterialen	kg CO_2e/t	52	52	52	52	n.v.t.
Dakbedekking	kg CO_2e/t	129	129	129	129	n.v.t.
Kurk	kg CO_2e/t	31	31	31	31	n.v.t.
Houten verpakkingen	kg CO_2e/t	6	6	6	6	n.v.t.
Vals plafond (gips)	kg CO_2e/t	110	110	110	110	n.v.t.
Chemisch afval: batterijen, verf, koelgassen, anorganische zuren, inkt, gevaarlijke gassen, enz.	kg CO_2e/t	706	706	706	706	n.v.t.
Gevaarlijk afval: asbest, gevaarlijke verpakkingen, TL-lampen, gevaarlijk constructiehout, enz.	kg CO_2e/t	934	934	934	934	n.v.t.

1 Bron: Engie
2 Bron: IEA (International Energy Agency)
3 Bron: Luxemburg stad
4 Bron: Ademe, Inies

Niet van toepassing

De vermelding “n.v.t.” op verschillende plaatsen in de tabellen van de gegevensanalyse betekent “niet van toepassing”.

Deze vermelding geldt:
- wanneer een gebouw niet tot de portefeuille behoorde op de datum van de rapportering
- wanneer de gegevens niet beschikbaar zijn
- voor de perimeter in verband met de productie van hernieuwbare energie, die niet gemeten wordt

Algemeen 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-hernieuwbare 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 voor de market-based indicatoren.

Sociale prestaties

Engagement ten aanzien van de betrokken partijen

Befimmo heeft haar externe en interne betrokken partijen als volgt geïdentificeerd en in kaart gebracht:

Betrokken partijen	Verwachtingen	Antwoorden en communicatiemiddelen	Frequentie
Financiële gemeenschap (investeerders, analisten, aandeelhouders en banken)	> Financiële en strategische transparantie > In lijn met de corporate governance principes > Ethiek > Zakelijke duurzaamheid > Financiële prestatie	> Jaarlijkse algemene vergaderingen > Financiële verslagen > Persberichten > Roadshows, beurzen en investor days > Informatie op de website en op social media (LinkedIn en Instagram) > Regelmatig contact met het departement IR & Communication	> Jaarlijks > Occasioneel > Regelmatig
Overheden en politiek	> Opvolging van de wetgeving > Goede relatie en open dialoog met de verschillende instanties	> Transparant en geregeld contact tijdens de (her)ontwikkelingsprojecten	> Regelmatig
Verenigingen en multistakeholder-forums	> Bewustwording van de uitdagingen > Informatiedeling, samenwerking	> Betrokkenheid in verschillende projecten > Vergaderingen, workshops, seminaries	> Occasioneel
Huurders en gebruikers	> Comfort, welzijn, veiligheid > Innovatieve oplossingen > Aanpasbare ruimtes en flexibiliteit > Goede relatie met de Property Manager > Interessant dienstenaanbod, inclusief alternatieve mobiliteitsoplossingen	> Helpsite, contactdienst > Stipte tevredenheidsenquêtes > Newsletters > Regelmatig contact met het Commercieel departement en het Property Management > Dagelijks contact met het hospitality team van Silversquare	> Regelmatig
Leveranciers en onderaannemers	> Eerlijke arbeidspraktijken > Veiligheid en welzijn > Goede relatie met het voornaamste Befimmo-contact > Compliance > Samenwerkingsmogelijkheden	> Charter voor verantwoordelijke aankopen > Ontmoetingen > Geregelde communicatie	> Regelmatig
Lokale gemeenschappen en buurtbewoners	> Transparante communicatie over de (her)ontwikkelingsprojecten > Evenementen en informatiesessies > Verbetering van het gemeenschapsleven > Inclusieve projecten, open naar de stadsgemeenschappen	> Nauwkeurige en tijdige communicatie over (toekomstige) projecten in de buurt	> Occasioneel
Actoren van de bouw: architecten, studiebureaus, aannemers, vakmensen	> Duidelijke en frequente communicatie over de werven > Veiligheid op de werf	> Werfvergaderingen > Geregelde communicatie > Lastenboek > Werfbezoeken	> Regelmatig
Academische sector	> Partnerschap voor de ontwikkeling van projecten > Informatie- en kennisuitwisseling	> Partnerschap > Deelname in onderzoek > Workshops en brainstormsessies	> Occasioneel
Teamleden	> Goede en eerlijke arbeidsomstandigheden > Professionele ontwikkeling > Algemene en persoonlijke prestaties > Opleiding > Comfort, welzijn, veiligheid op het werk > Motiverende compensatie	> Permanente communicatie (via het Intranet, de schermen, Teams-kanalen en Yammer) > Team events en afterworks > Transversale werkgroepen (Comité B+, LynX-programma) > Jaarlijkse evaluaties en tevredenheidsenquêtes, Vox Collector > Employee Assistance Programme > Permanente opleidingsmogelijkheden (taal- en IT-lessen, mindfulness,time management)	> Dagelijks

EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN

Financiële gemeenschap (investeerders, analisten, aandeelhouders, banken)

De afdeling IR & Communicatie heeft de verantwoordelijkheid om transparant te communiceren over de activiteiten van de Vennootschap en ook over hun opvolging. De informatie wordt gepubliceerd in de vorm van (jaarlijkse en halfjaarlijkse) verslagen en persberichten. Het departement organiseert evenementen zoals roadshows en investors days voor de investeerders, conference calls en presentaties voor de analisten, en algemene vergaderingen voor de aandeelhouders. Befimmo is ook aanwezig op financiële beurzen. In dit kader worden de media daarom ook als belangrijke betrokken partijen beschouwd vanwege hun rol bij het doorgeven van informatie aan de bevolking en aan onze belangrijke betrokken partijen.

Befimmo werkt samen met banken voor al haar financieringen, en sinds 2021 voor haar duurzame financieringen volgens haar Green Financing Framework.

Om haar dialoog met de financiële gemeenschap te verbeteren, wil het departement IR & Communicatie nieuwe roadshowsteden identificeren waar Befimmo (potentiële) investeerders kan ontmoeten. Aan de hand van haar antwoorden op de ESG-vragenlijsten van investeerders kan Befimmo nagaan hoe ze evolueert in de tijd en zich vergelijken met haar sectorgenoten.

Overheden en politiek

- **Europese Unie**: Befimmo volgt de ontwikkelingen van de nieuwe EU-wetgeving op de voet.
- **Brussel: Leefmilieu Brussel**: Befimmo ziet er op toe om goede relaties te hebben en te handhaven en synergieën te smeden met Leefmilieu Brussel. Dit waarborgt een goede opvolging van de regionale wetgeving en vergemakkelijkt de wisselwerking in de ontwerpfase van (her)ontwikkelingsprojecten.
- **Vlaanderen**: alle vergunningsaanvragen worden ingediend via het digitale platform "Omgevingsloket".
- **Wallonië**: de contacten verlopen rechtstreeks met de administraties.

Verenigingen, partnerschappen en multi-stakeholderforums

Befimmo is lid van verschillende verenigingen, met als voornaamste doel informatie uit te wisselen. Deze verenigingen hebben geen enkel politiek doel en worden niet beschouwd als een lobbyactiviteit.

Om een brede dialoog met meerdere partijen te kunnen onderhouden, moet Befimmo contacten onderhouden met bedrijven, verenigingen en multi-stakeholderforums.

CO.STATION

Midden 2020 werd Befimmo vastgoedpartner van **Co.Station**, het platform voor innovatie en ondernemerschap. Ze is ook medeoprichter van het innovatie-ecosysteem 'Co.Building' (nu in handen van Nova Reperta). Dit ecosysteem begeleidt meer dan 20 bedrijven om samen intelligente en duurzame gebouwen te ontwerpen, waarin de milieukwaliteit een centrale plaats krijgt op de werkplek en in huisvesting. Met dit partnerschap is Befimmo actief betrokken bij een vooruitstrevend ecosysteem dat openstaat voor maatschappelijke thema's zoals mobiliteit, integratie in de stad en gebruik van hulpbronnen.

BVS

Befimmo blijft zich sterk inzetten in haar relatie met de **Beroepsvereniging van de Vastgoedsector** (BVS). De BVS en Befimmo hebben dus ook in 2021 weer actief samengewerkt, via werkgroepen, om de federale en regionale voorschriften inzake vastgoed te integreren. De CEO maakt deel uit van de raad van bestuur van de BVS en de CFO maakt deel uit van de Commissie Fiscaliteit van de BVS. De Head of Environment is voorzitter van de Technische Commissie — Duurzaamheid.

RICS

Het **Royal Institution of Chartered Surveyors** (RICS) is een Engels professioneel organisme met de opdracht om het vastgoedberoep te reglementeren en te promoten, om een niveau van uitmuntendheid en professionalisme onder haar leden te handhaven, door doorlopende opleiding, om de klanten en consumenten te beschermen dankzij een strenge deontologische code. De CEO van Befimmo is lid van het RICS.

THE SHIFT

Befimmo is actief lid van het Belgisch netwerk **The Shift**, dat meer dan 530 organisaties groepeert die zich inzetten voor duurzame ontwikkeling. Befimmo is via The Shift toegetreden tot de Belgian Alliance for Climate Action (BACA). Deze alliantie is een gemeenschap van Belgische organisaties die hun klimaatambities ernstig nemen en kiezen voor de weg van de wetenschap voor het opstellen van doelstellingen.

WTCB

Befimmo neemt actief deel aan bijeenkomsten georganiseerd door het **Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf** (WTCB) over meer technische vraagstukken, onder meer inzake het BIM, circulair gebruik en het milieu.

EPRA

European Public Real Estate Association (EPRA) is een professionele organisatie die de standpunten van de vastgoedsector op Europese schaal verdedigt. In 2021 heeft de General Counsel & Secretary General opnieuw deelgenomen aan het Tax & Regulatory Committee, de werkgroep die zich over de Europese regelgevende materies buigt. De CFO maakte deel uit van het Reporting & Accounting Committee, de werkgroep die onder meer de aspecten behandelt inzake de standaardisering van de financiële prestatie-indicatoren en boekhoudkundige aangelegenheden. De Head of IR & Communication was lid van het IR Committee, dat de communicatie met de investeerders behandelt.

VBO

De General Counsel & Secretary General is bestuurder van de **Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen** (BVBV) die deel uitmaakt van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO), lid van de Advisory Council van de vereniging **European Issuers** (analyse en uitwisseling over onderwerpen van algemeen belang voor de beursgenoteerde vennootschappen, opvolging van de financiële regelgevingen, van bestuurskwesties, enz.) en lid van het **Instituut voor Bedrijfsjuristen**.

BE-REIT ASSOCIATION

De CFO en de General Counsel & Secretary General zijn allebei lid van de BE-REIT Association, die in december 2015 werd opgericht om de boekhoudkundige, wettelijke en fiscale regelgevingen met een impact op de sector te bespreken. De CFO was voorzitter van de vereniging en de General Counsel & Secretary General staat aan het hoofd van het Legal & Regulatory Committee.

Huurders en gebruikers

Befimmo streeft naar een regelmatig contact met haar huurders. Ze worden op de hoogte gehouden van de werken in hun gebouw, maar er is ook een gerichte communicatie telkens er een nieuwe dienst in hun werkomgeving wordt ingevoerd. Doelgerichte communicatie Het IR & Communicatieteam van Befimmo begeleidt de Property Managers om duidelijke en coherente communicatie te verstrekken.

DOELGERICHTE COMMUNICATIE

Het Commerciële departement is verantwoordelijk voor de uitleg van alle voordelen van een gebouw aan de potentiële huurder. Dit gebeurt via regelmatig contact en bezoeken aan een gebouw. Wanneer de huurder het contract ondertekent, leidt de Property Manager van het gebouw hem rond, waarbij hij alle praktische en technische aspecten van het gebouw uitlegt, zoals veiligheidsthema's, maar ook informatie over infrastructuur en diensten. Alle nodige informatie wordt ook naar de huurder gestuurd.

De Communicatie- en Hospitality-departementen van Befimmo ondersteunen de Property Managers bij punctuele events om te zorgen voor een duidelijke en coherente communicatie via kanalen zoals nieuwsbrieven, schermen in de inkomhallen, enquêtes, evenementen en informatiesessies.

HELPSITE

Dit sterk presterend instrument helpt de Property Manager om de incidenten en interventie-aanvragen te plannen, uit te voeren en op te volgen. Het is een online en collaboratieve applicatie die een beveiligde externe toegang voor de huurders (en leveranciers) biedt. De Helpsite maakt het voor het Property Management mogelijk om het beheer van de incidenten te optimaliseren en om de huurders te garanderen dat hun ingediende aanvragen goed opgevolgd worden.

De Property Managers sturen de Helpsite gebruikersgids naar elke nieuwe huurder en geven de nodige uitleg over dit essentiële instrument.

Leveranciers en onderaannemers

Om de duurzaamheidsaanpak verder te integreren in haar bevoorradingsketen, heeft Befimmo een Gedragscode voor Leveranciers ontwikkeld om haar verwachtingen tijdens het engagement van haar leveranciers duidelijk te communiceren.

Lokale gemeenschappen en buurtbewoners

Befimmo wil graag dat elk gebouw in haar portefeuille harmonieus past in de omgeving waar het gevestigd is, zowel architecturaal als door de gedeelde diensten die er worden aangeboden en de activiteiten die er plaatsvinden.
Befimmo wil beantwoorden aan de verwachtingen van de externe gemeenschap door gebouwen te ontwerpen die open zijn naar de stad, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van de diensten die in het gebouw worden aangeboden.

Actoren van de bouw: architecten, studiebureaus, aannemers, vakmensen

- Het **Project-departement** staat in voor de samenhang en de samenwerking tussen de verschillende actoren in de stadia van de programmering en het ontwerp van haar (her)ontwikkelingsprojecten.
- Het **Property-departement** staat in voor de samenwerking tussen de actoren bij verbeteringswerken aan gebouwen.
- Het **Building Information Management (BIM)** systeem is een geheel van processen om de toepassing van bouwprocedés in goede banen te leiden en om de mededeling, de uitwisseling en het beheer van gegevens rond een vastgoedproject te vergemakkelijken.
- Befimmo volgt en past de **BRE Environmental Assessment Method** (BREEAM)-certificering sinds 2010 toe voor haar hele portefeuille, zowel in exploitatie als voor de (her)ontwikkelingsprojecten.
- De vereniging **Up4North** groepeert een tiental vastgoedpartners van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo. De belangrijkste doelstelling van deze vzw is de monofunctionele Brusselse Noordwijk om te vormen tot een levendige en inclusieve Brusselse wijk.

Academische sector

In het kader van de denkoefening over de digitale transformatie van haar ruimtes, besliste Befimmo om zich begin 2019 aan te sluiten bij andere privépartners (Joyn International, Thanksys, Belfius) voor de oprichting en sponsoring van de Smart Cities Chair, georganiseerd door de Vrije Universiteit Brussel, haar faculteit Economische en Sociale Wetenschappen, de Solvay Business School en haar onderzoekscentrum Imec-SMIT.

Samen met de VUB en haar onderzoekscentrum Imec-SMIT werd ook een co-creatiesessie georganiseerd over de werkplek van de toekomst. Tijdens deze workshop werden de behoeften van werknemers in de post-pandemische wereld besproken en hoe bedrijven zoals Befimmo de ruimte met behulp van technologieën kunnen aanpassen en meer flexibiliteit voor de gebruikers kunnen brengen.

INTERNE BETROKKEN PARTIJEN

De beste manier om te zorgen voor goede betrekkingen met interne betrokken partijen is het onderhouden van een regelmatige dialoog. Befimmo's doel is om de dialoog met haar team blijvend te verbeteren. Dit doet ze door de communicatiemiddelen te verbeteren door ze aan te passen aan elke persoon en situatie, en tegelijk de nadruk te leggen op het menselijk contact.

Het team

Buiten de dagelijkse begeleiding van het HR-departement, heeft Befimmo nog een aantal kanalen aangelegd voor de interne communicatie en samenwerking:

- **Het Intranet en de Teams Flash Info** zijn de belangrijkste communicatiekanalen voor formele en informele informatie.
- Eind 2021 werden alle medewerkers van Befimmo opnieuw uitgenodigd om hun **tevredenheid** over de interne werking van de Vennootschap te kennen te geven. Befimmo heeft eveneens een **Vox Collector** ingevoerd. Dit systeem stuurt dagelijks een nieuwe vraag naar de medewerkers. Deze methode van bevraging is snel en biedt de kans om informatie over het hele jaar te verzamelen.
- Om de communicatie tussen de departementen te verbeteren en om de transversale projecten te vergemakkelijken, werden verschillende **collaboratieve IT-instrumenten** ingevoerd (Teams, SharePoint en andere programma's worden onderzocht en/of ontwikkeld).
- Banden scheppen betekent het aanbieden van een inspirerende ervaring binnen een ecosysteem dat kansen creëert via een netwerk van digitale ruimtes en een efficiënte interne organisatie. Met dit doel voor ogen heeft Befimmo een reeks projecten inzake digitale transformatie gebundeld onder de naam '**LynX-programma**'. De beheermethode van het programma is wendbaar. De projectverantwoordelijken werken in korte cycli, wat hen aanzet om de relevantie van hun oplossingen snel te testen. Alle projecten volgen eveneens een gebruikersgerichte aanpak. Dit LynX-programma is transversaal: teamleden wordt gevraagd deel te nemen aan enkele projecten en testers te worden voor nieuwe oplossingen.

De Raad van Bestuur en Comités

De **Raad** werkt mee aan de opmaak en de goedkeuring van de budgetten en aan belangrijke beslissingen op het vlak van duurzaamheid, onder meer tijdens strategische bijeenkomsten van de Raad en tijdens de driemaandelijkse vergaderingen voor de publicatie van de resultaten.

Het **Uitvoerend Comité** verzekert de effectieve leiding en het beheer van de operationele activiteiten van de Vennootschap. Elke maand worden duurzaamheidsthema's besproken tijdens de vergaderingen van het Uitvoerend Comité.

Ten slotte staat de **ESG-Cel** in voor de ontwikkeling en de opvolging van het Actieplan 2030 en voor de toekenning van de gepaste middelen. Ze werkt actief mee aan de jaarlijkse Directiebeoordeling van het Milieumanagementsysteem ISO 14001.

Sociale indicatoren

Alle teamleden worden uitgedrukt in aantal personeelsleden, behalve de opleidingsuren en -kosten, die worden uitgedrukt in Voltijdsequivalenten (VTE). Alle met een V gemerkte gegevens zijn door de auditeur nagezien.

TALENT EN PRESTATIE

VERDELING VAN HET TEAM

Teamleden (#)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Raad van Bestuur		2-7	10	10	V
Uitvoerend Comité		2-7	4	4	
Management		2-7	10	11	
Andere teamleden		2-7	90	83	

In het verslagjaar telde Befimmo 100 leden in haar team (externe consulenten en het Uitvoerend Comité niet meegerekend). Alle teamleden zijn werkzaam op het hoofdkantoor van de Vennootschap in België.

De Raad van Bestuur bestond uit tien Bestuurders, met name:

- één uitvoerend Bestuurder
- negen niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder vijf onafhankelijke Bestuurders die beantwoorden aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikel 3.5 van de Code 2020, en twee Bestuurders die verbonden zijn aan een aandeelhouder

DIVERSITEIT VAN DE BESTUURSORGANEN

Diversiteit in de Raad volgens geslacht (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	30%	30%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	70%	70%	V

Diversiteit in de Raad volgens leeftijd (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	10%	0%	
Meer dan 50 jaar		405-1	90%	100%	

PERSONEELSDIVERSITEIT

Diversiteit van het personeelsbestand volgens geslacht per functiecategorie (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Uitvoerend Comité					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	50%	50%	V
Management					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	30%	27%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	70%	73%	V
Andere teamleden					
Vrouwen	Diversity-Emp	405-1	47%	48%	V
Mannen	Diversity-Emp	405-1	53%	52%	V

Globaal gezien heeft Befimmo een goed evenwicht tussen mannen en vrouwen in haar team (54%-46% M/W).

Diversiteit van het personeelsbestand volgens leeftijd per functiecategorie (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Uitvoerend Comité (gemiddelde leeftijd)			**50**	**53**	
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	50%	25%	
Meer dan 50 jaar		405-1	50%	75%	
Management (gemiddelde leeftijd)			**44**	**42**	
Onder de 30 jaar		405-1	0%	0%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	70%	72%	
Meer dan 50 jaar		405-1	30%	27%	
Andere teamleden (gemiddelde leeftijd)			**41**	**41**	
Onder de 30 jaar		405-1	12%	11%	
Tussen 30 en 50 jaar		405-1	68%	71%	
Meer dan 50 jaar		405-1	20%	18%	

ANCIËNNITEIT

Gemiddelde anciënniteit (jaren)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Uitvoerend Comité			12,57	17,05	
Management			8,01	9,63	
Andere teamleden			5,02	5,54	

De algemene anciënniteit van het team bedraagt 5,43 jaar.

INTERNE ORGANISATIE

Arbeidstijd	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Voltijdse teamleden		**2-7**	**85**	**79**	
Vrouwen (#)		2-7	35	32	
Mannen (#)		2-7	50	47	
Vrouwen (%)		2-7	35%	41%	
Mannen (%)		2-7	50%	59%	
Deeltijdse teamleden		**2-7**	**15**	**15**	
Vrouwen (#)		2-7	11	11	
Mannen (#)		2-7	4	4	
Vrouwen (%)		2-7	11%	73%	
Mannen (%)		2-7	4%	27%	

Contracttype	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Vaste contracten		**2-7**	**100**	**94**	
Vrouwen (#)		2-7	46	43	
Mannen (#)		2-7	54	51	
Vrouwen (%)		2-7	46%	46%	
Mannen (%)		2-7	54%	54%	
Tijdelijke contracten		**2-7**	**0**	**0**	
Vrouwen (#)		2-7	0	0	
Mannen (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (%)		2-7	0%	0%	
Mannen (%)		2-7	0%	0%	
Werknemers zonder gegarandeerde uren		**2-7**	**0**	**0**	
Vrouwen (#)		2-7	0	0	
Mannen (#)		2-7	0	0	
Vrouwen (%)		2-7	0%	0%	
Mannen (%)		2-7	0%	0%	
Arbeidskrachten die geen werknemer zijn (#)		**2-8**	**6**	**4**	

Tot de arbeidskrachten die geen werknemer zijn, behoren de leden van het Uitvoerend Comité en externe arbeidskrachten.

LOOPBAANONTWIKKELING

Opleiding en ontwikkeling van het personeel	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Werknemers met een jaarlijkse evaluatie volgens geslacht					
Vrouwen (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Mannen (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Werknemers met een jaarlijkse evaluatie volgens functiecategorie					
Uitvoerend Comité (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Management (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Andere teamleden (%)	Emp-Dev	404-3	100%	100%	V
Opleidingsuren per teamlid volgens geslacht					
Vrouwen (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	1 690 u	511 u	V
Mannen (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	2 090 u	340 u	V
Opleidingsuren per teamlid volgens functiecategorie					
Uitvoerend Comité (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	88	18	V
Management (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	116	18	V
Andere teamleden (gemiddelde uren)	Emp-Training	404-1	24	7	V
Opleidingskosten (€)			2 352,90 €	722,40 €	
Opgeleide vaste teamleden (#)			93	71	
Gevallen van interne mobiliteit (#)			3	2	
Gevallen van interne promotie (#)			7	9	

Gemiddeld hebben de teamleden 34,9 uur opleiding per persoon gevolgd.

TOTALE JAARLIJKSE VERGOEDING

Ratio van de jaarlijkse totale vergoeding (%)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Jaarlijkse totale vergoedingsratio		2-21	2,2%	2,2%	
Variatie in de jaarlijkse totale vergoedingsratio		2-21	0%	0%	

LOONVERHOUDING VAN HET PERSONEEL

Loonverschillen tussen mannen en vrouwen (% vrouwen/mannen)	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Uitvoerend Comité	Diversity-Pay	405-2	70,1%	70,1%	V
Management	Diversity-Pay	405-2	-8,9%	-13,9%	V
Andere teamleden	Diversity-Pay	405-2	32,3%	31,5%	V

De totale loonkloof tussen mannen en vrouwen bedraagt 30,2% in 2021, tegen 29,7% in 2020.

PERSONEELSAANKOMSTEN

Aankomsten volgens geslacht	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Vrouwen (#)	Emp-Turnover	401-1	8	6	V
Vrouwen (%)	Emp-Turnover	401-1	8%	6%	V
Mannen (#)	Emp-Turnover	401-1	5	9	V
Mannen (%)	Emp-Turnover	401-1	5%	9%	V

Aankomsten volgens leeftijd	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Onder de 30 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	3	3	V
Onder de 30 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	3%	3%	V
Tussen 30 en 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	9	12	V
Tussen 30 en 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	9%	13%	V
Meer dan 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	1	0	V
Meer dan 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	0%	V

De gemiddelde leeftijd van nieuwe teamleden is 35 jaar.

Aankomsten volgens regio	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
België (#)	Emp-Turnover	401-1	13	15	V
België (%)	Emp-Turnover	401-1	13%	16%	V

In totaal verwelkomde Befimmo 13 nieuwe teamleden tijdens het verslagjaar. De Vennootschap stelt enkel teamleden tewerk in België.

PERSONEELSVERTREKKEN

Vertrekken volgens geslacht	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Vrouwen (#)	Emp-Turnover	401-1	6	3	V
Vrouwen (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	3%	V
Mannen (#)	Emp-Turnover	401-1	1	4	V
Mannen (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	4%	V

Vertrekken volgens leeftijd	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Onder de 30 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	V
Onder de 30 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	V
Tussen 30 en 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	6	5	V
Tussen 30 en 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	6%	5%	V
Meer dan 50 jaar (#)	Emp-Turnover	401-1	1	1	V
Meer dan 50 jaar (%)	Emp-Turnover	401-1	1%	1%	V

De gemiddelde leeftijd van teamleden die de Vennootschap verlieten is 42 jaar.

Vertrekken volgens regio	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
België (#)	Emp-Turnover	401-1	7	7	V
België (%)	Emp-Turnover	401-1	7%	7%	V

In totaal hebben zeven teamleden Befimmo in de loop van het verslagjaar verlaten. De Vennootschap stelt enkel teamleden tewerk in België.

Turnover split	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Aantal vrijwillige vertrekken (#)	Emp-Turnover	401-1	3	4	
Aantal vrijwillige vertrekken (%)	Emp-Turnover	401-1	3%	4%	
Aantal ontslagen (#)	Emp-Turnover	401-1	4	2	
Aantal ontslagen (%)	Emp-Turnover	401-1	4%	2%	
Aantal pensioenvertrekken (#)	Emp-Turnover	401-1	0	1	
Aantal pensioenvertrekken (%)	Emp-Turnover	401-1	0%	1%	

WELZIJN

TEAMLEDEN

Gezondheid en veiligheid van het personeel	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Absenteïsme - korte termijn (%)	H&S Emp	403-9	1,4%	1,4%	V
Absenteïsme - lange termijn (%)	H&S Emp	403-9	4,3%	5,0%	V
Injury rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Lost day rate (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Werkgerelateerde sterfgevallen (#)	H&S Emp	403-9	0	0	V
Werkgerelateerde sterfgevallen (%)	H&S Emp	403-9	0,0%	0,0%	V
Werkgerelateerde ongevallen met ernstige gevolgen (behalve sterfgevallen) (#)		403-9	0	0	
Werkgerelateerde ongevallen met ernstige gevolgen (behalve sterfgevallen) (%)		403-9	0,0%	0,0%	
Registreerbare werkgerelateerde ongevallen (#)	H&S-Comp	403-9	3	2	V
Registreerbare werkgerelateerde ongevallen (%)		403-9	3,0%	2,1%	
Totaal gewerkte uren (uren)		403-9	144 155	153 674	
Personeelsleden met een handicap (#)			1	1	
Sterfgevallen als gevolg van beroepsziekten (#)		403-10	0	0	
Registreerbare gevallen van beroepsziekten (#)		403-10	0	0	

De belangrijkste soorten arbeidsongevallen zijn ongevallen op werven en op weg naar het werk.

ACTIVA

Gezondheid en veiligheid van activa	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Beoordelingen van de gezondheid en veiligheid van activa (%)	H&S-Asset	416-1	87%	81%	V
Gevallen van niet-naleving van de voorschriften inzake gezondheid en veiligheid van activa (#)	H&S-Comp	416-2	2	1	V

Er waren tijdens de verslagperiode geen gevallen van niet-naleving van regelgeving en/of vrijwillige codes betreffende de veiligheids- en gezondheidseffecten van producten en diensten.

GEMEENSCHAP

Community engagement	EPRA SPM	GRI Standard	2021	2020	Extern nazicht
Betrokkenheid in de gemeenschap (%)	Comty-Eng	413-1	32%	29%	V
Liefdadigheidsactiviteiten (#)			9	7	
Teamleden die deelnamen aan liefdadigheidsactiviteiten (#)			50	Niet berekend	
Budget toegekend aan liefdadigheidsactiviteiten (€)			18 280 €	Niet berekend	

Governance

Dit is een overzicht van de verordeningen die rechtstreeks en onrechtstreeks betrekking hebben op Befimmo.

Taxonomieverordering

De EU-Taxonomie is een classificatiesysteem dat van toepassing is op specifieke economische activiteiten. Als classificatiesysteem werd de Taxonomie in het leven geroepen om greenwashing aan te pakken door marktdeelnemers in staat te stellen met meer vertrouwen duurzame activa te identificeren en erin te investeren. In de Taxonomieverordening worden zes milieudoelstellingen vastgesteld: bijdragen tot de adaptatie aan klimaatverandering, bijdragen tot de beperking van klimaatverandering, bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water en mariene hulpbronnen, bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie, bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging, bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit en ecosystemen. Befimmo heeft de Milieu-verbintenis van dit Verslag al volgens deze doelstellingen gestructureerd.

Voorstel voor de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

Het CSRD-voorstel beoogt aanvullende ESG-rapportagevereisten op te leggen om de transparantie en vergelijkbaarheid te verbeteren. Het zou een gedetailleerdere en strengere openbaarmakingsverplichting over alle drie de aspecten van ESG invoeren, in overeenstemming met de verplichte Europese normen voor duurzaamheidsrapportering. Ook zou een verplichte audit van de gerapporteerde informatie worden ingevoerd en zouden bedrijven worden verplicht de gerapporteerde informatie digitaal te "taggen" zodat deze in het Europese centrale toegangspunt wordt ingevoerd. Befimmo heeft de lacunes in haar ESG-rapportering al geanalyseerd en voert geleidelijk aan acties in om de niet-financiële rapportering te vervolledigen.

Voorstel voor een richtlijn inzake duurzame corporate governance

Het voorstel voor een richtlijn inzake duurzame corporate governance heeft tot doel het regelgevingskader van de EU inzake vennootschapsrecht en corporate governance te verbeteren door onder meer een zorgvuldigheidsplicht ten aanzien van de waardeketen in te voeren, met name wat de eerbiediging van de mensenrechten betreft, en rekening te houden met de belangen van alle belanghebbenden. Het ontwerp-voorstel zal naar verwachting in 2022 worden bekendgemaakt.

Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (SFDR)

De Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector heeft tot doel de transparantie over duurzaamheid bij financiële instellingen en marktdeelnemers te vergroten. Zij voorziet in openbaarmakingsverplichtingen op het gebied van duurzaamheid voor aanbieders van financiële producten en financiële adviseurs jegens eindbeleggers, met inbegrip van risico's en negatieve gevolgen voor de duurzaamheid. Als marktspeler met een belangrijke ESG-gerichtheid is Befimmo onrechtstreeks onderworpen aan deze openbaarmakingsverplichtingen, met name wat betreft de rapportering over haar ESG-initiatieven aan aanbieders van financiële producten en financiële adviseurs.

Fit for 55 pakket

Het "Fit for 55"-pakket heeft betrekking op alle regelgevingsinitiatieven die verband houden met de doelstelling van de EU om de netto-uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 met ten minste 55% te verminderen. Als eigenaar van een grote vastgoedportefeuille heeft Befimmo een rol te spelen. In de afgelopen jaren heeft de Vennootschap al gewerkt aan de vermindering van de uitstoot van haar portefeuille door ambitieuze doelstellingen vast te stellen. Zij zal haar inspanningen om de uitstoot te verminderen voortzetten door de Science Based Target-benadering te volgen.

Actieplan 2030
Milieudoelstellingen

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2021	Doelstelling	Termijn
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De absolute scope 1 & 2 BKG-uitstoot verminderen (vs 2018)	26%	50%	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	De specifieke scope 1 & 2 BKG-uitstoot verminderen (vs 2018)	Verhoging van 21%	50%	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Op 2/3de van de absolute scope 3 BKG-uitstoot verminderen (tot 2030)	Nieuwe doelstelling	2,5% per jaar (vs 2018)	2030
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Het groene elektriciteitsverbruik van gebouwen beheerd door de eigenaar verhogen	88%	100%	2023
7, 13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Hernieuwbare geïnstalleerde capaciteit verhogen	1 124 kWp	2 200 kWp	2025
13	Bijdragen tot de beperking van klimaatverandering	Energie-intensiteit van gebouwen beheerd door de eigenaar verminderen (vs 2018)	175 kWh/m²	95 kWh/m²	2030
13	Bijdragen tot de aanpassing aan klimaatverandering	Zich afstemmen op de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	Lopend	Volledig afgestemd	2023
6	Bijdragen tot het duurzame gebruik en de bescherming van water	Waterverbruik verminderen	175,8 l/m²	226,5 l/m²	2030
12	Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie	Bestaande elementen behouden en materialen hergebruiken door projecten[1] voor te leggen aan een inventaris van materialen	100%	100%	Permanente doelstelling
12	Bijdragen tot de transitie naar een circulaire economie	Flexibele en aanpasbare projecten[2] bouwen	84%	100%	2030
13, 15	Bijdragen tot de preventie en bestrijding van verontreiniging	De selectiecriteria voor bouwmaterialen aanscherpen en verbeteren	Lopend	Kwalitatieve doelstelling	Permanente doelstelling
15	Bijdragen tot de bescherming en het herstel van de biodiversiteit	Het biodiversiteitsbeheer op de portefeuille bestuderen	Lopend	100%	2025
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	Certificaten voor projecten[2] verkrijgen	100%	100%	Permanente doelstelling
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	"In-Use" certificaten verkrijgen voor gebouwen	2,8%	35%	2022
9	Certificeringssystemen gebruiken om duurzame activa te leveren	De in aanmerking komende portefeuille voorzien van een energieprestatie-certificaat	65%	100%	2022
9	Innovatieve en duurzame gebouwen creëren	Innovatieve projecten[2] creëren: duurzaamheid, technische en technologische verbeteringen bevorderen	84%	100%	2025
11	Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoersystemen	Investeren in de buurt van openbaarvervoersknooppunten Investeren in mobiliteitshubs als er geen openbaarvervoersysteem beschikbaar is	67%	100%	2030
11	Gebouwen aanbieden die toegankelijk zijn via duurzame vervoersystemen	De parkeerplaatsen uitrusten met oplaadpunten	5%	100%	2030
12	De milieu-impact van het team verminderen	Het papierverbruik verminderen door te vragen om elektronische inkomende facturen	88%	100%	2022
12	De milieu-impact van het team verminderen	Het papierverbruik verminderen door elektronische uitgaande facturen te verzenden	91%	100%	2022
11	De milieu-impact van het team verminderen	Een flexibele en duurzame mobiliteit bevorderen	24%	40%	2025
12	De milieu-impact van het team verminderen	Afval verminderen door organisch afval te composteren en afval te sorteren	Niet gemeten	0 kg/VTE	2030

1 Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (ZIN).
2 Projecten: toegezegde lopende (her)ontwikkelingsprojecten (Paradis Express, ZIN).

Sociale doelstellingen

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2021	Doelstelling	Termijn
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	De algemene tevredenheid van het team verhogen	89%	95%	Permanente doelstelling
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Tevredenheid over de werkbelasting verhogen	4.2/10	8/10	Permanente doelstelling
3, 4, 5, 8, 10	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Evenwicht tussen werk- en privéleven verbeteren	6/10	8/10	Permanente doelstelling
1, 3, 4	Zorg dragen voor het team en de gemeenschap	Het participatieniveau aan transversale werkgroepen bevorderen	50%	75%	2030
3, 8	Gemeenschappen ontwikkelen en animeren	Het coworking-netwerk uitbreiden en meer ontmoetingsmomenten creëren	34 900 m²	51 800 m² 85 000 m²	2023 2025
3, 9	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	Het aantal incidenten verminderen waarbij mensen betrokken zijn	0	2	Permanente doelstelling
3, 9	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	De veiligheid verbeteren door inspecties op brandpreventie, liften, elektriciteit en verwarming	87%	100%	Permanente doelstelling
3	Comfort, zekerheid en veiligheid verbeteren	Een methode bepalen om de algemene tevredenheid van de huurders te beoordelen	Nieuwe doelstelling	80% of NPS van 8/10	2023
11	Gebouwen in de steden integreren	Gebouwen openstellen voor de stad en diens gemeenschap	100%	100%	2030
4, 10	Gebouwen in de steden integreren	In dialoog zijn met de verschillende groepen betrokken partijen	100%	100%	2021

Governancedoelstellingen

DOD	Ambitie	Actie	Resultaat 2021	Doelstelling	Termijn
5, 10, 16	Zich ethisch gedragen	Een Mensenrechtenbeleid opstellen	Lopend	Gepubliceerd	2022
16	Zich ethisch gedragen	Alle digitalisatieprojecten controleren in het kader van GDPR	100%	100%	Permanente doelstelling
16	ESG-regelgeving gebruiken om de overgang naar duurzaamheid te versnellen	Zich afstemmen op de toekomstige ESG-regelgeving	Lopend	Volledig afgestemd	2024
12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	De nieuwe gedragscode, ondertekend door de leveranciers, in ontvangst nemen	Nieuwe doelstelling	100%	2023
12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	Belangrijke[1] leveranciers evalueren op ESG-aspecten	Nieuwe doelstelling	100%	2024
4, 12	Een due diligence-strategie ontwikkelen	Belangrijke[1] leveranciers engageren op ESG-aspecten	Nieuwe doelstelling	100%	2030
17	Groene investerings-opportuniteiten bevorderen	Een kader voor duurzaamheidsgerelateerde leningen invoeren (Sustainability Linked Loan)	Nieuwe doelstelling	Uitgevoerd	2022
17	Transparant communiceren	Jaarlijks deelnemen aan investeerdersvragenlijsten op vrijwillige basis	3	Min. 2	Permanente doelstelling

1 Belangrijke leveranciers zijn leveranciers die een potentieel risico hebben op ESG-aspecten.

Verslag inzake beperkt nazicht

Onafhankelijk assurance-verslag inzake een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het document "Jaarlijks Financieel Verslag" van Befimmo NV voor het jaar afgesloten op 31 december 2021

Aan de raad van bestuur

Wij werden aangesteld om een beperkte assurance-opdracht uit te voeren op een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren ("de ESG-gegevens") gepubliceerd in het document "Jaarlijks Financieel Verslag" van Befimmo NV (de "Vennootschap") voor het jaar eindigend op 31 december 2021 ("het Document"). Deze ESG-gegevens zijn bepaald volgens de Best Practices Recommendations van de "European Public Real Estate Association" (EPRA) met betrekking tot rapportering over duurzame ontwikkeling (*EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd version*). Deze ESG-gegevens zijn geïdentificeerd door het teken ✓ in de tabellen op pagina 53-93, 116-118 en 244-275 van het Document[1].
Op basis van ons nazicht, zoals beschreven in dit rapport, zijn er geen elementen of feiten aan het licht gekomen welke ons doen geloven dat de ESG-gegevens met betrekking tot Befimmo NV geïdentificeerd met het teken ✓ in het Document, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de *EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version), (de EPRA sBPR over Sustainability Reporting").*

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de ESG-gegevens en de verwijzingen die daarnaar gemaakt worden in het Document, evenals de verklaring dat de verslaggeving beantwoordt aan de vereisten van de EPRA sBPR over Sustainability Reporting.
Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste methoden ter voorbereiding van de ESG-gegevens, voor de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en voor het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de ESG-gegevens die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een conclusie over de ESG-gegevens op basis van onze procedures. Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de internationale norm International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), teneinde aan te geven of er elementen of feiten aan het licht zijn gekomen welke ons doen geloven dat de ESG-gegevens, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de van toepassing zijnde criteria.
Wij passen de International Standard on Quality Control 1 toe en handhaven bijgevolg een alomvattend systeem van kwaliteitscontrole, met inbegrip van gedocumenteerde beleidslijnen en procedures betreffende de naleving van ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en reglementaire vereisten.
Gebruikmakend van deze standaard, zijn onze procedures erop gericht het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over het feit dat de ESG-gegevens geen materiële afwijkingen bevatten. De procedures die in het kader van een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, verschillen qua aard en timing van, en zijn minder uitgebreid dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid, waardoor de mate van zekerheid die in het kader van een beperkte zekerheid opdracht wordt verkregen, aanzienlijk lager is dan de zekerheid die zou zijn verkregen in het kader van een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.
De omvang van onze opdracht is beperkt tot de ESG-gegevens voor het jaar 2021 en omvat alleen de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen en de sociale en bestuurlijke-indicatoren die binnen het rapporteringsbereik vallen gedefinieerd door Befimmo NV en haar filialen Befimmo Property Services NV, Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento NV, Kubissimmo BV, Loi 52 NV, ZIN in Noord NV, ZIN in Noord 2025 NV en Silversquare Belgium NV.
Zoals aangegeven in het Document (hoofdstuk "EPRA Best Practices — Prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling van de EPRA"), komt de reikwijdte van de rapportage voor milieuprestatie-indicatoren voor het vastgoed van de Vennootschap overeen met alle EPRA sBPR-indicatoren. De dekking per indicator wordt weergegeven in de EPRA sBPR Tabellen in het hoofdstuk "Niet-financiële staten").
Onze opdracht is uitgevoerd op de gegevens die door Befimmo NV zijn verzameld en die in het rapporteringsbereik zijn opgenomen. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op deze ESG-gegevens en niet op alle informatie die in het document is opgenomen.

De reikwijdte van onze opdracht omvatte onder meer de volgende procedures:

- Het verkrijgen van inzicht in de activiteiten van de Vennootschap, met inbegrip van de interne controles die relevant zijn voor het verzamelen van de informatie die gebruikt wordt om de ESG-gegevens op te stellen. Dit omvatte gesprekken met het management van de Vennootschap dat verantwoordelijk is voor de operationele prestaties in de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor de gegevens die ten grondslag liggen aan de ESG-gegevens, zoals aangeduid met het teken ✓ in de tabellen op pagina 53-93, 116-118 en 244-275;
- Het beoordelen van het risico op materiële afwijken van de ESG-gegevens;
- Het uitvoeren van analytische procedures; en
- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen en het uitvoeren van consistentiecontroles op de consolidatie van deze ESG-gegevens.

Ons verslag is uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van de Vennootschap, in zijn geheel, in overeenstemming met ISAE 3000. Onze opdracht werd verricht met het oog op het meedelen van verklaringen aan de vennootschap over de zaken die in dit verslag dienen te worden vermeld, en voor geen enkel ander doel. Voor zover de wet dit toelaat, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid, noch aanvaarden wij aansprakelijkheid ten aanzien van anderen dan de Vennootschap en haar raad van bestuur voor onze opdracht, voor dit verslag, of voor de conclusies die wij hebben geformuleerd.

Onafhankelijkheid

Bij de uitvoering van onze opdracht hebben wij ons gehouden aan de onafhankelijkheids- en andere ethische vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit, professionele bekwaamheid en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en aan het Belgische wettelijke en regelgevende kader.

Getekend te Zaventem op 21 maart 2022.

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

1 De volledige en gedetailleerde tabellen zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be)

06

Algemene inlichtingen.

IDENTIFICATIE 278
KAPITAAL 281
IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO NV 282
STATUTEN VAN BEFIMMO NV 282
NAAMLOZE VENNOOTSCHAP 282
DOCHTERONDERNEMINGEN 282
IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE VASTGOEDEXPERTS 282
GROEPSSTRUCTUUR 283
DE OPENBARE GVV 283
DE INSTITUTIONELE GVV 284
PROFIEL VAN HET TYPE BELEGGER 284
VERKLARINGEN 284
ESG VERANTWOORDELIJKHEID 286

Identificatie

NAAM

Befimmo NV, een openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap naar belgisch recht.

ZETEL, WEBSITE EN E-MAILADRES

Kantersteen 47, 1000 Brussel
Tel.: +32 (0)2 679 38 60

De website is: www.befimmo.be.
Het e-mailadres van de vennootschap is: contact@befimmo.be.

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 18 mei 2021. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo NV: www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/over-befimmo/groepsstructuur.

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.

VOORWERP (ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN)

4.1. De vennootschap heeft uitsluitend tot voorwerp:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de 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°, i tot xi van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

i. 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;

ii. aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;

iii. de optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;
v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
vi. rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevaks;
vii. 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;
viii. 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;
ix. aandelen of rechten van deelneming 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet 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 aandelen in bepaalde types vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten wat betreft de winsten die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeien, mits naleving van bepaalde verplichtingen, en die minstens wettelijk verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de « Real Estate Investment Trusts », verkort « REIT's »);
x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 4, 7° van de wet van 11 juli 2018;
xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1., (b), alinea 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) hierboven dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet worden gekwalificeerd als aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere :
    (i) (DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;
    (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
    (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of
    (iv) overeenkomsten voor concessies van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuren van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
        - de vennootschap instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burgers als eindgebruikers, teneinde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
        - de vennootschap, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken, kan, geheel of gedeeltelijk, de financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico's, bovenop het eventuele bouwrisico, dragen;

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof, en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
(iii) installaties voor opwekking, opslag en transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
(iv) afval- en verbrandinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in dit artikel 4.1, (c) worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, en na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

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.

4.2. 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.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de vennootschap bedoeld in artikel 4 van de GVV-wetgeving en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3 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).

4.4 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 voorwerp 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 voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp 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 Ondernemingsrechtbank van Brussel, op de 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 Ondernemingsrechtbank 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: www.befimmo.be/nl/investeerders/algemenevergaderingen.

> 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.

De andere voor het publiek toegankelijk en in het Jaarlijks Financieel Verslag vermelde documenten liggen ter inzage op de zetel van Befimmo NV.

Kapitaal

UITGEGEVEN KAPITAAL

Op 31 december 2021 bedraagt het kapitaal 413.276.840,12 €.
Het wordt vertegenwoordigd door 28.445.971 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort.

TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wordt gemachtigd het kapitaal te verhogen in één of meerdere transacties, op de data, volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

1°) 205.135.237,71 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in contanten is, (i) met inbegrip van een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 7:188 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, of (ii) met inbegrip van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, §1, al. 1 en 2 van de GVV-wet;

2°) 41.027.047,54 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door uitkering van een keuzedividend is;

3°) 41.027.047,54 € voor elke andere vorm van kapitaalverhogingen niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven;

met dien verstande dat in ieder geval, het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan 287.189.332,79 €.

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 27 december 2019. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

Op 31 december 2021 bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal 287.189.332,79 €.

WIJZIGINGEN VAN HET KAPITAAL SINDS 31.12.2016

Onderstaande tabel schetst de evolutie van het kapitaal sinds 31 december 2016.
Voor de volledige historiek van de wijzigingen in het kapitaal wordt verwezen naar het artikel 48 van de statuten.

	Bedrag (in €)	Aantal aandelen
Op 31 december 2016	371 627 206,35	25 579 214
Op 31 december 2017	371 627 206,35	25 579 214
Op 31 december 2018	371 627 206,35	25 579 214
Op 19 december 2019	413 276 840,12	28 445 971
Op 31 december 2019	413 276 840,12	28 445 971
Op 31 december 2020	413 276 840,12	28 445 971
Op 31 december 2021	413 276 840,12	28 445 971

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:

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum de verklaring	In %
Aangevers			
AXA Belgium NV	2 741 438	30.04.2019	9,6%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 641 047	30.04.2019	9,3%
Sand Grove Capital Management	1 212 205	01.03.2022	4,3%
BlackRock Inc.	848 297	20.11.2019	3,0%
Eigen aandelen			
Befimmo NV	1 442 476	25.02.2022	5,1%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 560 508	01.03.2022	68,8%
Totaal	**28 445 971**		**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.

De aandeelhouders beschikken niet over verschillende stemrechten.

Identiteit van de oprichter van Befimmo NV

Befimmo NV werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV (vandaag AG Real Estate NV), met hoofdzetel 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 Ondernemingsrechtbank, op de hoofdzetel van Befimmo alsook op de website: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.

Naamloze Vennootschap

De Buitengewone Algemene Vergadering van 20 december 2012 heeft de omvorming van Befimmo CommVA tot Naamloze.
Vennootschap goedgekeurd.

Dochterondernemingen

Op 31 december 2021, bezit Befimmo NV rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen van de NV Fedimmo (zelf moedermaatschappij van Zin in Noord 2025), 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, 100% van de aandelen van de NV Loi 52, 100% van de aandelen van Kubissimmo Sàrl en 75,6% van de aandelen van Silversquare Belgium NV (zelf moedermaatschappij van de vennootschap Silversquare Luxemburg NV). Daarnaast is Befimmo sinds 30 januari 2020 ook controlerend aandeelhouder van Zin in Noord die voor 64,1% in handen is van Befimmo en voor 35,9% van Fedimmo.

Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts

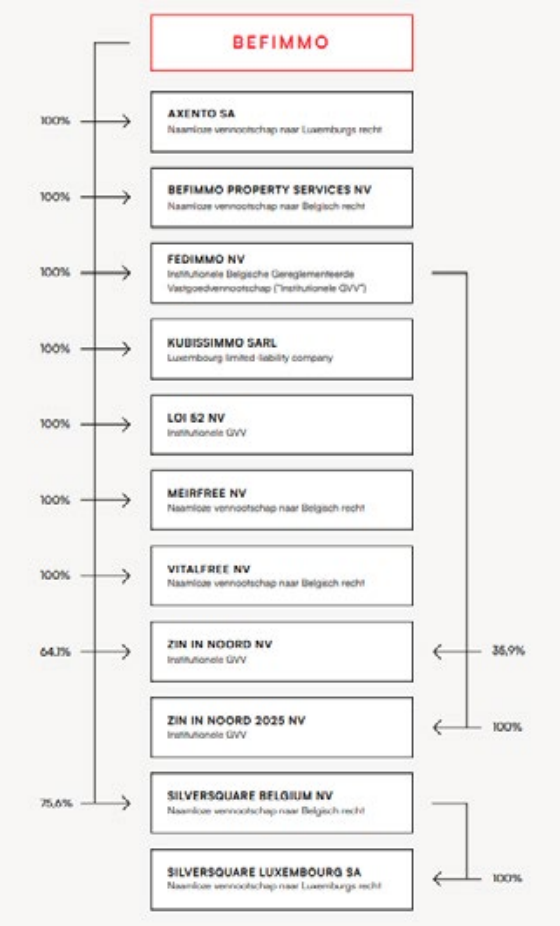
Voor het boekjaar 2021 heeft Befimmo een beroep gedaan op drie vastgoedexperts, namelijk: dhr. Rod P. Scrivener (JLL), dhr. Ardalan Azari (Cushman & Wakefield) en dhr. Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL). De heer Rod P. Scrivener is ook verantwoordelijk voor de coördinatie van deze expertise.

Deze mandaten werden toegekend conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. Deze opdracht loopt van 1 januari 2021, drie jaar lang, tot 31 december 2023.

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

Groepsstructuur

Op 31 december 2021, is de groepsstructuur de volgende:



De dochterondernemingen van Befimmo zijn Belgische vennootschappen, behalve Axento SA en Kubissimmo SàRL, Luxemburgse vennootschappen.

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 vastgoeddeskundigen;
- 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[1] van 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

De bedoeling van al deze regels is dus het gelopen risico te beperken.

De institutionele GVV

Fedimmo NV, Zin in Noord NV, Zin in Noord 2025 NV en Loi 52 NV [dochterondernemingen voor 100% van Befimmo NV (direct of indirect)] zijn institutionele GVV's.

De institutionele GVV heeft volgende hoofdkenmerken:

- bezit van ten minste 25% door 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. Jean-Philip Vroninks, Gedelegeerd Bestuurder, en mevr. Martine Rorif, Chief Operating Officer 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 alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden met welke de vennootschap wordt geconfronteerd.

De heer Jean-Philip Vroninks en mevrouw Martine Rorif 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.

1 Roerende voorheffing van toepassing vanaf 1 januari 2017.

VERKLARING BETREFFENDE DE BESTUURDERS EN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

De Raad van Bestuur van Befimmo NV verklaart dat:

- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Uitvoerend comité werd veroordeeld voor fraude in de loop van de laatste vijf jaar;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Uitvoerend comité in deze hoedanigheid of als oprichter van een onderneming ooit betrokken was bij een faillissement, schorsing of vereffening in de loop van de laatste vijf jaar;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Uitvoerend comité, officieel en/of openbaar in staat van beschuldiging werd gesteld of een sanctie van een wettelijke of toezichthoudende instantie opgelegd kreeg;
- geen enkele Bestuurder of geen enkel lid van het Uitvoerend comité door een rechtbank werd verhinderd om te handelen als lid van een leidinggevend, toezichthoudend of bestuursorgaan van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling in de loop van de laatste vijf jaar;
- er geen enkele familieband bestaat tussen deze personen;
- met de Bestuurders of de leden van het Uitvoerend comité geen enkele management- of arbeidsovereenkomst 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” van dit Verslag;
- de Bestuurders en leden van het Uitvoerend comité geen aandelen bezitten van Befimmo NV, behalve dhr. Benoît De Blieck (1.000 aandelen), dhr. Jean-Philip Vroninks (1.250 aandelen) en Mevr. Aminata Kaké (50 aandelen);
- tot nu toe geen enkele optie op aandelen van Befimmo NV werd verleend.

INFORMATIE VAN DERDEN[1]

De zelfstandige vastgoedexperts dhr. Rod P. Scrivener (JLL), dhr. Ardalan Azari (Cushman & Wakefield) en dhr. Pieter Paepen 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 25 maart 2022 over de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 31 december 2020 en zijn verslag van 25 maart 2022 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 21 maart 2022 werd opgenomen.

De Vennootschap bevestigt dat de informatie uit de verslagen van de zelfstandige vastgoedexperts 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.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN

De Jaarlijkse Financiële Verslagen van de laatste vijf jaren, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de verslagen van de Commissaris omvatten, evenals de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap: www.befimmo.be.

1 Gelieve het hoofdstuk “Corporate governanceverklaring — Andere betrokkenen” de pagina 162 van het Verslag te raadplegen voor de identiteit van de Commissaris en de vastgoedexperts.

De Jaarlijkse Financiële Verslagen met betrekking tot de twee voorgaande boekjaren zijn ter referentie opgenomen.

Informatie door verwijzing opgenomen	Documenten	Secties
Financiële informatie	Jaarlijks Financieel Verslag 2020	- Kerncijfers (p. 37) - Financieel verslag (p. 70-77) - Vastgoedverslag (p. 43-69) - Financiële staten (p. 151-212)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2019	- Kerncijfers (p. 38) - Financieel verslag (p. 76-84) - Vastgoedverslag (p. 44-75) - Financiële staten (p. 150-208)
Dividend	Jaarlijks Financieel Verslag 2020	- Kerncijfers (p. 37)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2019	- Kerncijfers (p. 38)
Investeringen	Jaarlijks Financieel Verslag 2020	- Vastgoedverslag (p. 43-69)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2019	- Vastgoedverslag (p. 42-67)
Belangrijkste markten	Jaarlijks Financieel Verslag 2020	- Kantoorvastgoedmarkten (p. 44) - Sectorinformatie (p. 164-165)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2019	- Kantoorvastgoedmarkten (p. 45-50) - Sectorinformatie (p. 164-166)
Operaties met verwanten	Jaarlijks Financieel Verslag 2020	- Corporate-governanceverklaring (p. 112-150, vooral het remuneratieverslag p. 135-140) - Transacties met verbonden partijen (p. 202)
	Jaarlijks Financieel Verslag 2019	- Corporate-governanceverklaring (p. 120-149, vooral het remuneratieverslag p. 139-140) - Transacties met verbonden partijen (p. 198)

UNIVERSELE REGISTRATIEDOCUMENT

Het universele registratiedocument is gedeponeerd bij de FSMA als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129.

Het universele registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereglementeerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

ESG verantwoordelijkheid

ALGEMENE INFORMATIE

Contactpersoon & bijkomende inlichtingen

Emilie Delacroix - Head of Transformation & Impact
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Verwijzing naar de externe normen

Sinds vele jaren volgt Befimmo de tendens om haar niet-financiële verslaggeving te standaardiseren door de door EPRA gepubliceerde indicatoren over te nemen, en door te verwijzen naar de GRI-normen en de specifieke GRI-CRESS-richtlijnen voor de vastgoedsector. De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren is te vinden in het hoofdstuk "EPRA Best Practices" en de GRI-inhoudsindex is te vinden in het hoofdstuk "Niet-financiële staten" van dit Verslag.

Bovendien is de Vennootschap sinds 2021 begonnen met de implementatie van de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Alle relevante toelichtingen zijn te vinden in het ESG-hoofdstuk van dit Verslag.

Rapporteringsperiode

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2021. De perimeter loopt tot 31 december 2021.

Rapporteringsperimeter en wijzigingen sinds 1 januari 2021

De perimeter van de Vennootschap is in de loop van het boekjaar 2021 gewijzigd ten gevolge van:

- 2021 acquisities (Cubus gebouw, Esprit Courbevoie en drie verdiepingen in de Antwerp Tower)
- H2 2020 verkopen (Blue Tower, Media, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard)
- 2021 verkopen (Wiertz-gebouw, de residentiële delen van de Paradis Express, Planet 2-gebouw en 6 niet-strategische activa in Belgische provinciesteden).

De rapporteringsperimeter voor de activiteiten inzake duurzame ontwikkeling omvat de activiteiten van Befimmo NV en haar dochterondernemingen Befimmo Property Services NV, Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV, Axento SA, Kubissimmo SàRL, Loi 52 NV, ZIN in Noord NV, ZIN in Noord 2025 NV en Silversquare Belgium NV (enkel voor de gebouwen uit de portefeuille van Befimmo). De verbintenissen inzake duurzame ontwikkeling van Befimmo gelden 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. Het Verslag van Deloitte is te vinden in het hoofdstuk “Niet-financiële staten” van dit Verslag.

Methodologie

De methodologie voor de rapportering wordt beschreven in het hoofdstuk “Niet-financiële staten” van dit Verslag.

BIJKOMENDE INFORMATIE

Op de website van Befimmo www.befimmo.be vindt u bijkomende informatie die een nuttige aanvulling kan vormen op het ESG-hoofdstuk van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Het betreft onder meer:

- het ESG-beleid (maart 2022);
- de ESG-inhoud uit vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen (in de vorm van een specifiek hoofdstuk of een afzonderlijk verslag);
- eerdere Financiële Jaarverslagen;
- het ISO 14001-certificaat;
- de BREEAM-certificaten;
- de ESG-beoordelingen.

07

Bijlagen.

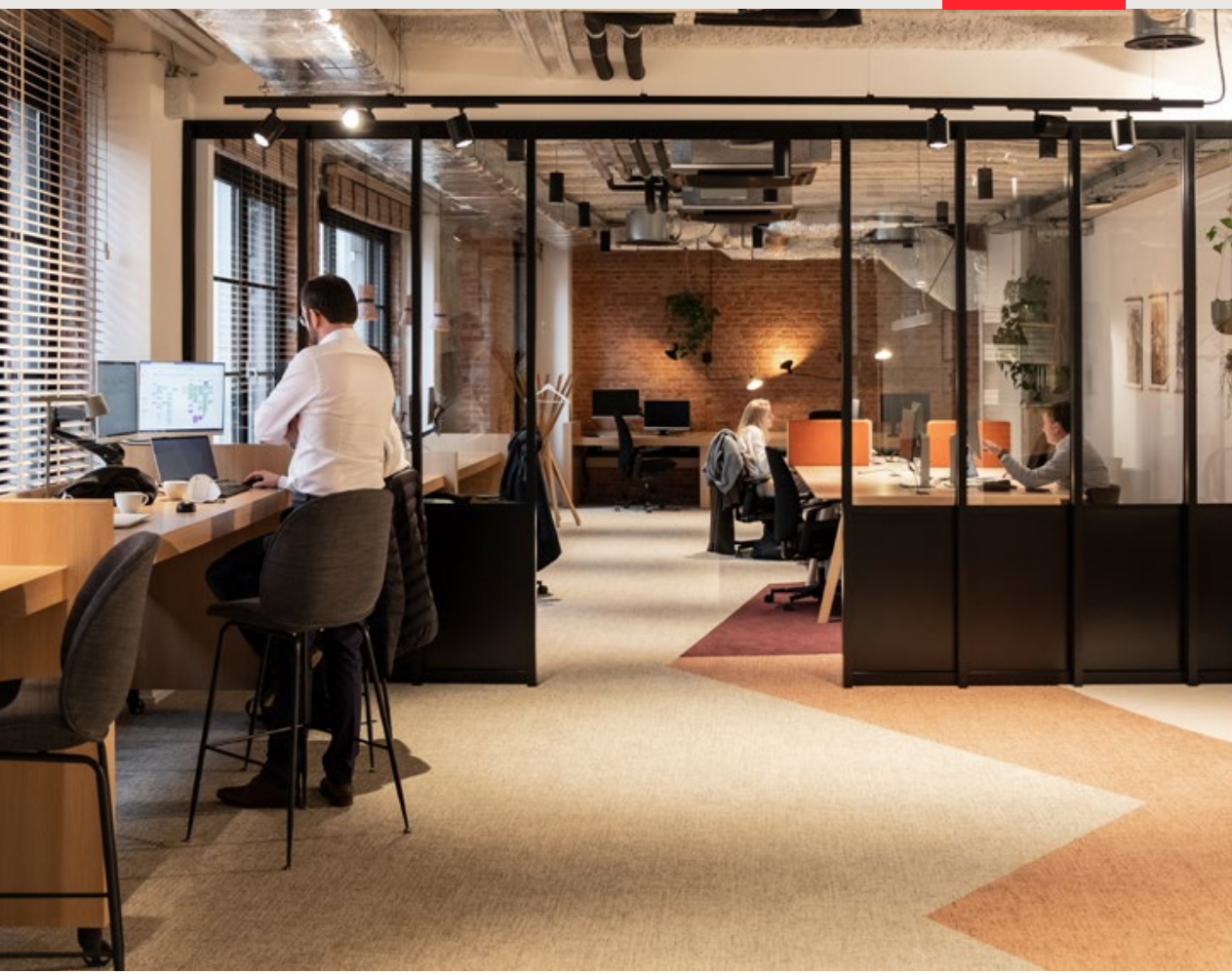
BIJLAGE I: BEGRIPPENLIJST 289

BIJLAGE II: BEGRIPPENLIJST VAN DE VASTGOEDINDICATOREN 294

BIJLAGE III: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES 295

BIJLAGE IV: STATUTEN 298

BIJLAGE V: SPREIDING VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER DOCHTERONDERNEMING 313



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.

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 DISTRICT) 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.

CODE 2020

Belgische Corporate Governance Code die op 9 mei 2019 werd gepubliceerd door de Corporate Governance Commissie. De code bevat de werkwijzen en bepalingen die Belgische beursgenoteerde bedrijven moeten naleven. De Code 2020 vervangt de vroegere versie van 2009 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 Uitvoerend Comité 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.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL-ESTATE ASSOCIATION)

EPRA is de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt meer dan 450 miljard € aan onroerende activa (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Resultaat van de operationele activiteiten. Voor meer informatie, gelieve pagina 106 van het huidig Verslag te raadplegen. (Alternative Performance Measure)

ERFPACHT

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.

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 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.

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 2014 betreffende de Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen (GVV) wijzigt.

Bijlage II: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

LOPENDE CONTRACTUELE BRUTOHUUR

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

POTENTIËLE HUUR

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

LOPEND BRUTORENDEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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

POTENTIEEL BRUTORENDEMENT OP VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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

LOPEND BRUTORENDEMENT VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

BEZETTINGSGRAAD VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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

SPOT-BEZETTINGSGRAAD VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN TOT HUN EERSTVOLGENDE VERVALDAG VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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 LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN TOT HUN EINDVERVALDAG VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

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.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE EN GETEKENDE TOEKOMSTIGE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN TOT HUN VOLGENDE VERVALDAG

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

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE LOPENDE EN GETEKENDE TOEKOMSTIGE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN TOT HUN LAATSTE VERVALDAG

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

Bijlage III: Alternative Performance Measures

VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

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.
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.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out kosten)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen' wordt afgetrokken.	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.
Vennootschapsbeslating (excl. uitgestelde belasting)	Rubriek XXV "Vennootschapsbelastingen" min de geboekte uitgestelde belastingen.	Geeft een overzicht van effectief opgelopen en verschuldigde belastingen.

RECONCILIATIETABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

NETTOHUURRESULTAAT "LIKE-FOR-LIKE"

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Nettohuurresultaat (A)	119 947	130 782
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	7 445	19 329
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	8 937	4 074
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	-1 018	3 751
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)	**104 584**	**103 628**

NETTORESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN EN HET AANDEEL IN DE WINST OF HET VERLIES VAN DEELNEMINGEN

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat (A)	89 663	58 446
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	5 520	759
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	30 579	-17 682
Variaties van het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode (D)	-9 775	-2 373
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen en het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen (A-B-C-D)	**63 339**	**77 742**

FINANCIEEL RESULTAAT (ZONDER DE VARIATIES VAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN EN CLOSE-OUT COSTS)

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Financieel resultaat (A)	15 003	-37 154
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	30 579	-17 682
Close-out costs	-458	-1
Financieel resultaat (zonder de variaties van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B)	**-15 117**	**-19 471**

OPERATIONELE MARGE

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020 (niet herwerkt)
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	80 342	99 828	97 987
Nettohuurresultaat (B)	119 947	130 782	130 782
Operationele marge (A/B)	**67,0%**	**76,3%**	**74,9%**

NETTOVASTGOEDKOSTEN

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	12 127	16 083
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 039	25 469
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22 803	-26 051
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	197	2 171
IX. Technische kosten	-16 055	-18 520
X. Commerciële kosten	-2 824	-1 736
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 790	-1 867
XII. Beheerskosten vastgoed	-3 049	-2 830
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 843	-7 928
Nettovastgoedkosten	**-18 001**	**-15 208**

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EXCL. UITGESTELDE BELASTING)

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
XXV. Vennootschapsbelasting (A)	-1 047	-1 079
Uitgestelde belasting (B)	-44	-390
Vennootschapsbelasting (excl. Uitgestelde belasting) (A-B)	**-1 003**	**-689**

GECONSOLIDEERD

BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

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

LOAN-TO-VALUE

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Nominale financiële schuld (A)	1 161 297	1 001 620
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	2 022	2 439
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)[1]	2 822 806	2 692 393
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	13 133	21 581
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	**2 835 939**	**2 713 974**
Loan-to-value (A-B)/C	**40,9%**	**36,8%**

GEMIDDELDE (GEANNUALISEERDE) FINANCIERINGSKOST

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Betaalde rente	19 416	22 643
Geannualiseerde betaalde rente (A)	19 416	22 643
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 058 729	1 126 483
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	**1,8%**	**2,0%**

TOTAL RETURN OP EIGEN VERMOGEN (IN € PER AANDEEL EN IN %)

	31.12.2021	31.12.2020
Total return op eigen vermogen (in € per aandeel)	**3,33**	**2,11**
Total return op eigen vermogen (in %)	**5,7%**	**3,6%**

1 Buiten gebruiksrechten van de huurcontracten van kantooroppervlaktes en gebruiksrechten van de terreinen (IFRS 16).

Bijlage IV: Statuten

TITEL EEN: RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP —BENAMING — VENNOTEN —ZETEL — DUUR —VOORWERP

ARTIKEL 1: AARD - BENAMING

De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap. Haar benaming is "BEFIMMO".

De vennootschap is een "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap" (verkort, "openbare GVV") zoals beoogd door artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna de "GVV-wet" genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch recht" en alle documenten die van de vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De vennootschap wordt beheerst door de GVV-wet en door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna het "GVV-koninklijk besluit" genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de "GVV-wetgeving" genoemd).

ARTIKEL 2: ZETEL, E-MAILADRES EN WEBSITE

De zetel is gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De raad van bestuur is bevoegd de zetel van de vennootschap te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de vennootschap verplaatst wordt naar een ander Gewest. In dit geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de zetel of de soepele communicatie van de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de raad van bestuur voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

De vennootschap kan, bij eenvoudige beslissing van de raad van bestuur, bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

De vennootschap heeft het volgende e-mailadres: contact@befimmo.be.

De website van de vennootschap is de volgende: www.befimmo.be

De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de vennootschap wijzigen. Deze wijziging wordt aan de aandeelhouders meegedeeld overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 3: DUUR

3.1. De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur bij akte van 30 augustus 1995.

3.2. Zonder afbreuk te doen aan de oorzaken van ontbinding voorzien bij de wet kan de vennootschap ontbonden worden door de algemene vergadering van aandeelhouders met de meerderheden vereist voor een statutenwijziging en overeenkomstig de bepalingen van artikel 43 van de statuten.

ARTIKEL 4: VOORWERP

4.1. De vennootschap heeft uitsluitend tot voorwerp:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de 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°, i tot xi van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 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;

ii. aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
iii. optierechten op vastgoed;
iv. aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;
v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
vi. rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevaks;
vii. 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;
viii. 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;
ix. aandelen of rechten van deelneming 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet 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 aandelen in bepaalde types vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten wat betreft de winsten die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeien, mits naleving van bepaalde verplichtingen, en die minstens wettelijk verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts", verkort "REIT's");
x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 4, 7° van de wet van 11 juli 2018;
xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1., (b), alinea 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) hierboven dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet worden gekwalificeerd als aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere :
    (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;
    (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
    (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of
    (iv) overeenkomsten voor concessies van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuren van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
        - de vennootschap instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burgers als eindgebruikers, teneinde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
        - de vennootschap, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken, kan, geheel of gedeeltelijk, de financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico's, bovenop het eventuele bouwrisico, dragen;

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
    (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof, en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
(iii) installaties voor opwekking, opslag en transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
(iv) afval- en verbrandinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in dit artikel 4.1, (c) worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, en na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

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.

4.2. De vennootschap mag 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.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de vennootschap bedoeld in artikel 4 van de GVV-wetgeving en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. 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).

4.4. 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 voorwerp 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 voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.

ARTIKEL 5: VERBODSBEPALINGEN

5.1. De vennootschap kan niet als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving optreden.

5.2. Zonder afbreuk te doen aan artikel 4.3 van de statuten kan de vennootschap (a) geen kredieten verstrekken of (b) geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.

Voor de toepassing van de alinea die voorafgaat, worden de bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van activa, niet in aanmerking genomen, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Dit verbod geldt niet voor de kredieten, zekerheden en garanties verstrekt door de vennootschap:

(a) ten gunste van een of meerdere perimetervennootschappen, of nog ten gunste van de vennootschappen als bedoeld in artikel 4.1., (b), alinea 2, (vi), (vii), (viii), (ix) of (xi) van deze statuten waarin de vennootschap meer dan 25% van de aandelen bezit;

(b) in het kader van de in artikel 4.1., (c) en (d) van deze statuten bedoelde activiteiten en teneinde een bid bond of een gelijkaardig mechanisme te verlenen.

5.3. De vennootschap kan geenszins:

a. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
b. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
c. financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.
d. overeenkomsten sluiten of statutaire bedingen voorzien die afbreuk zouden doen aan de stemrechten die haar overeenkomstig de toepasselijke wetgeving toekomen, in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel, in de perimetervennootschappen.

5.4. De vennootschap mag enkel een hypotheek verlenen of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar activiteiten of deze van haar perimetervennootschappen.

Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheken, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van de activa van het geconsolideerde geheel van (i) de vennootschap, (ii) de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen, en (iii) indien zij deze niet consolideert met toepassing van de IFRS-normen, de perimetervennootschappen, geconsolideerd op de wijze bepaald in artikel 28, § 2 van de GVV-wet.

Geen enkele hypotheek, zekerheid of garantie die een bepaald actief bezwaart, verleent door de vennootschap of één van haar perimetervennootschappen, mag meer dan 75% van de waarde van het bezwaarde goed bedragen.

Deze beperking is niet van toepassing op de perimetervennootschappen van de vennootschap waarin een activiteit bedoeld in artikel 4.1, c) en d) van de statuten wordt uitgeoefend, op voorwaarde dat het totale contractuele risico waaraan de vennootschap is blootgesteld met betrekking tot de desbetreffende perimetervennootschap en de activiteit die door deze perimetervennootschap wordt uitgeoefend, beperkt is tot het bedrag van de verbintenis tot rechtstreekse of onrechtstreekse inbreng van de vennootschap in het kapitaal van deze perimetervennootschap, en de verbintenis tot het verstrekken van leningen die de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks aan deze perimetervennootschap heeft toegezegd. In dit geval, worden niet in aanmerking genomen bij het bepalen van de drempel bepaald in alinea 2 van dit artikel 5.4:

- de hypotheken, zekerheden of garanties, met als onderliggend voorwerp de activa van de perimetervennootschap of de aandelen in de perimetervennootschap, verstrekt met betrekking tot de verbintenissen van deze perimetervennootschap; alsook
- de waarde die de deelneming in de perimetervennootschap of, in het geval van consolidatie, de activa van de desbetreffende perimetervennootschap, vertegenwoordigen in de totale reële waarde van de activa van de vennootschap.

TITEL TWEE: KAPITAAL

ARTIKEL 6: KAPITAAL

Het kapitaal ligt vast op vierhonderd dertien miljoen tweehonderd zesenzeventigduizend achthonderd veertig euro en twaalf cent (413.276.840,12 EUR). Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door achtentwintig miljoen vierhonderd vijfenveertigduizend negenhonderd eenenzeventig (28.445.971) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde, die elk een gelijke fractiewaarde van het kapitaal vertegenwoordigen en allemaal volledig volstort zijn.

ARTIKEL 7: TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur wordt gemachtigd het kapitaal te verhogen in één of meerdere keren, op de data, en volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

1°) tweehonderdenvijf miljoen honderdvijfendertigduizend tweehonderdzevenendertig euro en eenenzeventig cent (205.135.237,71 EUR), indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld is (i) met een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 7:188 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, of (ii) met een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, §1, 1e en 2e lid van de GVV-wet;

2°) eenenveertig miljoen zevenentwintigduizend zevenenveertig euro en vierenvijftig cent (41.027.047,54 EUR), indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend is;

3°) eenenveertig miljoen zevenentwintigduizend zevenenveertig euro en vierenvijftig cent (41.027.047,54 EUR) voor elke andere vorm van kapitaalverhoging niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven;

met dien verstande dat in ieder geval, het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan tweehonderdzevenentachtig miljoen honderdnegenentachtigduizend driehonderdtweeëndertig euro en negenenzeventig cent (287.189.332,79 EUR).

Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of opgeheven worden, in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen, die niet behoren tot het personeel, overeenkomstig artikel 9 van de statuten.

Onder dezelfde voorwaarden is de raad van bestuur gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven, in voorkomend geval zonder voorkeurrecht en in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen, die niet behoren tot het personeel.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar, te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 19 december 2019.

De machtiging is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan of kunnen uitgevoerd worden door inbreng in geld, inbreng in natura of omzetting van reserves, in overeenstemming met de regels in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de statuten en

de GVV-wetgeving. Het kapitaal kan ook verhoogd worden door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten — al dan niet aan deze of gene titel gehecht — die tot de creatie van nieuwe aandelen met stemrecht aanleiding zouden kunnen geven.

Wanneer de kapitaalverhoging waartoe uit hoofde van deze machtiging besloten wordt een uitgiftepremie met zich meebrengt zal het bedrag daarvan op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden en blijven vermeld.

ARTIKEL 8: KAPITAALVERHOGING

8.1. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig beslissing volgens artikel 7:153, en, desgevallend 7:155 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, of bij beslissing van de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. Het is alleszins verboden aan de vennootschap om in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

8.2. Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de raad van bestuur de verhouding en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

8.3. Bij kapitaalverhoging met uitgiftepremie moet die premie integraal volstort zijn bij de inschrijving.

ARTIKEL 9: KAPITAALVERHOGING DOOR INBRENG IN SPECIËN

9.1. Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 7:188 tot 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en aan artikel 26, §1, 3e lid van de GVV-wet, kan, in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht beperkt of opgeheven worden als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dit onherleidbaar recht op een vergoeding heeft de volgende kenmerken:

1) dit recht slaat op alle nieuw uitgegeven titels;
2) dit recht wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de kapitaalverhoging vertegenwoordigen;
3) een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; en
4) de publieke inschrijvingsperiode moet in dit geval minstens drie beursdagen beslaan.

In overeenstemming met de GVV-wetgeving moet er geen onherleidbaar toewijzingsrecht verleend worden aan de bestaande aandeelhouders in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1° de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;

2° het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

9.2. Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 7:190 tot 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is het artikel 9.1. van de statuten niet van toepassing op kapitaalverhogingen in speciën en met beperking of afschaffing van het voorkeurrecht die gedaan worden samen met een kapitaalverhoging door inbreng in natura in het raam van de toekenning van een keuzedividend, voor zover de toekenning daarvan effectief aan alle aandeelhouders mogelijk gemaakt is.

ARTIKEL 10: KAPITAALVERHOGING DOOR INBRENG IN NATURA — HERSTRUCTURERING

10.1. De kapitaalverhogingen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen neergelegd in artikelen 7:196 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

10.2. De inbrengen in natura kunnen ook dividendrechten toegekend in het kader van de toekenning van een keuzedividend betreffen, al dan niet met een bijkomende kapitaalverhoging in speciën.

10.3. Daarenboven moeten overeenkomstig de GVV-wetgeving de volgende voorwaarden nageleefd worden:

1° de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden in het verslag van de raad van bestuur, bedoeld in artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, evenals, desgevallend, in de oproepingsbrieven van de algemene vergadering die zich over de kapitaalverhoging moet uitspreken;

2° de uitgifteprijs kan niet lager liggen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die niet ouder mag zijn dan vier maanden voorafgaand aan de overeenkomst tot inbreng of, naar vrije keuze van de vennootschap, voorafgaand aan de datum van de akte houdende kapitaalverhoging en (b) het gemiddelde van de slotkoersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan van het in de vorige alinea vermelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenkomt met het deel van de niet-uitgekeerde bruto-dividenden waarvan de nieuwe aandelen zich gebeurlijk onthouden zouden zien, althans voor zover de raad van bestuur in zijn bijzonder verslag op

specifieke wijze het af te trekken bedrag van de gecumuleerde dividenden rechtvaardigt en de financiële voorwaarden van de kapitaalverhoging in het jaarverslag uiteenzet;

3° De akte houdende kapitaalverhoging wordt verleden binnen de vier maanden tenzij de uitgifteprijs of de ruilverhouding, in het geval bedoeld in artikel 10.5, alsook de modaliteiten daarvan uiterlijk de eerste werkdag die volgt op het sluiten van de overeenkomst tot kapitaalverhoging vastgesteld zijn en aan het publiek bekendgemaakt zijn, met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief gerealiseerd zal zijn; en

4° Het verslag vermeld onder punt 1° van dit artikel van de statuten moet eveneens de gevolgen van de voorgestelde kapitaalverhoging uiteenzetten voor de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder nog wel voor wat betreft hun deelname in de winst, de netto-waarde per aandeel en het kapitaal alsook de impact inzake stemrechten.

10.4. Het artikel 10.3. van de statuten is niet van toepassing in het geval de inbreng een dividendrecht betreft, toegekend in het kader van een keuzedividend, op voorwaarde dat de toekenning daarvan effectief opengesteld werd aan alle aandeelhouders.

10.5. Het artikel 10.3. van de statuten is mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals beoogd in de artikelen 12:2 tot 12:8, 12:12 tot 12:91 en 12:106 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. In dit laatste geval dient onder “datum van de overeenkomst tot inbreng”, de datum van de neerlegging van het voorstel houdende fusie of splitsing begrepen te worden.

ARTIKEL 11: VERKRIJGING, INPANDNEMING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

11.1. De vennootschap kan haar eigen aandelen verkrijgen, in pand nemen of vervreemden overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

11.2. Overeenkomstig de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van _____, kan de raad van bestuur, gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de genoemde beslissing, eigen aandelen van de vennootschap verkrijgen en in pand nemen aan een eenheidsprijs die niet lager dan 85% en hoger dan 115% kan zijn ten opzichte van de slotkoers van de dag voorafgaand aan de datum van de verrichting, zonder dat de vennootschap op geen enkel moment meer dan tien procent (10%) van het totaal uitgegeven aandelen kan aanhouden. Deze machtiging geldt eveneens voor de rechtstreekse dochterondernemingen van de vennootschap.

11.3. De raad van bestuur wordt expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de vennootschap te vervreemden aan één of meer bepaalde personen andere dan het personeel van de vennootschap of haar dochterondernemingen, overeenkomstig artikel 7:218, §1, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

11.4. De machtigingen en toelatingen bedoeld door het huidige artikel worden uitgebreid tot de verwervingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door een of meerdere dochtervennootschappen die onder directe controle staan van de vennootschap in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 12: KAPITAALVERMINDERING

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

TITEL DRIE: DE EFFECTEN

ARTIKEL 13: AARD EN VORM

13.1. Met uitzondering van winstbewijzen en gelijkaardige effecten, en onder voorbehoud van de bijzondere bepalingen van de GVV-wetgeving kan de vennootschap de effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, mits inachtneming van de bijzondere regels vastgesteld in de GVV-wetgeving en de statuten.

13.2. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, binnen de grenzen voorzien door de wet.

De aandelen zijn allen volledig volgestort en zijn zonder aanduiding van nominale waarde.

13.3. Er wordt op de zetel een register van de aandelen op naam bijgehouden, desgevallend, onder elektronische vorm, waarvan elke aandeelhouder kan kennis nemen. Certificaten van de inschrijving op naam zullen worden afgeleverd aan de aandeelhouders.

Alle overdrachten onder levenden of omwille van overlijden alsook elke omzetting van effecten worden ingeschreven in dit register.

13.4. De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een inschrijving op rekening op naam van hun titularis bij een erkend rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

13.5. De titularis van gedematerialiseerde aandelen kan, op elk moment en op zijn kosten, er de omzetting van vragen in naamsaandelen en omgekeerd.

ARTIKEL 13 BIS: DREMPELS

Voor de toepassing van de wettelijke regels inzake de openbaarmaking van belangrijke participaties in emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt, voorziet de vennootschap naast de wettelijke drempels in een statutaire drempel van drie procent (3%).

TITEL VIER: BESTUUR — CONTROLE

ARTIKEL 14: SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

14.1. De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur, die is samengesteld uit ten minste drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum vier jaar worden benoemd door de algemene vergadering en te alle tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. De raad telt ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

14.2. De raad van bestuur kiest een voorzitter onder zijn leden.

14.3. De bestuurders zijn herbenoembaar.

14.4. Het mandaat van de bestuurders is bezoldigd.

14.5. Wanneer één of meerdere mandaten van bestuurder vrijkomen, hebben de resterende bestuurders het recht deze voorlopig in te vullen tot de volgende algemene vergadering, die al dan niet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder(s) bevestigt.

14.6. De leden van de raad van bestuur moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.

14.7. De raad van bestuur kan één of meer waarnemers aanstellen die de vergaderingen van de raad geheel of gedeeltelijk kunnen bijwonen, volgens de voorwaarden vast te leggen door de raad.

14.8. De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen.

14.9. De benoeming van de bestuurders is onderworpen aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

ARTIKEL 15: BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

15.1. De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap, met uitzondering van deze die de wet of de statuten aan de algemene vergadering voorbehoud.

15.2. De raad van bestuur stelt de jaarverslagen en halfjaarlijkse verslagen, in overeenstemming met de van toepassing zijnde bepalingen, en in het bijzonder, de GVV-wetgeving.

De raad van bestuur wijst een of meer onafhankelijke waarderingsdeskundigen aan belast met de waardering van de onroerende goederen van de vennootschap en haar perimetervennootschappen, in overeenstemming met de GVV-wetgeving.

15.3. De raad van bestuur kan aan elke gevolmachtigde alle speciale volmachten verlenen, beperkt tot bepaalde handelingen of tot een reeks welbepaalde handelingen, binnen de grenzen toegestaan door de toepasselijke wettelijke bepalingen.

15.4. De raad van bestuur kan de vergoeding van deze gevolmachtigde(n) vaststellen, die geboekt wordt bij de werkingskosten van de vennootschap.

De raad van bestuur kan deze gevolmachtigde(n) te allen tijde herroepen.

ARTIKEL 16: BERAADSLAGING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

16.1. De vergaderingen van de raad van bestuur worden in België of in het buitenland gehouden, op de plaats aangegeven in de oproepingen. Ze kunnen gehouden worden per telefoonconferentie (« conference call »), videoconferentie of op enigerlei andere wijze die de bestuurders toelaat te beraadslagen zonder fysiek bijeen te komen. De persoon die de vergadering voorzit kan de secretaris van de vergadering aanwijzen, al dan niet bestuurder.

16.2. De raad van bestuur komt bijeen op uitnodiging van de voorzitter of van twee bestuurders, overgemaakt ten minste 24 uur voor de vergadering.

16.3. Elke belette bestuurder kan, schriftelijk, of met ieder ander (tele)communicatiemiddel met materiële informatiedrager, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een bepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder kan meerdere collega's vertegenwoordigen en, naast zijn eigen stem, evenveel stemmen uitbrengen als hij volmachten ontvangen heeft.

16.4. 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.

16.5. Elk besluit 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.

16.6. De besluiten van de raad van bestuur kunnen bij eenparig schriftelijk besluit van alle bestuurders genomen worden.

16.7. De raad van bestuur mag een intern reglement opstellen. De recentste versie van het door de raad van bestuur goedgekeurde interne reglement is dat van 28 januari 2020.

ARTIKEL 17: NOTULEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De beslissingen van de raad van bestuur worden vastgesteld door notulen, ondertekend door ten minste twee bestuurders, waaronder de voorzitter, net als door alle bestuurders die dit wensen.

ARTIKEL 18: ADVIESCOMITES EN GESPECIALISEERDE COMITES

18.1. De raad van bestuur kan een of meer comités oprichten waarvan de leden in of uit zijn midden gekozen kunnen worden.

18.2. Hij stelt ten minste een auditcomité, een benoemingscomité en een remuneratiecomité samen (het benoemingscomité en het remuneratiecomité kunnen gecombineerd worden) waarvan hij de opdracht, de bevoegdheden en de samenstelling vastlegt in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 19: DAGELIJKS BESTUUR

19.1. De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap net als zijn vertegenwoordiging binnen het kader van dit bestuur overdragen, ofwel aan één of meerdere van zijn leden, die al dan niet de titel van gedelegeerd bestuurder zullen dragen, of aan één of meerdere bezoldigde gevolmachtigden buiten zijn midden gekozen.

Met uitzondering van de zogenaamde clausules van dubbele handtekening, zullen de beperkingen op hun vertegenwoordigingsbevoegdheden voor het dagelijks bestuur niet ingeroepen kunnen worden tegen derden, zelfs als ze gepubliceerd worden.

Op dezelfde wijze kan (kunnen) de afgevaardigde(n) voor het dagelijkse bestuur speciale volmachten verlenen aan elke gevolmachtigde, maar binnen de grenzen van het dagelijks bestuur.

19.2. De afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur moet(en) voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.

ARTIKEL 20: INTERNE ORGANISATIE EN KWALITEIT

20.1. De effectieve leiding van de vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

20.2. De leden van de effectieve leiding moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.

20.3. De benoeming van de personen belast met de effectieve leiding wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

20.4 De vennootschap wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 17 van de GVV-wet.

ARTIKEL 21: VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

21.1. De vennootschap is geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van de handelingen waarbij een openbaar ambtenaar in tussenkomt of een notaris en in rechte, door:

- hetzij twee bestuurders die gezamenlijk handelen,
- hetzij, binnen de perken van het dagelijks bestuur, door één of meerdere voor dit bestuur gevolmachtigde(n), elk individueel handelend.

21.2. De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere gevolmachtigden van de vennootschap binnen de perken van hun mandaat.

21.3. Kopieën of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en vergaderingen van de raad van bestuur die over te leggen zijn aan derden, en met name elk te publiceren uittreksel in de

bijlagen bij het Belgisch Staatsblad zijn geldig ondertekend door een bestuurder, door een persoon belast met het dagelijks bestuur of door een persoon die uitdrukkelijk bevoegd werd door de raad.

ARTIKEL 22: VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

22.1. De vennootschap is zodanig gestructureerd en georganiseerd dat het risico dat belangenconflicten afbreuk doen aan de belangen van haar aandeelhouders tot een minimum wordt beperkt, conform de GVV-wetgeving.

22.2. De personen waarvan sprake in artikel 37 van de GVV-wet kunnen niet als tegenpartij optreden in een verrichting met de vennootschap of één van haar perimetervennootschappen, noch enig vermogensrechtelijk voordeel bekomen ter gelegenheid van een verrichting op een actief van de vennootschap, tenzij deze verrichting een belang voor de vennootschap vertegenwoordigt, betrekking heeft op haar strategie en verwezenlijkt wordt tegen normale marktvoorwaarden.

22.3. De vennootschap moet voorafgaandelijk de FSMA inlichten over iedere door de vennootschap beoogde verrichting indien één van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks optreedt als tegenpartij of een vermogensrechtelijk voordeel bekomt ter gelegenheid van een verrichting:

- de personen die de vennootschap controleren of er een deelneming in bezitten,
- de personen waarmee de vennootschap, een van haar perimetervennootschappen, de promotor en de andere aandeelhouders van een perimetervennootschap verbonden zijn of een deelnemingsverhouding hebben,
- de promotor,
- de overige aandeelhouders van enige perimetervennootschap van de vennootschap,
- de bestuurders, personen belast met het dagelijks bestuur, effectieve leiders of lasthebbers van de vennootschap, van een van haar perimetervennootschappen, van de promotor, van de andere aandeelhouders van enige perimetervennootschap van de vennootschap en van een persoon die de vennootschap controleert of er een participatie in aanhoudt.

22.4. De informatie met betrekking tot een verrichting waarvan sprake in artikel 22.3 wordt onmiddellijk openbaar gemaakt, desgevallend in het persbericht met betrekking tot deze verrichting. Deze verrichting moet besproken worden in het jaarverslag en door de commissaris, in zijn verslag.

22.5. De bepalingen die voorafgaan zijn niet toepasselijk op:

- verrichtingen die een som vertegenwoordigen, kleiner dan het kleinste bedrag van ofwel een percent (1,00%) van het geconsolideerd actief van de vennootschap ofwel 2.500.000,00 euro;
- het verkrijgen van roerende waarden door de vennootschap of een van haar perimetervennootschappen binnen het kader van een openbare uitgifte uitgevoerd door een derde emittent, voor dewelke een promotor of een van de personen bedoeld in artikel 37, §1, van de GVV-wet tussenkomen als tussenpersoon in de zin van het artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002;
- de verkrijging van of de inschrijving op aandelen van de vennootschap, door de personen bedoeld in artikel 37, §1, van de GVV-wet, uitgegeven ingevolge een beslissing van de algemene vergadering; en
- de verrichtingen betreffende liquide middelen van de vennootschap of een van haar perimetervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen hebben plaatsgevonden aan voorwaarden die overeenkomen met de voorwaarden die op de markt gelden.

22.6. Naast de hiervoor vermelde bepalingen, moeten de bestuurders zich schikken naar artikels 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 23: CONTROLE

23.1. De controle van de financiële toestand, van de jaarrekening en van de regelmatigheid van de verrichtingen zoals vast te stellen in de jaarrekeningen, wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, lid van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

Deze commissarissen zijn benoemd door de algemene vergadering voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, en hun benoeming kan slechts herroepen worden om wettige redenen, gebeurlijk onder verschuldigdheid van schadevergoeding.

De algemene vergadering stelt het aantal commissarissen vast, alsook hun bezoldigingen.

Deze commissarissen controleren en garanderen de boekhoudkundige gegevens vermeld in de jaarrekening van de vennootschap en bevestigen, desgevallend, alle overeenkomstig de GVV-wetgeving.

23.2. Het artikel 3:72, 2° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is niet van toepassing op de vennootschap met het statuut van een gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig artikel 55, § 1, alinea 2, van de GVV-wet.

23.3. Overeenkomstig de GVV-wetgeving kan de FSMA zich alle inlichtingen doen verstrekken of overgaan tot opzoekingen ter plaatse en inzage nemen van alle documenten van de vennootschap.

TITEL VIJF: ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE AANDEELHOUDERS

ARTIKEL 24: SAMENSTELLING - MACHTEN

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aandeelhouders die hetzij zelf, hetzij middels lasthebbers stemrecht hebben, met eerbiediging van de wettelijke of statutaire bepalingen.

ARTIKEL 25: VERGADERINGEN

25.1. De jaarlijkse algemene vergadering komt samen de laatste dinsdag van de maand april om 10 uur 30. Indien deze dag een feestdag is, zal de algemene vergadering de volgende werkdag samenkomen op hetzelfde tijdstip, met uitzondering van zaterdag of zondag.

De agenda van de gewone algemene vergaderingen bevat minstens de goedkeuring van de jaarrekening, het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris en de goedkeuring van het verslag over de vergoedingen door de algemene vergadering.

25.2. De vergadering kan buitengewoon worden samengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist.
Zij moet worden samengeroepen op aanvraag van aandeelhouders die één/tiende van het kapitaal vertegenwoordigen.

25.3. De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel of op elke andere plaats in België, aangeduid in de bijeenroepingen.

ARTIKEL 26: BIJEENROEPINGEN EN INLICHTINGEN

26.1. De algemene vergadering, zowel de jaarlijkse als de buitengewone, komt samen op bijeenroeping door de raad van bestuur of de commissaris.
De bijeenroepingen bevatten de vermeldingen waarvan sprake in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en andere regelgevingen.

26.2. De vennootschap stelt de inlichtingen vereist door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en andere regelgevingen ter beschikking aan de aandeelhouders.

ARTIKEL 27: TOELATING TOT DE VERGADERING

27.1. 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 voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, via het e-mailadres van de vennootschap of het in de oproeping tot de algemene vergadering vermelde specifieke e-mailadres.

27.2. In een door de raad van bestuur aangewezen register wordt voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, zijn naam en voornaam of benaming, zijn adres of zetel opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op de registratiedatum in het bezit was van die aandelen.

27.3. Vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering en uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering kan elke aandeelhouder schriftelijk vragen stellen waarop hij antwoord zal krijgen in de loop van de algemene vergadering voor zover hij voldaan heeft aan de toelatingsvoorwaarden tot de algemene vergadering.

ARTIKEL 28: VOORWAARDEN VAN DEELNAME EN STEMMING BETREFFENDE DE ALGEMENE VERGADERING

28.1. Elke aandeelhouder kan zelf stemmen of door middel van een lasthebber.
De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet schriftelijk gebeuren.

28.2. De volmacht moet ondertekend zijn door de aandeelhouder en moet de vennootschap, via het e-mailadres van de vennootschap of het in de oproeping tot de algemene vergadering vermelde specifieke e-mailadres, uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering bereiken.

28.3. Elke aandeelhouder kan schriftelijk stemmen middels een formulier hem ter beschikking gesteld door de vennootschap. Dit formulier moet de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de

algemene vergadering bereiken. Ook kan elke aandeelhouder, voor zover zulks in de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders is bepaald, op afstand stemmen via een website, die in de oproeping tot de vergadering wordt vermeld en in overeenstemming is met de daarin bepaalde procedures en termijnen.

28.4. Voor zover de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders daarin voorziet, kunnen de aandeelhouders op afstand en in real time deelnemen aan de algemene vergadering van aandeelhouders overeenkomstig artikel 7:137 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, door middel van de elektronische communicatiemiddelen vermeld in de oproeping tot de vergadering.

28.5. Indien verscheidene personen zakelijke rechten hebben op eenzelfde aandeel, kan de vennootschap de uitoefening van het stemrecht schorsen totdat een enkele persoon ten aanzien van de vennootschap als houder van het stemrecht is aangewezen. In afwijking van het voorgaande, indien een effect toebehoort aan één of meerdere blote eigenaars en één of meerdere vruchtgebruikers, worden alle daaraan verbonden rechten, waaronder inbegrepen het mogelijke stemrecht, uitgeoefend door de vruchtgebruiker(s), tenzij een testament of een overeenkomst anders bepalen. In dit laatste geval moeten de blote eigenaar(s) en de vruchtgebruiker(s) de vennootschap schriftelijk op de hoogte brengen van deze regeling.

ARTIKEL 29: BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, en indien deze belet is, door een bestuurder die door zijn collega's aangeduid is of door een lid van de vergadering aangeduid door deze laatste.

De voorzitter duidt de secretaris aan.

De voorzitter kiest twee stemopnemers onder de aandeelhouders.

ARTIKEL 30: AANWEZIGHEIDSLIJST

30.1. De aandeelhouder of zijn lasthebber ziet er desgevallend op toe de vennootschap alle benodigde inlichtingen te bezorgen teneinde de identiteit van de aandeelhouder vast te stellen.

30.2. Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal effecten dat zij bezitten wordt ondertekend door elk van hen of hun volmachtdrager vooraleer de vergadering te betreden. Zij die aan de algemene vergadering hebben deelgenomen of er waren vertegenwoordigd kunnen inzage krijgen in deze lijst.

ARTIKEL 31: STEMRECHT VAN DE AANDEELHOUDERS

31.1. Elk aandeel geeft recht op één stem.

31.2. In geval van verkrijging of inpandneming van de eigen aandelen door de vennootschap, wordt het stemrecht van deze effecten opgeschort.

31.3. De stemmingen gebeuren bij handopheffing of door afroeping op naam, tenzij de algemene vergadering, met meerderheid van stemmen, er anders over beslist.

ARTIKEL 32: BERAADSLAGINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

32.1. Geen enkele vergadering mag beraadslagen over de onderwerpen die niet op de agenda voorkomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.

32.2. Elk ontwerp tot wijziging aan de statuten moet vooraf aan de FSMA voorgelegd worden, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

32.3. Behalve in de gevallen voorzien door de wet of de statuten, wordt elke beslissing genomen bij gewone meerderheid van stemmen, wat ook het aantal aanwezige aandelen op de vergadering is.

ARTIKEL 33: NOTULEN

33.1. De processen-verbaal van de algemene vergadering vermelden per beslissing het aantal aandelen waarmee geldig gestemd is, het aandeel dat deze stemmen in het kapitaal vertegenwoordigen, het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen, het aantal stemmen voor en tegen iedere beslissing en, desgevallend, het aantal onthoudingen.

33.2. De processen-verbaal van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en de aandeelhouders die dit wensen.

33.3. De inlichtingen bedoeld in artikel 33.1. worden door de vennootschap openbaar gemaakt op haar website binnen de vijftien dagen die volgen op de algemene vergadering.

33.4. De kopieën of de uittreksels die over te leggen zijn aan derden, worden ondertekend door een bestuurder, door een persoon belast met het dagelijks bestuur of een persoon uitdrukkelijk gemachtigd door de raad.

TITEL ZES: ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

ARTIKEL 34: BEVOEGDHEDEN — BIJEENROEPINGEN

De algemene vergadering van obligatiehouders heeft de bevoegdheden bepaald door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en wordt bijeengeroepen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 35: TOELATING TOT DE ALGEMENE VERGADERING

Om toegelaten te worden tot de algemene vergadering van obligatiehouders moeten de houders van obligaties zich houden aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen alsook aan eventuele formaliteiten voorgeschreven door de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of de oproepingen.

ARTIKEL 36: ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING — PROCESSEN-VERBAAL

De algemene vergadering van obligatiehouders beslist overeenkomstig de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties.

De processen-verbaal van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en door de obligatiehouders die het wensen.

De kopies en de uittreksels die over te leggen zijn aan derden, worden ondertekend door een bestuurder, een persoon belast met het dagelijks bestuur of een persoon uitdrukkelijk gemachtigd door de raad.

ARTIKEL 37: VERTEGENWOORDIGING

Elke obligatiehouder kan zich laten vertegenwoordigen op de algemene vergadering van obligatiehouders door een lasthebber, al dan niet een obligatiehouder. De raad van bestuur kan de vorm van de volmachten vaststellen.

TITEL ZEVEN: MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN — VERDELING

ARTIKEL 38: MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN

38.1. Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

38.2. Op deze laatste datum worden de geschriften van de vennootschap afgesloten en maakt de raad van bestuur een volledige inventaris op, alsook de jaarrekeningen overeenkomstig de wet betreffende de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen en de afwijkende bepalingen van de GVV-wetgeving.

38.3. De vennootschap draagt de oprichtingskosten, de organisatiekosten en de domiciliëringskosten ervan, de kosten verbonden aan de dienst voor de titels van de vennootschap, de kosten verbonden aan vastgoedverrichtingen en aan de beleggingsverrichtingen, de kosten van technisch beheer, toezicht, onderhoud, en andere van de onroerende goederen van de vennootschap, de boekhoudkundige en inventariskosten, de kosten voortkomend uit het nazicht van de rekeningen en de controle van de vennootschap, de publicatiekosten, die inherent zijn aan het aandelenaanbod, kosten voortspruitend uit het opmaken van periodieke verslagen en de verspreiding van financiële informatie, de beheerskosten en de belastingen taksen en rechten verschuldigd ten gevolge van verrichtingen, uitgevoerd door de vennootschap, of ten gevolge van de activiteiten van de vennootschap.

38.4. De raad van bestuur maakt een inventaris op van de onroerende goederen van de vennootschap alsook van haar perimetervennootschappen telkens de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen of de wederinkoop ervan, anders dan op een gereglementeerde markt.

ARTIKEL 39: VERDELING

39.1. Artikel 7:211 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen betreffende de vorming van een reservefonds is niet van toepassing op de vennootschappen met een statuut van een gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht overeenkomstig het artikel 11, § 3, van de GVV-wet.

39.2. De vennootschap zal, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat ten minste overeenstemt met het positieve verschil tussen, enerzijds, (i) 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema opgenomen in hoofdstuk III van de bijlage C van het GVV-koninklijk besluit, en, (ii) de nettovermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuldenlast van de vennootschap zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-koninklijk besluit.

39.3. De vennootschap respecteert tegelijkertijd de uitkeringsverplichtingen die haar werden opgelegd of die haar zouden worden opgelegd door de wetgeving van eender welke Staat, op haar toepasselijk, en met name de uitkeringsverplichtingen die haar zouden worden opgelegd uit hoofde van haar aanvaarding van het statuut van "Société d'Investissements Immobiliers Cotée" ('SIIC') ("Genoteerde Vennootschap voor Vastgoedinvesteringen — GVVI"), conform artikel 208 — C van het Algemene Wetboek van de Franse Belastingen uit hoofde van haar verrichtingen in Frankrijk.

39.4. Het saldo wordt bestemd door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur.

39.5. De vennootschap kan een keuzedividend toekennen, al dan niet met een toeslag in speciën.

39.6. Het recht op dividenden verbonden aan titels op naam en niet opgeëiste tantièmes verjaart door verloop van vijf jaar.

ARTIKEL 40: BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE "ACTIONNAIRES À PRÉLÈVEMENT" (AANDEELHOUDERS MET INHOUDING)

40.1. Voor de toepassing van de volgende paragrafen moet onder 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding') worden begrepen: ieder aandeelhouder, andere dan een natuurlijke persoon, die rechtstreeks of onrechtstreeks 10% of meer van de dividendrechten uitgekeerd door de vennootschap aanhoudt en waarvan de eigen toestand — of deze van zijn aandeelhouders die voor de betaalbaarstelling van iedere uitkering, rechtstreeks of onrechtstreeks, tien procent (10%) of meer van de rechten op dividend van de vennootschap aanhouden — de vennootschap verplicht tot de inhouding van twintig procent (20%) (le 'Prélèvement' of de "Inhouding"), beoogd in artikel 208 C II ter van de 'Code général des Impôts français' ("het Algemene Wetboek van de Franse belastingen").

40.2. In geval van rechtstreekse of onrechtstreekse overschrijding van de drempel van tien procent (10%) van het kapitaal van de vennootschap (te begrijpen als bezit van tien procent (10%) of meer van de rechten op de dividenden uitgekeerd door de vennootschap), moet elke andere aandeelhouder dan een natuurlijke persoon ("Actionnaire Concerné" —" Betrokken Aandeelhouder") dit kenbaar maken aan de vennootschap en wordt hij geacht een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") te zijn.

In de hypothese dat dergelijke aandeelhouder zou verklaren géén 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") te zijn, moet hij dit onverwijld en ten laatste tien werkdagen voor de betaalbaarstelling van iedere uitkering op elk verzoek van de vennootschap aantonen en, als de vennootschap het vraagt, aan haar een juridisch advies voorleggen dat aanvaardbaar en zonder voorbehoud is en uitgaat van een internationaal gereputeerd fiscaal kantoor dat een erkende bekwaamheid heeft op het vlak van het Frans fiscaal recht, dat attesteert dat de aandeelhouder geen 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") is en dat de ter betaling gestelde uitkeringen de vennootschap niet aansprakelijk maken voor de 'Prélèvement' ("Inhouding"). De vennootschap kan overgaan tot het opvragen van ieder verantwoordingsstuk, bijkomende gegevens, of het standpunt van de Franse belastingadministratie en, in voorkomend geval, totdat voldoeninggevende antwoorden werden bekomen, de betaling van de betrokken uitkering inhouden.

Elke 'Actionnaire Concerné' ("Betrokken Aandeelhouder") moet de vennootschap onverwijld inlichten over elke wijziging in zijn fiscaal statuut waardoor hij de hoedanigheid van 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") zou verwerven of verliezen, door dit, in geval van verlies van dit statuut op de wijze zoals hierboven aangegeven te verantwoorden.

40.3. Elke 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") wordt op het moment van betaalbaarstelling van elke uitkering schuldenaar van de vennootschap voor een bedrag dat overeenstemt met het bedrag van de Inhouding dat de vennootschap ten titel van de uitkering van dividenden, reserves, premies of 'uitgekeerd geachte opbrengsten' in de zin van het Algemene Wetboek van de Franse Belastingen verschuldigd is.

In de hypothese waarin de vennootschap rechtstreeks en/of onrechtstreeks bezitter zou zijn van een percentage van de rechten op dividenden dat minstens gelijk is aan hetgeen bedoeld is in artikel 208 C II ter van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, van één of meer 'sociétés d'investissements immobiliers cotées' (SIIC's) ("Genoteerde Vennootschappen voor Vastgoedinvesteringen — GVVIs") zoals bedoeld in artikel 208 C van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen ("een GVVI-Dochter" —"SIIC Fille"), en waarin de GVVI Dochter, door de rechtspositie van de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), deze Inhouding zou hebben voldaan, moet de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), volgens het geval, de vennootschap vergoeden, ofwel voor het bedrag dat de vennootschap aan de GVVI-Dochter als schadeloosstelling voor de betaling van de Inhouding door de GVVI- Dochter heeft gestort, ofwel, bij gebreke aan vergoeding van de GVVI- Dochter door de vennootschap, voor een bedrag dat gelijk is aan de Inhouding, voldaan door de GVVI- Dochter, vermenigvuldigd met het percentage van de rechten op dividend van de vennootschap in de GVVI- Dochter, derwijze dat de andere aandeelhouders van de vennootschap niet op economische wijze bijdragen aan eender welk deel van de Inhouding (Prélèvement), betaald door eender welke GVVI in de participatieketen wegens de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), (de zogenaamde 'Indemnisation Complémentaire' of "Bijkomende Schadeloosstelling"). Het bedrag van deze Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire') wordt gedragen door alle 'Actionnaires à Prélèvement' ("Aandeelhouders met Inhouding"), in verhouding tot hun respectieve rechten op dividenden, gedeeld door het totale aantal rechten op dividenden van de 'Actionnaires à Prélèvement' ("Aandeelhouders met Inhouding")'.

De hoedanigheid van 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") wordt vastgesteld op datum van betaalbaarstelling van de uitkering.

40.4. De vennootschap heeft het recht tot schuldvergelijking over te gaan tussen haar schuldvordering die strekt tot schadeloosstelling jegens elke 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), enerzijds, en de

bedragen die de vennootschap in het voordeel van deze Aandeelhouder betaalbaar moet stellen anderzijds. Zo zullen de bedragen, ingehouden op de winsten van de vennootschap en die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting bij toepassing van artikel 208 C II van het Algemene Wetboek van de Franse Belastingen, en die krachtens elk aandeel in handen van genoemde 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") bij toepassing van de hoger bedoelde beslissing tot uitkering of tot terugkoop van aandelen te zijnen gunste moeten worden uitbetaald, derhalve worden verminderd met het bedrag van de door de vennootschap verschuldigde Inhouding voor de uitkering van deze bedragen en/of van de Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire').

Het bedrag van elke schadeloosstelling die een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), verschuldigd is, wordt zo berekend dat de vennootschap, na betaling ervan en rekening houdend met eventueel op haar toepasbare fiscaliteit, in dezelfde toestand wordt geplaatst als indien de Inhouding niet invorderbaar zou zijn gesteld.

De vennootschap en de 'Actionnaires Concernés' ("Betrokken Aandeelhouders") zullen te goeder trouw samenwerken zodat alle redelijke maatregelen zullen worden genomen om het bedrag van de (nog) verschuldigde Inhouding en van de eventueel daaruit volgende schadeloosstelling te beperken.

In de hypothese waarin (i) na een uitkering van dividenden, reserves of premies, of 'uitgekeerd geachte opbrengsten' in de zin van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, geheven op de winsten van de vennootschap of van een GVVI-Dochter, vrijgesteld van vennootschapsbelasting in toepassing van artikel 208 C II van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, zou blijken dat een aandeelhouder een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") zou zijn op datum van betaalbaarstelling van genoemde bedragen,en waarin (ii) de vennootschap of de GVVI-Dochter ("SIIC Fille") had moeten overgaan tot betaling van de Inhouding op de aldus gestorte bedragen, zonder dat genoemde bedragen het voorwerp zouden zijn geweest van de schuldvergelijking bedoeld in de eerste alinea van onderhavige paragraaf, zal deze Actionnaire à Prélèvement ("Aandeelhouder met Inhouding") gehouden zijn om aan de vennootschap, als vergoeding voor de schade die deze laatste zou lijden, en niettegenstaande de eventuele tussentijdse gedeeltelijke of volledige overdracht van de aandelen, een bedrag te betalen dat gelijk is aan enerzijds de Inhouding die de vennootschap had moeten aflossen voor elk aandeel van de vennootschap dat hij bezat bij de betaalbaarstelling van de uitkering van betrokken dividenden, reserves of premies, verhoogd met iedere boete en interesten, en anderzijds, in voorkomend geval, het bedrag van de Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire') (de 'Indemnité' — de "Schadeloosstelling").

De vennootschap zal in voorkomend geval het recht hebben tot het passend beloop tot schuldvergelijking over te gaan tussen haar vordering uit hoofde van de Schadeloosstelling (" Indemnité") en alle bedragen die later betaalbaar zouden kunnen worden gesteld in het voordeel van deze Actionnaire à Prélèvement ("Aandeelhouder met Inhouding"), en zulks, in voorkomend geval, onverminderd de voorafgaande toepassing op genoemde bedragen van de schuldvergelijking bedoeld in de eerste alinea van onderhavige paragraaf. In de hypothese dat de vennootschap, na de totstandkoming van dergelijke schuldvergelijking uit hoofde van de Schadeloosstelling schuldeiser zou blijven van de hoger bedoelde Actionnaire à Prélèvement ("Aandeelhouder met Inhouding") zal zij het recht hebben tot het passend beloop andermaal schuldvergelijking uit te voeren met alle bedragen die later in het voordeel van deze Actionnaire à Prélèvement ("Aandeelhouder met Inhouding") betaalbaar zouden kunnen worden gesteld, en dit tot genoemde schuld definitief uitgedoofd is.

ARTIKEL 41: VOORSCHOTTEN OP DIVIDENDEN

De betaling van dividenden gebeurt volgens de modaliteiten die de raad van bestuur bepaalt.

De raad van bestuur kan, onder zijn verantwoordelijkheid, overeenkomstig de wet overgaan tot het betalen van voorschotten op dividenden; hij bepaalt het bedrag ervan alsook de datum waarop ze uitgekeerd worden.

ARTIKEL 42: TERBESCHIKKINGSTELLING VAN DE VERSLAGEN

De jaar- en de halfjaarverslagen, de jaar- en de halfjaarrekeningen, alsook de verslagen van de commissaris, staan ter beschikking op de website van de vennootschap.

Het jaarverslag wordt bovendien ter beschikking gesteld onder de vorm van een brochure die naar iedere houder van naamsaandelen wordt opgestuurd en die iedere aandeelhouder bij de vennootschap kan opvragen.

TITEL ACHT: ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 43: ONTBINDING

43.1. In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk ogenblik ook, wordt de ontbinding uitgevoerd door de door de algemene vergadering van aandeelhouders benoemde vereffenaar(s). Indien uit de staat van actief en passief van de vennootschap, opgesteld overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaar(s) aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Bij het

ontbreken van benoeming van een of meer vereffenaars, zullen de op dat ogenblik in functie zijnde bestuurders, handelend als college, beschouwd worden als vereffenaars ten overstaan van derden.

43.2. De vennootschap is, na haar ontbinding, geacht te bestaan voor haar liquidatie.

43.3. Onder voorbehoud van tegenstrijdige bepalingen in de benoemingsakte beschikken de met de vereffening belaste personen over de door het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen verleende ruimste bevoegdheden.

43.4. De algemene vergadering van aandeelhouders bepaalt de wijze van vereffening en, in voorkomend geval, de bezoldiging van de vereffenaar(s).

43.5. De vereffening van de vennootschap wordt afgesloten in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

43.6. Behalve in geval van fusie, wordt de netto activa van de vennootschap, na aanzuivering van het passief of consignatie van de hiervoor benodigde bedragen, prioritair toegewezen aan de terugbetaling van de volgestorte aandelen en het eventueel saldo wordt gelijk verdeeld onder de aandeelhouders van de vennootschap, naar verhouding van het aantal aandelen dat zij bezitten.

TITEL NEGEN: ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 44: KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering der statuten, doet elke, aandeelhouder, bestuurder, directeur, vereffenaar in het buitenland gedomicilieerd, keuze van woonplaats op de zetel van de vennootschap waar elke mededeling, aanmaning, dagvaarding of betekening hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 45: RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de ondernemingsrechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 46: GEMEEN RECHT

46.1. De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met de GVV-wetgeving of met enige andere toepasselijke wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van een artikel of van een deel van een artikel van deze statuten heeft geen effect op de geldigheid van de overige (delen van) statutaire artikelen.

46.2. Er wordt bijzonder vermeld dat, overeenkomstig de artikelen 11, § 3 en 55, § 1, alinea 2, van de GVV-wet, de artikelen 3:24, 3:72,2°, 7:2, 7:11, 7:47 en 7:211 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet van toepassing zijn.

TITEL TIEN: BUITENGEWONE BEPALING

ARTIKEL 47: WETTELIJKE AANPASSINGEN

In geval van wettelijke coördinatie is het de raad van bestuur toegelaten huidige statuten aan te passen aan toekomstige wettelijke coördinatieteksten die huidige statuten zouden wijzigen.

Deze toelating heeft enkel tot doel een in overeenstemming door te voeren bij notariële akten.

Bijlage V: Spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille[1] per dochteronderneming

AXENTO

GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

Axento	

BEFIMMO

BRUSSEL CENTRUM

Brederode Corner	Kool
Central	Montesquieu
Keizer	Poelaert

BRUSSEL GEDECENTRALISEERD

Goemaere	Triomf
PLXL	

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Kunst 56	View Building

BRUSSEL LUCHTHAVEN

Gateway	

BRUSSEL NOORDWIJK

Quatuor	

BRUSSEL RAND

Fountain Plaza	Ocean House
Ikaros Park	Waterloo Office Park

VLAANDEREN

AMCA	Antwerpen — Meir (erfpacht)
Antwerp Tower	Leuven - Vital Decosterstraat (erfpacht)

WALLONIË

Esprit Courbevoie	

FEDIMMO

BRUSSEL CENTRUM

Voorlopig Bewind	Pacheco
Lambermont	

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Kunst 28	Wetenschap-Montoyer

1 Exclusief activa bestemd voor de verkoop. Voor meer informatie, gelieve de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo te raadplegen op pagina's 47 tot 50 van dit Verslag.

WALLONIË

Ath	Malmedy
Braine l'Alleud	Marche-en-Famenne
Eupen (Vervierstrasse, Rathausplatz)	Paradis Express
La Louvière	Saint-Vith
Liège Paradis-toren - Rue Fragnée	

VLAANDEREN

Dendermonde	Oudenaarde
Diest	Roeselare
Halle	Sint-Niklaas
Herentals	Tervuren
Ieper	Tielt
Knokke-Heist	Tongeren
Kortrijk - Bloemistenstraat	Vilvoorde

KUBISSIMMO

GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

Cubus

LOI 52

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Loi 44	Jozef 2
Loi 52	

MEIRFREE

VLAANDEREN

Antwerpen - Meir

VITALFREE

VLAANDEREN

Leuven — Vital Decosterstraat

ZIN IN NOORD[1]

BRUSSEL NOORDWIJK

ZIN

ZIN IN NOORD 2025

BRUSSEL NOORDWIJK

WTC 3	LIVIN (Implementatie van de vergunning)

1 Sinds 30 januari 2020 is Befimmo controlerend aandeelhouder van Zin in Noord, een gereguleerde institutionele vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, die voor 64,1% in handen is van Befimmo en voor 35,9% van Fedimmo.

Befimmo NV

Maatschappelijke zetel:
Kantersteen 47, 1000 Brussel

Register van Rechtspersonen (RPR) :
0 455 835 167

T: +32 2 679 38 60
contact@befimmo.be

→ BEFIMMO.BE

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Isaline Van den Berghe
IR Officer
i.vandenberghe@befimmo.be

VERTALINGEN

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.

This Annual Financial Report is also available in English.

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Engelstalig Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies zal de Engelse versie primeren.

DRUK

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
FSC® C008551

FOTO'S

Jean-Michel Byl, Filip Dujardin, Alix Bramoprod, Catherine De Saegher, Jean-Jacques De Neyer, Save as Studio, Jules Césure, Philippe Piraux.

CREATIE, CONCEPT, DESIGN EN REALISATIE

Tom Point - www.tompoint.be
Het Befimmo-team

Befimmo