

# Halfjaarlijks Financieel Verslag 2022

Befimmo

LIVIN



Donderdag 28 juli 2022 | 17u40 | Gereguleerde informatie  
Halfjaarlijkse financiële staten voor de periode van 01/01/2022 tot 30/06/2022

→ [BEFIMMO.BE](https://www.befimmo.be)

## INHOUDSTAFEL

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Hoogtepunten van H1.....            | 3  |
| Samenvatting H1 2022.....           | 5  |
| Tussentijds beheersverslag .....    | 6  |
| Samengevatte financiële staten..... | 23 |
| Verslag van de Commissaris.....     | 34 |
| Verklaring .....                    | 36 |
| Risicofactoren .....                | 38 |
| Profiel van de vennootschap .....   | 46 |
| Bijlagen.....                       | 48 |

De Raad van Bestuur kwam op 27 juli 2022 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 30 juni 2022 op te stellen.

### CONSOLIDATIEBASIS:

In dit Verslag worden de activiteiten van Befimmo voorgesteld per activiteitensector (vastgoedoperator en coworking). De resultaten die uitgedrukt zijn in € per aandeel zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep op 30 juni 2022. Het gaat om 27.003.495 aandelen.

### FINANCIËLE EN VASTGOEDINDICATOREN:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage 2 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2022. Ze worden aangeduid met een voetnoot bij de eerste vermelding in dit Verslag. Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren - die mikt op de verbetering van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie - door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines.

### ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES:

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

# Hoogtepunten van H1

## ALEXANDRITE MONNET BELGIAN BIDCO NV VERWERFT CONTROLE OVER 84,94% VAN BEFIMMO SA VANAF 27 JULI 2022

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

De Raad van Bestuur heeft zijn steun voor de transactie uitgesproken, onder voorbehoud van het nazicht van de definitieve prospectus

De twee grootste aandeelhouders van Befimmo, AXA Belgium en AG Finance, zijn elk een zachte onherroepelijke verbintenis aangegaan om Befimmo aandelen aan te bieden, die respectievelijk 9,6% en 5,6% van het maatschappelijk kapitaal van Befimmo vertegenwoordigen.

De initiële aanvaardingsperiode ging in op 7 juni 2022 en eindigde op 5 juli 2022.

Op 12 juli 2022 werden de resultaten van de initiële aanvaardingsperiode bekendgemaakt. Tijdens de initiële aanvaardingsperiode werden 22.718.167 aandelen Befimmo aangeboden op het Bod. Bijgevolg verwerft Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV de controle over 84,94% van Befimmo SA en heropent zij het Bod onvoorwaardelijk.

De aanvaardingsperiode voor het Bod zal worden geopend op maandag 29 augustus 2022 om 9:00 uur CET. Deze daaropvolgende aanvaardingsperiode zal sluiten op vrijdag 16 september 2022 om 17.00 uur CET. Aandeelhouders die het Bod nog niet hebben aanvaard, zullen dit dus nog kunnen doen.

Het prospectus betreffende de Aanbieding (met inbegrip van het memorie van antwoord en het aanvaardingsformulier) kan geraadpleegd worden op de website van Befimmo:

<https://www.befimmo.be/nl/overnamebod>

### BRIDGE FACILITY

Befimmo heeft ingestemd met de overname van de Bridge Facility<sup>1</sup> (overbruggingsfaciliteit) die Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV in het kader van het openbaar bod heeft onderhandeld. Deze financieringsfaciliteit kan gebruikt worden voor de terugbetaling van de huidige schuld van Befimmo, die mogelijk opeisbaar wordt als gevolg van de overname door Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV van een meerderheidsaandeel in Befimmo. Rekening houdend met deze financiering, heeft Befimmo haar financieringsbehoeften voor de komende 18 maanden gedekt.

### WIJZIGING S&P RATING

Op 2 maart 2022 heeft Standard & Poor's een credit watch afgegeven na de aankondiging van het openbaar bod door Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV. Op 28 juli 2022 heeft Standard & Poor's de rating verlaagd van BBB naar BB+/outlook stable voor de langetermijnleningen van Befimmo en B voor de kortetermijnleningen. Als gevolg daarvan is de credit watch nu opgeheven.

<sup>1</sup> Aangezien de Bridge Facility na 30 juli 2022 is afgerond, is deze niet opgenomen in de financiële cijfers.

## HUURVERLENGINGEN MET DE REGIE DER GEBOUWEN

In de loop van het eerste semester van 2022 onderhandelde Befimmo met de Regie der Gebouwen met succes de verlenging van de huurcontracten voor WTC 3, Tervuren en 4 kleine provinciegebouwen (Eupen, Saint-Vith, Tielt en Torhout Elisabeth), en over de vervroegde opzegging van de huurcontracten voor enkele kleine Fedimmo-gebouwen.

Het huurcontract van het WTC 3 (76.810 m<sup>2</sup>) werd verlengd voor een termijn van 6 jaar (van 1 juli 2028 tot 2034) en dat van Tervuren (25.113 m<sup>2</sup>) voor een termijn van 9 jaar (tot eind 2030).

De ondertekening van deze huurverlengingen brengt de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 9,1 jaar (tegenover 8,8 jaar op 31 maart 2022).

## VERKOOP VAN 2 NIET STRATEGISCHE ACTIVA

In het eerste kwartaal van 2022 heeft Befimmo 2 niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden (Brugge en Torhout Burg) verkocht, aan een bedrag in lijn met de laatste reële waarde.

Deze transacties bevestigen eens te meer de strategie van Befimmo om niet-strategische activa te verkopen.

## BEFIMMO WINT OFFICE SPACE OF THE YEAR PRIJS

In maart heeft Befimmo de prijs Office Space of the Year 2022 ontvangen tijdens de prijsuitreiking die in Brussel plaatsvond. De wedstrijd belooft bedrijven en coworking ruimten die de beste talenten willen aantrekken en behouden door hen een kwalitatieve werkomgeving te bieden.

Befimmo heeft haar kandidatuur ingediend voor haar nieuwe hoofdkantoor: Central. Het gebouw ligt in het hart van Brussel, op een steenworp afstand van het Centraal Station. Alles komt perfect samen in het flagship Centralgebouw, met onder meer een coworking ruimte, inspirerende vergaderzalen, een trendy restaurant, een dakterras en vele diensten die beschikbaar zijn voor alle huurders. Het doel is een plek te bieden waar alle eindgebruikers kunnen genieten van een aangename, veilige en verbonden werkervaring, met speciale aandacht voor gastvrijheid, die inspiratie, welzijn en productiviteit stimuleert.

## BENOEMING VAN DE NIEUWE CFO

Befimmo heeft het genoegen de benoeming aan te kondigen van Philippe Berlamont tot nieuwe Chief

Financial Officer (CFO). De heer Berlamont zal het team vervoegen op 1 september 2022 en zal tevens lid zijn van het Uitvoerend Comité van Befimmo.

## SILVERSQUARE OPENT NEGENDE COWORKINGRUIMTE IN DE QUATUOR IN BRUSSEL

In april opende Silversquare een negende coworkingruimte in Quatuor in de Noordwijk van Brussel. Met zijn 8.000 m<sup>2</sup> is Silversquare North de grootste coworkinglocatie van onze hoofdstad. Ze strekt zich uit over vier verdiepingen en biedt plaats aan niet minder dan 800 werkplekken. Het interieur is geïnspireerd op een sprookje dat geschreven én geïllustreerd werd door zangeres en kunstenaar Lous and The Yakuza.

Quatuor is een geslaagd voorbeeld van hoe de hybride werkwereld er vandaag uitziet. Je vindt er alles: van vaste en gedeelde werkplekken in Silversquare tot een heel arsenaal aan diensten. Een gebouw als Quatuor voedt Befimmo's ambitie om een uniek merk te worden dat in alle behoeften van haar gebruikers voorziet.

## SPARKS, DE NIEUWE ONE-STOP-SHOP VOOR VERGADERINGEN, OPENDE ZIJN DEUREN IN BRUSSEL

De start-up Sparks opende op 1 juni zijn deuren geopend. Ze werd gelanceerd in Brussel (in Central, de hoofdzetel van Befimmo) door vijf lokale ondernemers uit de sector en heeft als doel bedrijven te helpen om hun doelstellingen inzake vergaderingen te halen en te overtreffen.

Verouderde vergaderpraktijken en -infrastructuur voldoen niet meer aan de behoeften van moderne bedrijven. Sparks wil dit probleem aanpakken door flexibiliteit te bieden op een optimale locatie in combinatie met een innovatief design van Cobra Studios, een toegewijd team van experts, plus een leuk en gemakkelijk reservatiesysteem. Befimmo is partner van deze veelbelovende Brusselse start-up

## SCIENCE-BASED TARGETS (SBT) VAN BEFIMMO GEVALIDEERD

Na een grondig onderzoek van de koolstofvoetafdruk<sup>1</sup> van Befimmo en de integratie van al haar dochterondernemingen volgens het GHG Protocol werden de Science Based Targets (SBT)<sup>2</sup> van de Vereniging gevalideerd. Door middel van die doelstellingen engageert het bedrijf zich om de absolute CO<sub>2</sub>e-uitstoot van de scopes 1 en 2 tegen 2030 met 50% te verminderen ten opzichte van het basisjaar 2018.

<sup>2</sup> <https://sciencebasedtargets.org/>

# Samenvatting H1 2022

## Sterke fundamenten van de portefeuille

BEZETTINGSGRAAD

95,2%

Gericht beheer van (her)-  
ontwikkelingsportefeuille

12,5%

GEWICHT PIJPLIJN

95%

VOORVERHUURD (KANTOORGEDEELTE)

VERHUURACTIVITEIT

±137 000 m<sup>2</sup>

Succesvolle rotatie  
van activa

2 VERKOPEN

(NON-CORE ACTIVA)

GEMIDDELDE DUUR VAN DE  
HUUROVEREENKOMSTEN

9,1 jaar

Sterke veerkracht van  
de coworkingactiviteit

9de

COWORKINGRUIMTE  
GEOPEND IN APRIL 2022

78%

TOTALE BEZETTINGSGRAAD RUIMTEN  
OPEN SINDS MEER DAN 3 JAAR (TOV 75%  
OP 31 DECEMBER 2021)

+40%

LIKE-FOR-LIKE  
COWORKINGOMZET (TOV H1 201)

### ESG

EEN AMBITIEUS EN TOEGEWIJD TRAJECT, AFGESTEMD OP HET SBT-INITIATIEF, OM BIJ TE DRAGEN AAN DE NET ZERO CARBON

## Financiële kerncijfers

+7,2%

EPRA LIKE-FOR-LIKE  
NET RENTAL  
GROWTH

1,34 €

GECONSOLIDEERDE  
EPRA EARNINGS  
PER AANDEEL

4,75 €

GECONSOLIDEERD  
NETTO RESULTAAT  
PER AANDEEL

41,5%

LTV-RATIO

1,6%

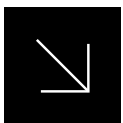
GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST  
(-20 bp tov 31.12.2021)

64,46 €

NAV

2,40 € - 2,45 €  
PER AANDEEL

VOORUITZICHTEN  
EPRA EARNINGS  
2022 BEVESTIGD



# Tussentijds beheersverslag

✓ LOOM



## VASTGOEDVERSLAG

### Vastgoedoperator activiteit

#### KANTORENMARKT

**Brussel:** Take-up van 130,315 m<sup>2</sup> (in lijn met een 5-jarig gemiddelde). Prime rendementen bleven stabiel op 3,6%. Het totale leegstandspercentage steeg licht tot 7,88% (komende van 7,65%) terwijl de leegstand in het CBD laag bleef op 4,3%. Beperkte bouwpijplijn van 100.000 m<sup>2</sup>, voor 2022 met een hoog voorverhuurpercentage (68%).

**Luxemburg:** Take-up van 114.230 m<sup>2</sup>. Prime rendementen bleven stabiel op 3,4%. Het totale leegstandspercentage steeg lichtjes maar bleef laag, op 4,07% (van 3,99%). In het CBD bleef het stabiel op 1,84%. 50% van de bouwpijplijn voorzien in the komende jaren is al voorverhuurd.

#### VERHUURACTIVITEIT

- **137.060m<sup>2</sup>** verhuurd (vergeleken met 34.835 m<sup>2</sup> in H1 2021)
- Ongeveer **5%** nieuwe verhuringen & **95%** herverhuringen (in m<sup>2</sup>)
- **31** transacties

In het eerste semester van 2022 ondertekenden we nieuwe huurovereenkomsten en hernieuwingen voor een totale oppervlakte van 137.060 m<sup>2</sup>, tegenover 33.492 m<sup>2</sup> in dezelfde periode van 2021). Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de succesvolle heronderhandelingen van de huurcontracten met de Regie der Gebouwen voor WTC 3, Tervuren en 4 kleine provinciale gebouwen (Eupen, Saint-Vith, Tielt en Torhout Elisabeth). De huurovereenkomst voor het WTC 3 (76.810 m<sup>2</sup>) werd verlengd voor een termijn van 6 jaar (tot 1 juli 2028) en die van Tervuren (25.113 m<sup>2</sup>) voor een termijn van 9 jaar (tot eind 2027).

#### EPRA "LIKE-FOR-LIKE NETTO HUURGROEI"

De EPRA "like-for-like netto huurgroei" bedraagt +7,2% per 30 juni 2022. Dit wordt verklaard door een like-for-like netto huurresultaat van 2,7%, voornamelijk als gevolg van de indexering van de huurcontracten en een daling van de Netto vastgoedkosten als gevolg van:

- een daling van de leegstandskosten ten gevolge van nieuwe verhuringen;
- minder verbeterings- en ingrijpende renovatiewerken dan gerealiseerd in 2021 zoals gepland.

#### BEZETTINGSGRAAD (VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING)<sup>3</sup>

|  | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Bezettingsgraad (inclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten) | 95,2%      | 95,5%      |
| EPRA Vacancy Rate <sup>4</sup>                                       | 4,8%       | 4,5%       |

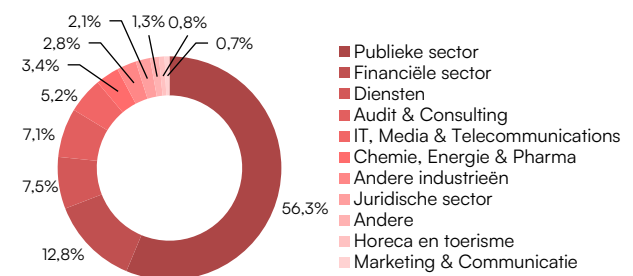
#### INNING EN UITSTEL VAN HUURGELDEN

- **97,2% geïnde huurgelden** voor de eerste helft van 2022 (per 10.05.2022, in overeenstemming met vorige jaren)
- **0,2 miljoen €** uitstel van betalingen

#### DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN<sup>5</sup>

|  | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag van vastgoed beschikbaar voor verhuring              | 7,9 jaar   | 7,3 jaar   |
| Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag van vastgoed beschikbaar voor verhuring               | 8,5 jaar   | 7,9 jaar   |
| Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervaldag | 9,1 jaar   | 8,8 jaar   |
| Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervaldag  | 9,6 jaar   | 9,4 jaar   |

#### Activiteitssector van de huurders (gebaseerd op de lopende contractuele brutohuur van huurovereenkomsten op 30.06.2022)



#### 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                       | 8,9  | 52,7%   |        |
| Europese openbare sector                        | 5,9  | 3,6%  |        |
| <b>Totaal huurders openbare sector</b>          | <b>8,7</b>   | <b>56,3%</b>  |        |
| Deloitte Services & Investments NV              |  | 6,4%  | -      |
| BNP Paribas en verbonden vennootschappen        |  | 4,9%  | A+     |
| Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)             |  | 4,1%  | A+     |
| Docler Services S.à.r.l.                        |  | 3,0%  | -      |
| McKinsey & Company                              |  | 1,6%  | -      |
| <b>Totaal huurders top 5 uit de privésector</b> | <b>9,1</b>   | <b>19,9%</b>  |        |
| ±170 andere huurders                            | 5,1  | 23,8%   |        |
| <b>Totaal van de portefeuille</b>               | <b>7,9</b>   | <b>100%</b>   |        |

<sup>3</sup> Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie bijlage 2.

<sup>4</sup> Dit is een EPRA-indicator. Voor meer informatie, zie bijlage 4.

REËLE WAARDE PER GEOGRAFISCH GEBIED<sup>5</sup>

| Kantoren   | Variatie over het halfjaar <sup>6</sup> (in %) | Aandeel in de portefeuille <sup>7</sup> (30.06.2022) (in %) | Reële waarde (30.06.2022) (in miljoen €) | Reële waarde (31.12.2021) (in miljoen €) |
|--|--|---|--|--|
| Brussel CBD en gelijkaardig <sup>8</sup>   | 3,4%   | 53,2%   | 1 544,9                                  | 1 495,9                                  |
| Brussel gedecentraliseerd  | -0,4%  | 2,2%  | 64,3                                     | 64,3                                     |
| Brussel rand   | -1,7%  | 2,7%  | 79,8                                     | 80,8                                     |
| Vlaanderen   | -4,7%  | 12,9%   | 372,9                                    | 391,0                                    |
| Wallonië   | -2,3%  | 10,0%   | 289,0                                    | 221,3                                    |
| Luxemburg stad   | 0,9%   | 6,2%  | 180,4                                    | 178,8                                    |
| <i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>   | 1,0%   | 87,2%   | 2 531,3                                  | 2 432,1                                  |
| <i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i> | -3,8%  | 12,5%   | 362,9                                    | 390,7                                    |
| <b>Vastgoedbeleggingen<sup>9</sup></b>   | <b>0,4%</b>                                    | <b>99,7%</b>  | <b>2 894,2</b>                           | <b>2 825,6</b>                           |
| <b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>   | <b>-19,7%</b>                                  | <b>0,3%</b>   | <b>7,8</b>                               | <b>13,1</b>                              |
| <b>Totaal</b>  | <b>0,3%</b>                                    | <b>100,0%</b>   | <b>2 902,0</b>                           | <b>2 835,9</b>                           |

Op 30 juni 2022 bedroeg de reële waarde van de portefeuille € 2.902,0 miljoen, tegen € 2.835,9 miljoen op 31 december 2021.

In deze waardeverandering (exclusief gebruiksrechten IFRS 16) zijn verwerkt:

- de renovatie- of herontwikkelings(investeringen) die in de portefeuille zijn uitgevoerd;
- de overdrachten en verwervingen
- de schommelingen van de reële waarde geboekt in de resultatenrekening (IAS 40).

Bij constante perimeter is de reële waarde van de portefeuille in het eerste halfjaar gestegen (+0,34% of +9,7 miljoen €).

De stijging wordt voornamelijk gedreven door de waardeverhoging van het WTC 3, gekoppeld aan de

verlenging van het huurcontract met 6 jaar met de Regie der Gebouwen.

## NET INITIAL YIELD

|  | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>10</sup> | 4,9%       | 4,8%       |
| Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring           | 5,3%       | 5,2%       |
| Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen <sup>11</sup>                 | 4,3%       | 4,2%       |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) <sup>12</sup>                                 | 4,3%       | 4,2%       |
| EPRA Topped-up NIY <sup>12</sup>   | 4,7%       | 4,5%       |

<sup>5</sup> Deze waarden worden bepaald in toepassing van norm IAS 40 die vereist dat vastgoedbeleggingen tegen 'reële waarde' worden geboekt. De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt gedetailleerd uiteengezet in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

<sup>6</sup> De variatie over het jaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2022 en 30 juni 2022 (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen).

<sup>7</sup> Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2022.

<sup>8</sup> Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

<sup>9</sup> Exclusief gebruiksrecht huurovereenkomsten voor kantoren en gebruiksrechten op grond (IFRS 16).

<sup>10</sup> Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2.

<sup>11</sup> Bestaat uit gebouwen die worden gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening om te worden verhuurd. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie bijlage 2.

<sup>12</sup> Dit is een EPRA-indicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4.



## 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.

### DESINVESTERINGEN VAN NIET-STRATEGISCHE ACTIVA

- 2 niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden (Brugge en Torhout Burg) voor een bedrag in lijn met de meest recente reële waarde.

## Ontwikkelingsprojecten

Befimmo heeft 56,6 miljoen € geïnvesteerd in haar (her)ontwikkelingsprojecten in het eerste helft van 2022.

Op 30 juni 2022, bedraagt de ontwikkelingspijplijn 12,5% van de totale waarde van de portefeuille tegenover 13,8% op 31 december 2021.

Momenteel bedraagt het voorverhuringpercentage<sup>13</sup> van de kantoorprojecten 95%.

### Belangrijkste renovatie- en bouwprojecten

|  | Gerealiseerde investeringen in H1 2022 (in miljoen €) | Totaal investering (in miljoen €) | Rendement op totale investering (land inbegrepen) | % van Voltooiing | Oplevering van het project                   | BREEAM <sup>14</sup>                                 |
|--|---|-----------------------------------|---|------------------|--|--|
| <b>Committe ongoing projects</b>   |   |                                   |   |                  |  |  |
| <b>Paradis Express (kantoor gedeelte)</b><br>Wallonie, Luik                        | 2,3   | 54                                | >6%   | 97%              | Q3 2022                                      | Excellent  |
| <b>ZIN</b><br>Brussel CBD, Noord   | 47  | 465                               | ±3,9%   | 39%              | End 2023 (offices)<br>2024 (other functions) | Outstanding (offices)<br>Excellent (other functions) |
| <b>Ongoing projects to be committed</b>  |   |                                   |   |                  |  |  |
| <b>LIVIN<sup>15</sup> (WTC 4)</b><br>Brussel CBD, Noord                            | 0,5   | 180                               | -   | -                | -  | Excellent  |
| <b>PLXL</b><br>Brussel gedecentraliseerd   | 1,5   | 54                                | ±5,5%   | 13%              | Q1 2025                                      | Outstanding  |
| <b>LOOM (Herontwikkeling Loi 44, Joseph 2, Loi 52)</b><br>Brussel CBD, Leopoldwijk | 1,5   | 81                                | ±5%   | 5%               | 2026   | Outstanding  |
| <b>Pacheco</b><br>Brussel CBD, Centrum   | 0,2   | 43                                | ±5,5%   | 6%               | Q2 2024                                      | Outstanding  |

Voor meer informatie over deze projecten, zie blz. 41 tot 44 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

<sup>13</sup> Berekend op het kantoorgedeelte van lopende aangegane projecten, exclusief coworking.

<sup>14</sup> BREEAM-certificaten voor de (her)ontwikkelingsprojecten (behalve Paradis Express, dat in de ontwerpfase een BREEAM Excellent behaalde)

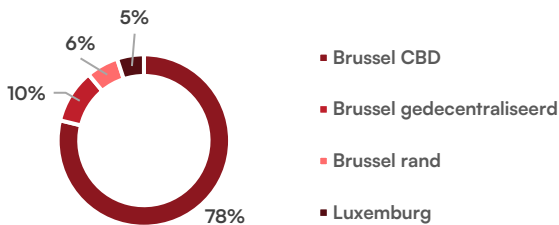
<sup>15</sup> Nieuwe bouwvergunning in voorbereiding, in dezelfde geest als het ZIN-project, open naar de stad en een mix van functies.

## Coworking-activiteit

Voor volledige details over onze coworking-activiteit, zie pagina 45 en 46 van ons Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

### PORTFOLIO OF COWORKING SPACES

→ 9 ruimtes | ± 41.100 m<sup>2</sup>



Silversquare opende in april 2022 zijn negende coworkingruimte in de Quatuor (Silversquare North).

De coworkingactiviteit vertegenwoordigt ongeveer 11% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 30 juni 2022.

### BEZETTINGSGRAAD

| Opening ruimte     | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------|------------|------------|
| Meer dan 3 jaar    | 78%        | 75%        |
| Tussen 1 en 3 jaar | 64%        | 52%        |
| Minder dan 1 jaar  | 47%        | 51%        |
| <b>Totaal</b>      | <b>54%</b> | <b>59%</b> |

De totale bezettingsgraad bedroeg 54% per 30 juni 2022. Exclusief Silversquare North, dat in april is geopend, bedraagt de totale bezettingsgraad 69%. De totale omzet (7,4 miljoen € voor de eerste 6 maanden van 2022) is met 67% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Er is ook een stijging van de like-for-like omzet met 40,3% in vergelijking met H1 2021.

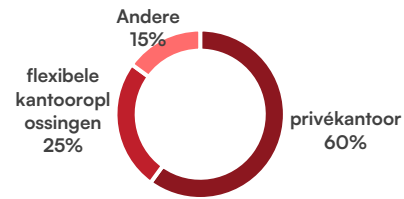
Silversquare boekt 480 nieuwe handtekeningen tegen 211 opzeggingen tijdens het eerste helft van het jaar.

### INVORDERINGSPERCENTAGE UITGEREIKTE FACTUREN

→ 98,55% (voor de maandelijks verzonden facturen van de afgelopen 12 maanden)

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

### OPSPLITSING VAN DE INKOMSTEN



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

### ONTWIKKELINGSPIJPLIJN

De geplande coworkingruimten in de gebouwen van Befimmo worden over het algemeen door Befimmo (als vastgoedexploitant) ingericht en tegen marktprijs als "sleutelklare" ruimten aan Silversquare overhandigd. Silversquare (als exploitant van coworking) investeert in het meubilair en de informatica voor deze ruimten.

Voor de ruimten in gebouwen van derden investeert Silversquare in de inrichting en in meubilair en IT. In het eerste halfjaar van 2022 heeft Silversquare 1,9 miljoen € in haar ruimtes geïnvesteerd. Befimmo (vastgoedexploitant) heeft in H1 2022 € 5,5 miljoen geïnvesteerd, waarvan € 1,6 miljoen in het Quatuor-project en € 1,8 miljoen in Paradis Express. Dit wordt doorgerekend aan Silversquare via een mechanisme van huurverhoging.

### NIEUWE OPENINGEN VOOR DE KOMENDE TWEE JAAR

|                                      | Oppervlakte                 |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Totaal portefeuille juni 2022</b> | <b>41 100 m<sup>2</sup></b> |
| SQ North (Brussel CBD, gelijkvloers) | + 1 100 m <sup>2</sup>      |
| SQ Guillemins (Liège)                | +3 800 m <sup>2</sup>       |
| <b>Totaal portefeuille eind 2022</b> | <b>46 000 m<sup>2</sup></b> |
| SQ A-Tower                           | +5 800 m <sup>2</sup>       |
| SQ Louvain-La-Neuve                  | +4 000 m <sup>2</sup>       |
| Luxemburg                            | +4 000 m <sup>2</sup>       |
| Vlaanderen (2 ruimtes)               | +7 000 m <sup>2</sup>       |
| <b>Totaal portefeuille eind 2023</b> | <b>66 800 m<sup>2</sup></b> |

Rekening houdend met de geïdentificeerde pijplijn, zullen de coworkingruimten van Silversquare tegen eind 2025 goed zijn voor 82.000 m<sup>2</sup>.

Na de uitvoering van Silversquare's ontwikkelingsplan worden tegen 2024 de eerste significante stijgende EPRA-bijdragen verwacht.

## ESG

## Environment

## SCIENCE BASED TARGETS

Na een grondig onderzoek van de koolstofvoetafdruk van Befimmo en de integratie van al haar dochterondernemingen volgens het GHG Protocol werden de Science Based Targets (SBT) van de Vennootschap gevalideerd. Door middel van die doelstellingen engageert het bedrijf zich om de absolute CO<sub>2</sub>e-uitstoot van de scopes 1 en 2 tegen 2030 met 50% te verminderen ten opzichte van het basisjaar 2018. Daarmee voegt Befimmo zich bij de andere Belgische ondernemingen die hun doelstellingen al lieten valideren door het SBTi.

Befimmo heeft zich ook verbonden om tot 2030 jaarlijks twee derde van haar uitstoot van scope 3 met 2,5% te verlagen (ten opzichte van het referentiejaar 2018) in overeenstemming met de aanbevelingen van het SBTi voor het scenario van 1,5 °C.

## Social

## WELZIJN EN FILANTROPIE

- een bloedinzameling op het hoofdkantoor van Befimmo in samenwerking met het Belgische Rode Kruis
- een inzameling van medicijnen, voedsel en hygiëneproducten om Oekraïne te helpen
- deelname aan de 20 km door Brussel om geld in te zamelen voor de vereniging L'Arche de Marie
- deelname aan het Fietsproject, met een theoretische en praktische opleiding om soft mobiliteit te verbeteren

## Governance

## SCORE ECOVADIS

Bij haar eerste deelname ontving Befimmo meteen de Platinum-medaille voor haar inzet op het vlak van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Dit is de hoogste onderscheiding die EcoVadis toekent aan de top 1% van bedrijven in dezelfde activiteitensector die door de ratingorganisatie zijn geëvalueerd.

Deze erkenning en de fenomenale score van 79% zijn het beste bewijs dat Befimmo binnen haar sector een voorloper is op het gebied van duurzaamheid en Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (MVO).

## UPDATES EN NIEUWE BELEIDSLIJNEN

Befimmo heeft een reeks beleidslijnen herzien en vastgelegd en maatregelen genomen om de ethische normen op alle niveaus van de Vennootschap te waarborgen. Befimmo heeft onder meer een Diversiteits- en Inclusiebeleid uitgewerkt en haar Beleid inzake filantropie en associatieve partnerschap, haar Gedragscode voor leveranciers en haar ESG-beleid geactualiseerd.

## NIET-FINANCIËLE INFORMATIE

In de eerste helft van 2022 haalde Befimmo hoge scores voor de publicatie van haar niet-financiële informatie:



71/100



C Prime



A



38



9.5/100 Negligible Risk

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> Copyright ©2022 Sustainalytics. Alle rechten voorbehouden. Dit gedeelte bevat informatie ontwikkeld door Sustainalytics ([www.sustainalytics.com](http://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>.

## FINANCIEEL VERSLAG

## Financiële kerncijfers

| <b>Geconsolideerd</b>   | <b>30.06.2022</b> | <b>31.12.2021</b>                             |
|---|-------------------|---|
| Aantal uitgegeven aandelen  | 28 445 971        | 28 445 971                                    |
| Aantal aandelen niet aangehouden door de groep                      | 27 003 495        | 27 011 100                                    |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)     | 1 740,7           | 1 630,2                                       |
| Intrinsieke waarde (in € per aandeel)                               | 64,46             | 60,35   |
| EPRA NRV (in € per aandeel)   | 64,53             | 63,82   |
| EPRA NTA (in € per aandeel)   | 61,02             | 60,32   |
| EPRA NDV (in € per aandeel)   | 64,73             | 59,53   |
| Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost <sup>18</sup> (in %) | 1,6%              | 1,8%  |
| Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)                    | 3,8               | 4,1   |
| Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)                   | 44,2%             | 43,1%   |
| Loan-to-value <sup>19</sup> (in %)                                  | 41,5%             | 40,9%   |
| Total return op eigen vermogen <sup>20</sup> (in € per aandeel)     | 6,2               | 2,9   |
| Total return op eigen vermogen <sup>20</sup> (in %)                 | 10,5%             | 4,9%  |
| <b>Activiteit vastgoedoperator</b>                                  | <b>30.06.2022</b> | <b>31.12.2021</b>                             |
| EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>21</sup> (in %)           | +7,2%             | -4,2%   |
|   | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2022<br/>(herwerkt)<sup>22</sup></b> |
| <b>Geconsolideerd</b>   |                   |   |
| Nettoresultaat (in € per aandeel)                                   | 4,75              | 1,73  |
| EPRA earnings (in € per aandeel)                                    | 1,34              | 1,18  |
| <b>Activiteit vastgoedoperator</b>                                  |                   |   |
| Nettoresultaat (in € per aandeel)                                   | 4,84              | 1,91  |
| EPRA earnings (in € per aandeel)                                    | 1,38              | 1,24  |

18 Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 te raadplegen

19 Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld — kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 te raadplegen.

20 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.

21 Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations"

22 Sinds 31 december 2021 worden de recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van de toegekende huurgratificaties en de waardevermindering op de goodwill geboekt onder de rubriek "Andere resultaten op de portefeuille" en niet meer onder de rubriek "Andere bedrijfsopbrengsten en -kosten". De cijfers van 30 juni 2021 werden bijgevolg aangepast. De recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van de toegekende huurgratificaties wordt nu niet meer opgenomen in de EPRA berekening.

## Geconsolideerde nettoactiefwaarde en balans

### Evolutie van de intrinsieke waarde

|   | (in € per aandeel) | (in miljoen €) | Aantal aandelen niet in handen van de groep |
|---|--------------------|----------------|---|
| <b>Intrinsieke waarde op 31 december 2021 (groepsaandeel)</b>   | <b>60,35</b>       | <b>1 630,2</b> | <b>27 011 100</b>                           |
| Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen |                    | - 2,7          |   |
| Nettoresultaat (groepsaandeel) op 30 juni 2022  |                    | 128,4          |   |
| Slotdividend van het boekjaar 2021 (coupon 43)  |                    | -15,7          |   |
| Andere elementen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen op actuariële winsten en verliezen op pensioenverplichtingen         |                    | 1,3            |   |
| Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units   |                    | - 1,0          |   |
| <b>Intrinsieke waarde op 31 maart 2022 (groepsaandeel)</b>  | <b>64,46</b>       | <b>1 740,7</b> | <b>27 003 495</b>                           |

| in € per aandeel | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|------------------|------------|------------|
| EPRA NRW         | 64,53      | 63,82      |
| EPRA NTA         | 61,02      | 60,32      |
| EPRA NDV         | 64,73      | 59,53      |

De berekeningsmethoden van de EPRA NRW, NTA en NDV worden in detail uiteengezet op blz. 55 van dit verslag.

### Analytische geconsolideerde balans

| (in miljoen €)                                       | 30.06.2022     | 31.12.2021     |
|--|----------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop | 2 938,8        | 2 874,3        |
| Andere activa  | 189,8          | 108,0          |
| <b>Totaal activa</b>                                 | <b>3 128,6</b> | <b>2 982,3</b> |
| Eigen vermogen                                       | 1 740,7        | 1 630,2        |
| Financiële schuld                                    | 1 257,0        | 1 211,4        |
| langlopend   | 1 110,2        | 851,8          |
| kortlopend <sup>23</sup>                             | 146,8          | 359,7          |
| Andere schuld  | 130,9          | 140,7          |
| <b>Totaal eigen vermogen &amp; verplichtingen</b>    | <b>3 128,6</b> | <b>2 982,3</b> |
| <b>LTV</b>   | <b>41,5%</b>   | <b>40,9%</b>   |

<sup>23</sup> Volgens de norm IAS 1 moet het handelspapier geboekt worden als kortlopende verplichting. Het is belangrijk op te merken dat de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar beschikt als back-up voor dit handelspapier.

# Financiële resultaten

## Gebeurtenissen die de perimeter wijzigen

De perimeter van de vastgoedactiviteiten werd voornamelijk gewijzigd door de:

- 2021 aankopen (Cubus gebouw, Esprit Courbevoie en drie verdiepingen in de Antwerp Tower);
- 2021 desinvesteringen (Wiertz gebouw, de residentiële gedeeltes van Paradis Express, Planet 2 gebouw en 6 niet-strategische gebouwen (in Belgische provinciesteden);
- Eerste kwartaal 2022 desinvesteringen (2 niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden).

## Toelichting bij de resultaten van de vastgoedoperator-activiteit

### Samenvattende resultatenrekening van de vastgoedoperator-activiteit

| (in duizend €)  | 30.06.2022     | 30.06.2022<br>(herwerkt) | 30.06.2021    |
|---|----------------|--------------------------|---------------|
| Nettohuurresultaat  | 60 218         | 62 653                   | 62 653        |
| <i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>  | <i>56 565</i>  | <i>61 529</i>            | <i>61 529</i> |
| <i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>  | <i>3 653</i>   | <i>1 124</i>             | <i>1 124</i>  |
| Nettovastgoedkosten <sup>24</sup>   | -6 541         | -10 067                  | -10 067       |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>   | <b>53 676</b>  | <b>52 586</b>            | <b>52 586</b> |
| Algemene kosten <sup>24</sup>   | -8 506         | -10 582                  | -10 582       |
| Ander operationele opbrengsten en kosten  | -              | -                        | -1 124        |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>   | <b>45 171</b>  | <b>42 004</b>            | <b>40 880</b> |
| <b>Operationele marge<sup>24</sup></b>  | <b>75,0%</b>   | <b>67,0%</b>             | <b>65,2%</b>  |
| Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en clos-out costs) <sup>24</sup> | -7 143         | -7 763                   | -7 763        |
| Vennootschapsbelasting (excl. uitgestelde belasting) <sup>24</sup>  | - 715          | - 738                    | - 738         |
| <b>EPRA Earnings<sup>25</sup></b>   | <b>37 313</b>  | <b>33 503</b>            | <b>32 379</b> |
| <b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>   | <b>1,38</b>    | <b>1,24</b>              | <b>1,20</b>   |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen   | - 397          | 6 798                    | 6 798         |
| Ander resultaat op portefeuille   | -4 114         | -1 545                   | - 421         |
| Uitgestelde belasting   | - 159          | - 31                     | - 31          |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen   | 9 652          | -7 615                   | -7 615        |
| Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs  | 93 856         | 20 506                   | 20 506        |
| Algemene kosten — uitzonderlijke elementen  | -5 363         | -                        | -             |
| <b>Nettoresultaat<sup>26</sup></b>  | <b>130 788</b> | <b>51 615</b>            | <b>51 615</b> |
| <b>Nettoresultaat (in € per aandeel)</b>  | <b>4,84</b>    | <b>1,91</b>              | <b>1,91</b>   |

<sup>24</sup> Dit is een alternatieve prestatiebeoordeling. Voor meer informatie, zie bijlage 3 bij dit verslag.

<sup>25</sup> 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 juni 2021 werden bijgevolg aangepast.

<sup>26</sup> Het nettoresultaat op 30 juni 2021 en 30 juni 2022 wordt herwerkt, met uitsluiting van het aandeel in het resultaat van de deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geboekt.

Het **Like-for-like netto huurresultaat** is met 2,7% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Deze evolutie is voornamelijk het gevolg van de indexering van de huurcontracten.

Het **Nettohuurresultaat** daalde met 3,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze daling is voornamelijk te wijten aan een niet-recurrente (eenmalige) betaling van +5,3 miljoen € in 2021 in verband met een globale overeenkomst met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat).

De nieuwe huurcontracten op de opgeleverde projecten hebben een positieve impact van 4,8 miljoen €, gedeeltelijk gecompenseerd door de impact van het activa rotatie programma (-2,0 miljoen €).

De **Netto-vastgoedkosten** zijn gedaald met 3,5 miljoen €. De daling is voornamelijk te verklaren door de daling van de leegstandskosten als gevolg van nieuwe verhuringen, minder verbeterings- en grote renovatiewerken dan gerealiseerd in 2021 (intensieve periode na de lock-down van 2020).

De **EPRA like-for-like net rental growth** bedraagt bijgevolg +7,2% per 30 juni 2022.

De **algemene kosten** bedragen € 8,5 miljoen, een daling met € 2,1 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Deze daling is voornamelijk te verklaren door uitzonderlijke elementen in verband met de pensionering van de vorige CEO en een voorziening in verband met het PSU-pakket van het Directiecomité.

Het Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt 45,2 miljoen € per eind juni 2022.

Het **Financieel resultaat** (exclusief de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva en de afsluitkosten) bedraagt -7,1 miljoen €, tegenover -7,8 miljoen € vorig jaar. De daling van de financiële lasten wordt verklaard door minder vooraf te betalen vergoedingen in 2022, meer gekapitaliseerde interesten en een lagere financieringsreserve die de stijging van het gemiddelde schuldvolume met € 151 miljoen compenseren. De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost voor het eerste semester bedraagt 1,6% tegenover 1,9% per 30 juni 2021.

De **EPRA earnings** bedroeg 37,3 miljoen € tegenover 33,5 miljoen € vorig jaar. De **EPRA earnings per aandeel** bedroeg 1,38 € aan het eind van het eerste semester van 2022.

De **meerwaarden op de verkoop van vastgoedbeleggingen** hebben betrekking op de verkopen van de Fedimmo gebouwen die gerealiseerd werden aan een prijs die overeenstemt met de laatste reële waarde van de expert.

Het **Ander resultaat op de portefeuille** bedraagt -4,1 miljoen € op 30 juni 2022 en omvat de recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van de toegekende en in de toplijn geboekte huurgratificaties (-3,7 miljoen €) en een waardevermindering op de goodwill (-0,5 miljoen €).

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 9,7 miljoen € op 30 juni 2022.

De **Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen** bedragen 94,3 miljoen € op 30 juni 2022.

De **Algemene kosten - niet-recurrente** elementen omvatten onze beste raming op dit ogenblik van de diverse honoraria van onze raadsleden in verband met het vrijwillig openbaar overnamebod door Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV.

Als gevolg van de hierboven toegelichte elementen bedraagt het **Nettoresultaat** 130,8 miljoen € per 30 juni 2022, tegenover 51,6 miljoen € per 30 juni 2021.

Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 4,84 € in vergelijking met 1,91 € voor de vergelijkende periode.

### Toelichting bij de resultaten uit de coworkingactiviteit

De omzet van de coworkingactiviteit bedroeg 7,4 miljoen € in het eerste halfjaar van 2022, vergeleken met 4,4 miljoen € in het eerste halfjaar van 2021, wat neerkomt op een stijging van 67%. Aangezien onze coworkingactiviteiten zich nog in de ontwikkelingsfase bevinden, hebben ze dit eerste halfjaar een negatieve bijdrage van -€0,04 per aandeel aan het geconsolideerde EPRA-earnings<sup>27</sup>.

### Toelichting bij de geconsolideerde resultaten

Het geconsolideerd nettoresultaat bedraagt 126,9 miljoen €. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedraagt 127,7 miljoen €, een stijging van 78,5 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2021. De EPRA earnings per aandeel bedraagt 1,34 € per aandeel, tegenover 1,18 € op 30 juni 2021<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> 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 -0,09 € per aandeel bedragen.

<sup>28</sup> Herwerkt.

## 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.

De Bridge Facility<sup>29</sup> is niet opgenomen in de financiële cijfers, omdat deze na de halfjaar-sluiting is afgerond.

### Hoofdkenmerken van de financiële structuur

|   | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Bevestigde financieringen <sup>30</sup><br>(in miljoen €) | 1 408      | 1 471      |
| Waarvan bankfinancieringen                                | 73,9%      | 71,3%      |
| Waarvan benut   | 1 208      | 1 161      |
| Gebruik handelspapier programma (in miljoen €)            | 126        | 284        |
| Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen)           | 75,4%      | 75,1%      |
| Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost            | 1,6%       | 1,8%       |
| Gewogen gemiddelde duur van de schuld                     | 3,8 jaar   | 4,1 jaar   |
| Schuldratio <sup>31</sup>                                 | 44,2%      | 43,1%      |
| LTV ratio <sup>32</sup>                                   | 41,5%      | 40,9%      |
| Indekkingratio <sup>33</sup>                              | 83,6%      | 76,8%      |

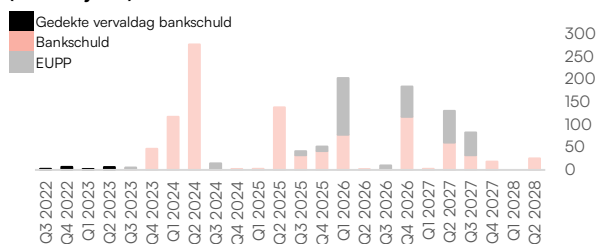
Op 28 juli 2022 heeft Standard & Poor's de rating<sup>34</sup> verlaagd van BBB naar BB+/outlook stable voor de langetermijnleningen van Befimmo en B voor de kortetermijnleningen.

### Gerealiseerde financieringen tijdens H1 2022

- 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 (inclusief de hypothesen over de verkopen).

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

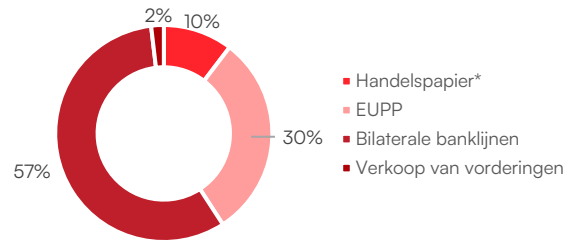


<sup>29</sup> Zie pagina 3 voor meer informatie.

<sup>30</sup> 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;

<sup>31</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

### Schuldverdeling



\*Met bevestigde banklijnen op meer dan een jaar als back-up

Om haar financieringskosten te beperken, beschikt Befimmo over een commercial paper-programma voor een maximumbedrag van 600 miljoen euro, waarvan 126 miljoen euro in gebruik was op 30 juni 2022 voor kortetermijnuitgiften en 96 miljoen euro voor langetermijnuitgiften. Voor de uitgiften op korte termijn beschikt dit programma over back-up faciliteiten die bestaan uit de verschillende kredietlijnen die werden afgesloten. De documentatie van dit programma heeft ook betrekking op de Europese onderhandse plaatsingen van schuldpapier.

### Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

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

Uitgevoerde operaties in de loop van het kwartaal:

- Verlenging van de IRS ten belope van 20 miljoen € met nog eens 6 jaar tot augustus 2032;
- Verlenging van de IRS ten belope van 25 miljoen € met nog eens 4 jaar tot januari 2032;
- Verlenging van de IRS ten belope van 25 miljoen € met nog eens 5 jaar tot februari 2032.
- Verlenging van 30 miljoen € IRS met nog eens 6 jaar tot februari 2032;
- Spiegel-SWAP met een IRS-betaler met een looptijd in 2032 en een IRS-ontvanger met een looptijd in 2025.

Verrichtingen uitgevoerd na de afsluiting van het kwartaal:

- Herstructurering met 25 miljoen € IRS-ontvanger (spiegel van bestaand) en 55 miljoen € nieuwe IRS-betaler.
- Verkorting van de afdekkingsperiode met 7 jaar en verhoging van het afgedekte bedrag met 30 miljoen €.

Het bestaande pakket instrumenten geeft de Vennootschap een indekkingsratio van 83,6% per 30 juni 2022. De indekkingsratio blijft boven de 50% tot en met het vierde kwartaal van 2026.

<sup>32</sup> Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële schuld - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

<sup>33</sup> Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

<sup>34</sup> Voor meer informatie, zie pagina 3.



**Sterke rentevoet indekkingspositie (inclusief schulden met vaste rente), boven 50% tot en met Q4 2026**

|   | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  |   | 2040  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|-------|
| Gemiddelde nominale indekking (€ miljoen) | 898   | 1.039 | 978   | 933   | 851   | 693   | 533   | 445   | 420   | 389   | → | 15    |
| Gemiddelde rentevoet op indekking         | 0,87% | 0,83% | 0,81% | 0,84% | 0,81% | 0,83% | 0,80% | 0,79% | 0,80% | 0,81% | → | 0,54% |

## Vooruitzichten en dividendprognose

Op basis van de informatie die gekend is op de datum van publicatie van dit Verslag, bevestigt de Raad van Bestuur de verwachte EPRA earnings tussen 2,40 € en 2,45 € per aandeel.

Befimmo's politiek is om een dividend voor te stellen van minimum 80% van de EPRA earnings van het jaar. Dit kan desgevallend aangevuld worden met meerwaarden die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd in het kader van haar beleid inzake rotatie van de portefeuille.

De Raad van Bestuur herinnert de aandeelhouders dat, zoals gepubliceerd in het Prospectus, de Bieder zich voorneemt om, ongeacht het reglementair statuut van de Vennootschap na het Bod, een dividendbeleid te handhaven dat in wezen in overeenstemming is met de vroegere praktijk (d.w.z. het regime dat van toepassing is op een GVV en het dividendbeleid dat gewoonlijk door deze wordt gevolgd), zolang hij niet alle Aandelen van de Vennootschap bezit en de daarmee samenhangende

verbintenis in de "head of terms" van de aandeelhoudersovereenkomst tussen de Bieder en AG Finance van kracht blijft.

Bovendien geeft de Bieder echter aan dat er geen zekerheid is dat het huidige niveau van het dividend in euro na het Bod behouden zal blijven, aangezien de herfinanciering van de schuld en de herstructurering van de vastgoedportefeuille, evenals de beoogde investeringen, factoren zijn die de beschikbare nettowinst zouden kunnen beperken, waardoor het dividend mechanisch zou dalen (wat waarschijnlijk en vooral in de eerste paar jaar na de afsluiting van het Bod zal gebeuren, afhankelijk van de marktomstandigheden en de snelheid waarmee de strategie wordt uitgevoerd).

Dit gezegd zijnde, kan op dit moment geen aanvullende informatie worden gegeven over het dividend voor 2022. Aanvullende informatie zal later worden bekendgemaakt.

## EPRA BEST PRACTICES

De Commissaris heeft geverifieerd dat de EPRA-ratio's werden berekend overeenkomstig de definities en dat de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's werden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens, zoals die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen.

### EPRA-indicatoren – activiteit vastgoedoperator

| EPRA-indicatoren                     | EPRA-definities <sup>35</sup>   | Nut volgens EPRA <sup>35</sup>  |                            | 30.06.2022 | 30.06.2021           |
|--------------------------------------|---|---|----------------------------|------------|----------------------|
| EPRA earnings                        | Resultaat van de operationele vastgoedoperator activiteiten.  | Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.                               | in € duizend               | 37 313     | 33 503 <sup>36</sup> |
|                                      |   |   | in € per aandeel           | 1,38       | 1,24 <sup>36</sup>   |
| EPRA Cost Ratio                      | Administratieve en operationele kosten (exclusief/inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten.   | Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.   | Inclusief leegstandskosten | 24,2%      | 32,9% <sup>36</sup>  |
|                                      |   |   | Exclusief leegstandskosten | 22,0%      | 29,9% <sup>36</sup>  |
| EPRA Like-for-Like Net Rental Growth | De netto groei van de huur, bij gelijke perimeter, vergelijkt de groei van de netto huurinkomsten van de portefeuille, die continu in uitbating en niet in ontwikkeling was, gedurende de twee volledige vorige periodes zoals beschreven.  | Geeft informatie (in %) over de groei van de nettohuurinkomsten (buiten de vastgoedkosten) aan gelijke perimeter van de portefeuille (buiten de impact van de acquisities en de desinvesteringen <sup>37</sup> ). | in %                       | +7,2%      | -4,2%                |
| EPRA-indicatoren                     | EPRA-definities <sup>35</sup>   | Nut volgens EPRA <sup>35</sup>  |                            | 30.06.2022 | 31.12.2021           |
| (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)     | Geannualiseerde brutohuurinkomsten <sup>38</sup> gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde <sup>39</sup> van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen). | Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille.   | in %                       | 4,3%       | 4,2%                 |
| (ii) EPRA Topped-up NIY              | De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervalddag van huurrijke periodes (of andere huurkortingen).  | Deze indicator zou de investeerders moeten helpen om te oordelen in welke mate de waardering van portefeuille X te vergelijken valt met de waardering van portefeuille Y  | in %                       | 4,7%       | 4,5%                 |
| EPRA Vacancy Rate                    | Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille.   | Een "zuivere" indicator van de leegstaande oppervlakte van vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.   | in %                       | 4,8%       | 4,5%                 |

<sup>35</sup> Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

<sup>36</sup> Herwerkt.

<sup>37</sup> Omdat EPRA het gebruik van de EPRA Like-for-Like niet publiceert, heeft Befimmo het geschreven.

<sup>38</sup> Voor Befimmo komt het huurinkomen op jaarbasis overeen met de lopende brutojaarhuur op de afsluitingsdatum, vermeerderd met de toekomstige huur van de ondertekende huurovereenkomsten, zoals nagegaan door de vastgoeddeskundigen

<sup>39</sup> Overeenkomstig de BE-REIT wetgeving, worden de gebouwen in de portefeuille van Befimmo geboekt tegen hun reële waarde.

## EPRA indicatoren – geconsolideerd

| EPRA-indicatoren | EPRA-definities <sup>40</sup>   | Nut volgens EPRA <sup>40</sup>  |                  | 30.06.2022 | 30.06.2021           |
|------------------|---|---|------------------|------------|----------------------|
| EPRA earnings    | Resultaat van de operationele vastgoedoperator activiteiten.  | Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen. | in € duizend     | 36 196     | 31 919 <sup>41</sup> |
|                  |   |   | in € per aandeel | 1,34       | 1,18 <sup>41</sup>   |
| EPRA-indicatoren | EPRA-definities <sup>40</sup>   | Nut volgens EPRA <sup>40</sup>  |                  | 30.06.2022 | 31.12.2021           |
| EPRA NRV         | Net Reinstatement Value (NRV) veronderstelt dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die vereist is om de entiteiten te heropbouwen.  | De EPRA NAV's maken aanpassingen aan de IFRS NAV om de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva.                                     | in € duizend     | 1 742 566  | 1 723 832            |
|                  |   |   | in € per aandeel | 64,53      | 63,82                |
| EPRA NTA         | Net Tangible Assets (NTA) Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waarbij bepaalde niveaus van onvermijdbare uitgestelde belasting worden gekristalliseerd.  | De EPRA NAV's maken aanpassingen aan de IFRS NAV om de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva.                                     | in € duizend     | 1 647 815  | 1 629 253            |
|                  |   |   | in € per aandeel | 61,02      | 60,32                |
| EPRA NDV         | Net Disposal Value (NDV) geeft de waarde van de aandeelhouders weer onder een desinvesteringsscenario, waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend voor de volledige omvang van hun verplichting, vrij van enige resulterende belasting. | De EPRA NAV's maken aanpassingen aan de IFRS NAV om de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva.                                     | in € duizend     | 1 748 036  | 1 607 846            |
|                  |   |   | in € per aandeel | 64,73      | 59,53                |

40 Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

41 Herwerkt.

## BEFIMMO-AANDEEL

## Kerncijfers

|  | 30.06.2022                      | 31.12.2021 |
|--|---------------------------------|------------|
| Aantal uitgegeven aandelen                               | 28 445 971                      | 28 445 971 |
| Aantal aandelen niet aangehouden door de groep           | 27 003 495                      | 27 011 100 |
| Hoogste koers (in €)                                     | 47,70                           | 37,00      |
| Laagste koers (in €)                                     | 31,30                           | 31,30      |
| Slotkoers (in €)   | 47,20                           | 33,75      |
| Aantal verwerkte aandelen <sup>42</sup>                  | 25 823 795                      | 24 885 965 |
| Dagelijks gemiddeld volume <sup>42</sup>                 | 203 337                         | 97 211     |
| Velociteit van de free float <sup>42</sup>               | 152%                            | 120%       |
| Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings) | 80%                             | 80%        |
| Brutodividend <sup>43</sup> (in € per aandeel)           | Nog te bevestigen <sup>44</sup> | 1,84       |
| Rendement brutodividend <sup>45</sup>                    | Nog te bevestigen <sup>44</sup> | 5,5%       |
| Return op koers <sup>46</sup>                            | 47,4%                           | -2,0%      |

## Commentaar op het Befimmo aandeel

Het Befimmo aandeel sloot af op 47,2 € op 30 juni 2022, tegenover 33,75 € op 31 december 2021. Rekening houdend met het in 2021 uitgekeerde dividend, bedraagt de totale return voor de aandeelhouders 47,4%. Het Befimmo-aandeel werd verhandeld met een discount van -26,8%. De beurskapitalisatie van Befimmo bedraagt

1,34 miljard €. Op basis van de transacties geregistreerd op alle marktplatformen, biedt het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een gemiddeld dagvolume van ongeveer 203.000 aandelen, wat overeenkomt met een free-float velocity van 152% over het halfjaar.

42 Bron: Kempen & Co. Op basis van de handel op alle platforms.

43 Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

44 Zie "Vooruitzichten en dividendprognose", pagina 17.

45 Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

46 Berekend over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de eventuele herbelegging van het brutodividend en de facultatieve dividenddeelnamen.

## INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS

### Corporate governance

In juni, Befimmo heeft het genoegen de benoeming aan te kondigen van Philippe Berlamont tot nieuwe Chief Financial Officer (CFO). De heer Berlamont zal het team vervoegen op 1 september 2022 en zal tevens lid zijn van het Uitvoerend Comité van Befimmo.

De Gewone Algemene Vergadering werd gehouden op 26 april 2022. Alle agendapunten werden goedgekeurd met een substantiële meerderheid van stemmen (>96%).

Op 30 juni 2022 is de Raad is als volgt samengesteld:

| Mandaat in de Raad  | Datum waarop het mandaat verstrijkt |
|---|-------------------------------------|
| <b>Vincent Querton</b><br>Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk | Gewone Algemene Vergadering 2025    |
| <b>Jean-Philip Vroninks</b><br>Gedelegeerd Bestuurder                           | Gewone Algemene Vergadering 2025    |
| <b>Anne-Marie Baeyaert</b><br>niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk         | Gewone Algemene Vergadering 2023    |
| <b>Sophie Goblet</b><br>niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk               | Gewone Algemene Vergadering 2025    |
| <b>Sophie Malarne-Lecloux</b><br>niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk      | Gewone Algemene Vergadering 2024    |
| <b>Philippe de Martel</b><br>niet-uitvoerend Bestuurder                         | Gewone Algemene Vergadering 2023    |
| <b>Alain Devos</b><br>niet-uitvoerend Bestuurder                                | Gewone Algemene Vergadering 2023    |
| <b>Etienne Dewulf</b><br>niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk              | Gewone Algemene Vergadering 2023    |
| <b>Amand-Benoît D'Hondt</b><br>niet-uitvoerend Bestuurder                       | Gewone Algemene Vergadering 2023    |

### Belangrijke data voor aandeelhouders

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Tussentijdse verklaring op 30 september 2022 <sup>47</sup>                  | Dinsdag 8 november 2022    |
| Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2022 <sup>47</sup>          | Donderdag 16 februari 2023 |
| Online 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      |

<sup>47</sup> Publicatie na sluiting van de beurs.

## Structuur van het aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft een statutaire kennisgevingsdrempel van 3% ingevoerd voor de toepassing van de wettelijke regels betreffende de kennisgeving van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Volgens de ontvangen transparantiemeldingen of op basis van de informatie ontvangen van de aandeelhouder, is het aandeelhouderschap van Befimmo NV als volgt gestructureerd:

|   | Aantal (aangegeven)<br>aandelen op datum van de<br>verklaring | Op basis van de<br>transparantieverklaringen of op<br>basis van de informatie verkregen<br>van de aandeelhouder | (in %)      |
|---|---|---|-------------|
| <b>Aangevers</b>                                  |   |   |             |
| AXA Belgium SA                                    | 2 741 438   | 30.04.2019  | 9,6%        |
| Ageas en verbonden vennootschappen                | 2 641 047   | 30.04.2019  | 9,3%        |
| UBS Group AG                                      | 1 722 972   | 01.07.2022  | 6,1%        |
| Sand Grove Capital Management                     | 1 212 205   | 01.03.2022  | 4,3%        |
| Glazer Capital                                    | 891 334   | 09.03.2022  | 3,1%        |
| BlackRock Inc.                                    | 848 297   | 20.11.2019  | 3,0%        |
| <b>Eigen aandelen</b>                             |   |   |             |
| Befimmo NV  | 1 442 476   | 25.02.2022  | 5,1%        |
| Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel | 16 946 202  | 01.07.2022  | 59,6%       |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>28 445 971</b>   |   | <b>100%</b> |

Op 27 juli 2022 werd Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV de hoofdaandeelhouder van Befimmo. Zie pagina 3 voor meer informatie.



^ PACHECO

# Samengevatte financiële staten

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

Om de vergelijkbaarheid met de sector te verbeteren, heeft Befimmo beslist om 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". Om de cijfers voor 2021 beter vergelijkbaar te maken en correct te kunnen interpreteren, geven wij herwerkte cijfers voor 2021.

|   | Nota's | 30.06.2022     | 30.06.21<br>(herwerkt) | 30.06.21       |
|---|--------|----------------|------------------------|----------------|
| I. (+) Huurinkomsten  |        | 65 284         | 66 450                 | 66 450         |
| III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten   |        | 653            | 66                     | 66             |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>   |        | <b>65 937</b>  | <b>66 516</b>          | <b>66 516</b>  |
| IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten  |        | 3 816          | 9 158                  | 9 158          |
| V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen       |        | 20 259         | 19 182                 | 19 182         |
| VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                     |        | -27 016        | -24 242                | -24 242        |
| VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven  |        | 394            | 4                      | 4              |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>  |        | <b>63 390</b>  | <b>70 617</b>          | <b>70 617</b>  |
| IX. (-) Technische kosten   |        | -4 394         | -11 568                | -11 568        |
| X. (-) Commerciële kosten   |        | - 242          | - 600                  | - 600          |
| XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen   |        | -1 279         | -1 843                 | -1 843         |
| XII. (-) Beheerkosten vastgoed  |        | -1 817         | -1 801                 | -1 801         |
| XIII. (-) Andere vastgoedkosten   |        | -2 365         | -3 034                 | -3 034         |
| <b>(+/-) Vastgoedkosten</b>   |        | <b>-10 097</b> | <b>-18 847</b>         | <b>-18 847</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>   |        | <b>53 293</b>  | <b>51 770</b>          | <b>51 770</b>  |
| XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap  |        | -15 360        | -12 145                | -12 145        |
| XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten   |        | -              | -                      | -1 389         |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>   |        | <b>37 933</b>  | <b>39 625</b>          | <b>38 236</b>  |
| XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen  |        | - 397          | 6 798                  | 6 798          |
| XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen   |        | 8 125          | -10 962                | -10 962        |
| XIX. (+/-) Ander portefeuilleresultaat  |        | -3 033         | -1 389                 | -              |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>   |        | <b>42 629</b>  | <b>34 072</b>          | <b>34 072</b>  |
| XX. (+) Financiële inkomsten  | 5      | 698            | 619                    | 619            |
| XXI. (-) Netto interestkosten   | 5      | -7 477         | -7 401                 | -7 401         |
| XXII. (-) Andere financiële kosten  | 5      | -1 633         | -2 225                 | -2 225         |
| XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                    | 5      | 94 286         | 20 961                 | 20 961         |
| <b>(+/-) Financieel resultaat</b>   |        | <b>85 873</b>  | <b>11 953</b>          | <b>11 953</b>  |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>   |        | <b>128 502</b> | <b>46 026</b>          | <b>46 026</b>  |
| XXV. (-) Vennootschapsbelasting   |        | - 875          | - 775                  | - 775          |
| <b>(+/-) Belastingen</b>  |        | <b>- 875</b>   | <b>- 775</b>           | <b>- 775</b>   |
| <b>NETTORESULTAAT</b>   |        | <b>127 628</b> | <b>45 251</b>          | <b>45 251</b>  |
| NETTORESULTAAT (groepsaandeel)  |        | 128 372        | 46 802                 | 46 802         |
| MINDERHEIDSBELANGEN   |        | - 745          | -1 551                 | -1 551         |
| <b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)</b>  |        | <b>4,75</b>    | <b>1,73</b>            | <b>1,73</b>    |
| Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen en andere |        | - 694          | 2 364                  | 2 364          |
| <b>TOTAALRESULTAAT</b>  |        | <b>126 933</b> | <b>47 615</b>          | <b>47 615</b>  |
| NETTORESULTAAT (groepsaandeel)  |        | 127 675        | 49 166                 | 49 166         |
| MINDERHEIDSBELANGEN   |        | - 741          | -1 551                 | -1 551         |



## GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS (IN € DUIZEND)

| ACTIVA  | Nota's | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>I. Vaste activa</b>  |        | <b>3 060 606</b> | <b>2 914 490</b> |
| A. Goodwill   | 6      | 15 702           | 16 299           |
| B. Immateriële vaste activa   |        | 4 933            | 6 176            |
| C. Vastgoedbeleggingen  | 7      | 2 930 971        | 2 861 185        |
| Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare                                  |        | 2 895 967        | 2 824 655        |
| Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten                    |        | 35 004           | 36 531           |
| D. Andere materiële vaste activa  |        | 19 491           | 19 118           |
| E. Financiële vaste activa  | 8      | 84 697           | 6 901            |
| F. Vorderingen financiële leasing   |        | 4 812            | 4 812            |
| <b>II. Vlottende activa</b>   |        | <b>67 987</b>    | <b>67 798</b>    |
| A. Activa bestemd voor verkoop  |        | 7 846            | 13 133           |
| B. Financiële vlottende activa  | 8      | 37               | 7                |
| C. Vorderingen financiële leasing   |        | 150              | 149              |
| D. Handelsvorderingen   |        | 45 067           | 35 217           |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                    |        | 6 154            | 11 692           |
| F. Kas en kasequivalenten   |        | 2 902            | 2 022            |
| G. Overlopende rekeningen   |        | 5 831            | 5 578            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  |        | <b>3 128 593</b> | <b>2 982 289</b> |
| <hr/>   |        |                  |                  |
| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN  | Nota's | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  |        | <b>1 740 676</b> | <b>1 630 170</b> |
| <b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b> |        | <b>1 740 676</b> | <b>1 630 170</b> |
| A. Kapitaal   |        | 398 357          | 398 357          |
| B. Uitgiftepremies  |        | 861 905          | 861 905          |
| C. Reserves   |        | 352 042          | 314 592          |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar  |        | 128 372          | 55 316           |
| <b>II. Minderheidsbelangen</b>  |        | -                | -                |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>   |        | <b>1 387 916</b> | <b>1 352 118</b> |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>  |        | <b>1 127 604</b> | <b>888 539</b>   |
| A. Voorzieningen  |        | -                | 1 196            |
| B. Langlopende financiële schulden  | 8      | 1 110 201        | 851 775          |
| a. Kredietinstellingen  |        | 700 250          | 440 155          |
| c. Andere   |        | 409 951          | 411 620          |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen                                       |        | 10 842           | 27 081           |
| D. Handelsschulden en andere langlopende schulden                                     |        | 5 278            | 7 362            |
| F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen   |        | 1 284            | 1 125            |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>   |        | <b>260 312</b>   | <b>463 579</b>   |
| A. Voorzieningen  |        | 2 593            | 3 709            |
| B. Kortlopende financiële schulden  | 8      | 146 847          | 359 653          |
| a. Kredietinstellingen  |        | 14 316           | 14 247           |
| c. Andere   |        | 132 530          | 345 406          |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen                                       |        | 99               | 392              |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                     |        | 82 350           | 61 584           |
| E. Andere kortlopende verplichtingen  |        | 1 090            | 1 675            |
| F. Overlopende rekeningen   |        | 27 333           | 36 566           |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  |        | <b>3 128 593</b> | <b>2 982 289</b> |

## GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT (IN € DUIZEND)

|  | 30.06.22       | 30.06.21       |
|--|----------------|----------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>  | <b>2 022</b>   | <b>2 439</b>   |
| Operationele activiteiten (+/-)  |                |                |
| Nettoresultaat van periode (6 maanden)   | 127 628        | 45 251         |
| Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen   | 397            | -6 798         |
| Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)          | -              | 9 008          |
| Betaalde rente (incl. Financiële lasten IFRS 16)   | -              | -11 560        |
| Belastingen  | -              | 775            |
| Betaalde belastingen   | -              | - 335          |
| <b>Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten</b>  |                |                |
| Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)   | -8 125         | 10 962         |
| In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-) | -94 286        | -20 961        |
| Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)   | -              | 96             |
| IFRS 16 correctie  | 270            | 288            |
| Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)                                | 1 598          | 1 799          |
| Goodwill impairment  | 462            | 421            |
| Aanpassingen van de voorzieningen (+/-)  | - 892          | - 104          |
| <b>KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL</b>                                 | <b>27 051</b>  | <b>28 841</b>  |
| Beweging van rubrieken in activa   | -4 567         | -6 812         |
| Beweging van rubrieken in verplichtingen   | 11 394         | -8 708         |
| <b>WIJZIGING IN WERKKAPITAAL</b>   | <b>6 827</b>   | <b>-15 519</b> |
| <b>KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>  | <b>33 877</b>  | <b>13 321</b>  |
| Investerings (-) / Desinvesteringen (+)  |                |                |
| Vastgoedbeleggingen  |                |                |
| Investerings   | -55 216        | -92 493        |
| Overdrachten   | 3 097          | 93 706         |
| Acquisitie van de projecten Esprit Courbevoie  | -4 517         | -              |
| Acquisitie van Cubus   | -              | -29 973        |
| Andere acquisities (herontwikkelingsprojecten, participaties,...)  | -5 272         | -              |
| Liquiditeitsprogramma  | 34             | - 465          |
| Andere (im)materiële vaste activa  | - 621          | -3 789         |
| <b>KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>   | <b>-62 494</b> | <b>-33 014</b> |
| Financiering (+/-)   |                |                |
| Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden   | 102 348        | 33 344         |
| Europese private plaatsingen van obligaties  | -55 000        | 5 000          |
| Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden IFRS 16   | -2 171         | -1 400         |
| Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa   | - 19           | -1 470         |
| Dividendsaldo over het vorige boekjaar   | -15 662        | -15 407        |
| <b>KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>  | <b>29 496</b>  | <b>20 067</b>  |
| <b>NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>   | <b>879</b>     | <b>374</b>     |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (6 MAANDEN)</b>  | <b>2 902</b>   | <b>2 813</b>   |

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

|   | Kapitaal       | Uitgifte-<br>premies | Reserves       | Nettoresultaat<br>van het<br>boekjaar | Eigen<br>vermogen:<br>groeps-<br>aandeel | Minder-<br>heids-<br>belangen | Totaal<br>eigen<br>vermogen |
|---|----------------|----------------------|----------------|---------------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN OP 31.12.20</b>   | <b>398 356</b> | <b>861 905</b>       | <b>318 874</b> | <b>12 269</b>                         | <b>1 591 404</b>                         | <b>-</b>                      | <b>1 591 404</b>            |
| Bestemming van het resultaat  |                |                      | 12 269         | -12 269                               | -  |                               | -                           |
| Uitgekeerd dividend   |                |                      | -15 407        |                                       | -15 407                                  |                               | -15 407                     |
| <i>Dividendsaldo van het boekjaar 2020 Befimmo</i>                            |                |                      | -15 407        |                                       | -15 407                                  |                               | -15 407                     |
| Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units | 0              |                      | - 171          |                                       | - 171                                    |                               | - 171                       |
| Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen              |                |                      | -1 551         |                                       | -1 551                                   |                               | -1 551                      |
| Andere elementen van het globaal resultaat                                    |                |                      | 2 364          |                                       | 2 364                                    |                               | 2 364                       |
| Nettoresultaat (groepsaandeel) van de periode (6 maanden)                     |                |                      |                | 46 802                                | 46 802                                   |                               | 46 802                      |
| <b>EIGEN VERMOGEN OP 30.06.21</b>   | <b>398 357</b> | <b>861 905</b>       | <b>316 377</b> | <b>46 802</b>                         | <b>1 623 441</b>                         |                               | <b>1 623 441</b>            |
| Keuzedividend   |                |                      |                | -34 054                               | -34 054                                  |                               | -34 054                     |
| <i>Voorschot op dividend 2021 Befimmo</i>                                     |                |                      |                | -34 054                               | -34 054                                  |                               | -34 054                     |
| Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen              |                |                      | -1 581         |                                       | -1 581                                   |                               | -1 581                      |
| Liquiditeitsprogramma   |                |                      | - 325          |                                       | -325                                     |                               | - 325                       |
| Andere elementen van het globaal resultaat                                    |                |                      | 121            |                                       | 121                                      |                               | 121                         |
| Nettoresultaat (groepsaandeel) van de periode (6 maanden)                     |                |                      |                | 42 568                                | 42 568                                   |                               | 42 568                      |
| <b>EIGEN VERMOGEN OP 31.12.21</b>   | <b>398 357</b> | <b>861 905</b>       | <b>314 592</b> | <b>55 316</b>                         | <b>1 630 170</b>                         | <b>-</b>                      | <b>1 630 170</b>            |
| Bestemming van het resultaat  |                |                      | 55 316         | -55 316                               | -  |                               | -                           |
| Uitgekeerd dividend   |                |                      | -15 662        |                                       | -15 662                                  |                               | -15 662                     |
| <i>Dividendsaldo van het boekjaar 2021 Befimmo</i>                            |                |                      | -15 662        |                                       | -15 662                                  |                               | -15 662                     |
| Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units |                |                      | - 766          |                                       | - 766                                    |                               | - 766                       |
| Het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen              |                |                      | - 745          |                                       | - 745                                    |                               | - 745                       |
| Andere elementen van het globaal resultaat                                    |                |                      | - 694          |                                       | - 694                                    |                               | - 694                       |
| Nettoresultaat (groepsaandeel) van de periode (6 maanden)                     |                |                      |                | 128 372                               | 128 372                                  |                               | 128 372                     |
| <b>EIGEN VERMOGEN OP 30.06.22</b>   | <b>398 357</b> | <b>861 905</b>       | <b>352 042</b> | <b>128 372</b>                        | <b>1 740 676</b>                         |                               | <b>1 740 676</b>            |

# TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN

## 1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

Befimmo ("de Vennootschap", ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0455.835.167) is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare "GJV"). Ze heeft de vorm van een "Naamloze Vennootschap". Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Kantersteen 47 te 1000 Brussel (België).

De Vennootschap en haar dochterondernemingen sluiten hun boekjaar af op 31 december. Befimmo heeft een 100% rechtstreeks of onrechtstreeks belang in haar dochterondernemingen Axento SA (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder nummer B 121993 in het Groothertogdom Luxemburg), Befimmo Property Services NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0444.052.241), Fedimmo NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0886.003.839), Meirfree NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0889.229.788), Vitalfree NV (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0899.063.306), Zin in Noord SA (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0742.736.225), Zin In Noord 2025 SA (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0759.620.955), Loi 52 SA (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0712.741.845) en Kubissimmo (ingeschreven in het Luxemburgse handels- en vennootschappenregister onder nummer B 251488 in het Groothertogdom Luxemburg). Befimmo bezit een participatie van 91,91% in Silversquare Belgium SA (ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0806.423.356) en onrechtstreeks in Silversquare Luxembourg SA. Sinds april bezit Befimmo een participatie van 50% in het kapitaal van Sparks Meeting SRL (ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0784.543.918). Befimmo heeft een deelneming van 12,5% in het kapitaal van Co.Station Belgium SA (ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0599.786.434). Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun boekjaar af op 31 december. De Vennootschap en haar dochterondernemingen vormen hierna de Groep.

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2022 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten van dit boekjaar afgesloten op 27 juli 2022.

De activiteiten van de Groep zijn gericht op 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 coworkingruimten 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 30 juni 2022 is de portefeuille van hoge kwaliteit gelegen in Brussel, de belangrijkste Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg. Het omvat 60 kantoorgebouwen en 9 coworking spaces.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

## 2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

De samengevatte geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie. Ze moeten samen worden gelezen met de geconsolideerde financiële staten die op 31 december 2021 werden afgesloten en opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

De voornaamste boekhoudprincipes zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 (pagina's 188 tot 196), dat te vinden is op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

## 3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

De significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (pagina 165) dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

## 4. SECTORINFORMATIE

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

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

|   | Vastgoedoperator            |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | Coworking               |                         | Niet-bestede bedragen / intercompagnie eliminaties / eliminations |                         | Totaal                  |                         |
|---|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | Brussel CBD en gelijkaardig |                         | Brussel gedecentraliseerd |                         | Brussel rand            |                         | Wallonië                |                         | Vlaanderen              |                         | Luxemburg stad          |                         |                         |                         |   |                         |                         |                         |
| (in duizend €)  | 30.06.22<br>(6 maanden)     | 30.06.21<br>(6 maanden) | 30.06.22<br>(6 maanden)   | 30.06.21<br>(6 maanden) | 30.06.22<br>(6 maanden) | 30.06.21<br>(6 maanden) | 30.06.22<br>(6 maanden) | 30.06.21<br>(6 maanden) | 30.06.22<br>(6 maanden) | 30.06.21<br>(6 maanden) | 30.06.22<br>(6 maanden) | 30.06.21<br>(6 maanden) | 30.06.22<br>(6 maanden) | 30.06.21<br>(6 maanden) | 30.06.22<br>(6 maanden)   | 30.06.21<br>(6 maanden) | 30.06.22<br>(6 maanden) | 30.06.21<br>(6 maanden) |
| <b>RESULTATENREKENING</b>   |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |   |                         |                         |                         |
| A. Huurinkomsten  | 31 290                      | 28 077                  | 1 734                     | 3 434                   | 3 261                   | 3 404                   | 6 750                   | 5 576                   | 13 513                  | 18 834                  | 3 018                   | 3 254                   | 7 433                   | 4 439                   | -1 713  | -567                    | 65 284                  | 66 450                  |
| B. Operationeel vastgoedresultaat   | 28 574                      | 23 907                  | 1 536                     | 2 543                   | 2 788                   | 2 662                   | 5 753                   | 4 723                   | 12 193                  | 16 060                  | 2 832                   | 2 691                   | -380                    | -809                    | -3  | -7                      | 53 293                  | 51 770                  |
| C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen                              | 43 758                      | 17 364                  | -6 474                    | -433                    | -1 370                  | -3 236                  | -7 348                  | -9 372                  | -20 460                 | -13 182                 | 1 547                   | 1 245                   | -1 527                  | -3 346                  | -   | -                       | 8 125                   | -10 962                 |
| D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen                                 | -                           | 4 707                   | -                         | -                       | -                       | -                       | -                       | 2 091                   | -397                    | -                       | -                       | -                       | -                       | -                       | -   | -                       | -397                    | 6 798                   |
| <b>E. RESULTAAT VAN DE SECTOR (=B+C+D)</b>                                  | <b>72 332</b>               | <b>45 978</b>           | <b>-4 938</b>             | <b>2 110</b>            | <b>1 417</b>            | <b>-574</b>             | <b>-1 595</b>           | <b>-2 557</b>           | <b>-8 664</b>           | <b>2 878</b>            | <b>4 379</b>            | <b>3 935</b>            | <b>-1 907</b>           | <b>-4 155</b>           | <b>-3</b>   | <b>-7</b>               | <b>61 022</b>           | <b>47 607</b>           |
| Percentage per sector   | 118,5%                      | 96,6%                   | -8,1%                     | 4,4%                    | 2,3%                    | -1,2%                   | -2,6%                   | -5,4%                   | -14,2%                  | 6,0%                    | 7,2%                    | 8,3%                    | -3,1%                   | -8,7%                   | 0,0%  | 0,0%                    | 100%                    | 100%                    |
| F. Algemene kosten van de Vennootschap                                      |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | -15 360   | -12 145                 | -15 360                 | -12 145                 |
| G. Andere operationele opbrengsten en -kosten                               |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | -3 033  | -1 389                  | -3 033                  | -1 389                  |
| F. Financieel resultaat   |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | 85 873  | 11 953                  | 85 873                  | 11 953                  |
| I. Belastingen  |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | -875  | -775                    | -875                    | -775                    |
| <b>NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)</b>  |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |   |                         | <b>127 628</b>          | <b>45 251</b>           |
| Nettoresultaat (groepsaandeel)  |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |   |                         | <b>128 372</b>          | <b>46 802</b>           |
| Minderheidsbelangen   |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |   |                         | <b>-745</b>             | <b>-401</b>             |
|   | <b>30.06.22</b>             | <b>31.12.21</b>         | <b>30.06.22</b>           | <b>31.12.21</b>         | <b>30.06.22</b>         | <b>31.12.21</b>         | <b>30.06.22</b>         | <b>31.12.21</b>         | <b>30.06.22</b>         | <b>31.12.21</b>         | <b>30.06.22</b>         | <b>31.12.21</b>         | <b>30.06.22</b>         | <b>31.12.21</b>         | <b>30.06.22</b>   | <b>31.12.21</b>         | <b>30.06.22</b>         | <b>31.12.21</b>         |
| <b>BALANS</b>   |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |   |                         |                         |                         |
| <b>Activa</b>   |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |   |                         |                         |                         |
| Goodwill  | 2 607                       | 2 607                   | -                         | -                       | -                       | -                       | 761                     | 761                     | 3 783                   | 4 379                   | -                       | -                       | 8 551                   | 8 551                   | -   | -                       | 15 702                  | 16 299                  |
| Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop                          | 1 872 164                   | 1 771 167               | 64 293                    | 79 249                  | 79 805                  | 80 829                  | 304 047                 | 302 617                 | 403 114                 | 425 146                 | 180 390                 | 178 780                 | 35 004                  | 36 531                  | -   | -                       | 2 938 817               | 2 874 319               |
| waarvan investeringen en overnames van het jaar                             | 48 508                      | 125 180                 | 249                       | 1 940                   | 346                     | 1 377                   | 8 779                   | 39 016                  | 1 788                   | 16 924                  | 63                      | 30 109                  | -                       | -                       | -   | -                       | 59 732                  | 214 546                 |
| Overige activa  | 4 095                       | 4 019                   | -                         | -                       | -                       | -                       | 867                     | 941                     | -                       | -                       | -                       | -                       | -                       | -                       | 169 111   | 86 711                  | 174 073                 | 91 671                  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>1 878 865</b>            | <b>1 777 793</b>        | <b>64 293</b>             | <b>79 249</b>           | <b>79 805</b>           | <b>80 829</b>           | <b>305 676</b>          | <b>304 319</b>          | <b>406 897</b>          | <b>429 525</b>          | <b>180 390</b>          | <b>178 780</b>          | <b>43 555</b>           | <b>45 082</b>           | <b>169 111</b>  | <b>86 711</b>           | <b>3 128 593</b>        | <b>2 982 289</b>        |
| Percentage per sector   | 60,1%                       | 59,6%                   | 2,1%                      | 2,7%                    | 2,6%                    | 2,7%                    | 9,8%                    | 10,2%                   | 13,0%                   | 14,4%                   | 5,8%                    | 6,0%                    | 1,4%                    | 1,5%                    | 5,4%  | 2,9%                    | 100%                    | 100%                    |
| <b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>  |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | <b>1 387 916</b>  | <b>1 352 118</b>        | <b>1 387 916</b>        | <b>1 352 118</b>        |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | <b>1 740 676</b>  | <b>1 630 170</b>        | <b>1 740 676</b>        | <b>1 630 170</b>        |
| Eigen vermogen toegankelijk aan de aandeelhouders van de moedervennootschap |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | 1 740 676   | 1 630 170               | 1 740 676               | 1 630 170               |
| Minderheidsbelangen   |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | -   | -                       | -                       | -                       |
|   |                             |                         |                           |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         | <b>3 128 593</b>  | <b>2 982 289</b>        | <b>3 128 593</b>        | <b>2 982 289</b>        |

## 5. FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat (zonder de variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) bedraagt -8,4 miljoen € in het eerste halfjaar 2022 tegenover -9,0 miljoen € in het eerste halfjaar 2021.

De "financiële inkomsten" bestaan voornamelijk uit de vergoedingen die de investeerders betalen op hun beleggingen in het handelspapier dat door Befimmo werd uitgegeven.

De subrubriek "Nominale interesten op leningen" is licht gestegen. De stijging van de gemiddelde schuld tussen de eerste helft van 2022 en de eerste helft van 2021 (als gevolg van het belangrijke capexprogramma) wordt gecompenseerd door een daling van de financieringsreserve van de Vennootschap (als gevolg van de tijdelijke overgangperiode die het overnamebod met zich meebrengt). De subrubriek "Andere rentelasten" omvat de rentelasten op leases, opgenomen volgens IFRS 16, ten belope van -0,7 miljoen € over de eerste zes maanden van 2022 en van -0,8 miljoen € over de eerste zes maanden van 2021.

De daling van de "Andere financiële kosten" met 0,6 miljoen € wordt voornamelijk verklaard door een daling van de verbintenissenprovisies met 0,4 miljoen €, voornamelijk als gevolg van de tijdelijke overgangperiode die het gevolg is van het overnamebod. De financiële last van -0,5 miljoen € in 2021 in de subrubriek "Nettoverliezen gerealiseerd op de verkoop van financiële leasevorderingen en gelijkaardige vorderingen" heeft betrekking op de beëindiging van een verkoop tegen vaste rente van vorderingen op het Wiertz-gebouw dat in maart 2021 werd verkocht.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt 94,3 miljoen € tegenover 21,0 miljoen € in de eerste zes maanden van 2021.

| (in duizend €)  | 30.06.22<br>(6 maanden) | 30.06.21<br>(6 maanden) |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>(+) XX. Financiële inkomsten</b>   | <b>698</b>              | <b>619</b>              |
| (+) Geïnde interesten en dividenden   | 580                     | 508                     |
| (+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken  | 118                     | 111                     |
| <b>(+/-) XXI. Netto interestkosten</b>  | <b>-7 477</b>           | <b>-7 401</b>           |
| (-) Nominale interestlasten op leningen   | -3 270                  | -3 036                  |
| (-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden  | - 94                    | - 134                   |
| (-) Andere interestkosten   | - 739                   | - 847                   |
| (+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten   | 781                     | 1 387                   |
| <i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i> | 781                     | 1 387                   |
| (-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten  | -4 155                  | -4 772                  |
| <i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i> | -4 155                  | -4 772                  |
| <b>(-) XXII. Andere financiële kosten</b>   | <b>-1 633</b>           | <b>-2 225</b>           |
| (-) Bankkosten en andere commissies   | -1 203                  | -1 771                  |
| (-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa  | - 1                     | - 3                     |
| (-) Gerealiseerde nettominderwaarden op verkoop van leasingvorderingen en gelijksoortig                                     | -                       | - 452                   |
| (-) Andere  | - 430                   | -                       |
| <b>(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>   | <b>94 286</b>           | <b>20 961</b>           |
| (+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten   | 93 885                  | 20 995                  |
| <i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i> | 93 885                  | 20 995                  |
| (+/-) Andere  | 401                     | - 34                    |
| <b>(+/-) Financieel resultaat</b>   | <b>85 873</b>           | <b>11 953</b>           |

## 6. GOODWILL

De verwerving van Fedimmo in 2006 genereerde voor Befimmo een goodwill uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven nettoactief. De methode voor de boeking van deze goodwill wordt beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 (pagina 207).

Op 30 juni 2021 onderging de goodwill een waardeverminderingstest, overeenkomstig de methode die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 (pagina 208) beschreven wordt. Uit deze test blijkt een waardevermindering van 426.000 €, voornamelijk te wijten aan de verlaging in de waarde van panden gelegen in Vlaanderen.

De Vennootschap heeft op 30 juni 2022 geen aanwijzingen van enig materieel verschil in de waardering van Silversquare onder de bijzondere waardevermindering van de aanschaffingswaarde per 31 december 2021. Daarom is er geen bijzondere waardevermindering opgenomen.

De Vennootschap heeft op 30 juni 2022 geen aanwijzingen van enig materieel verschil in de waardering van Silversquare onder de bijzondere waardevermindering van de aanschaffingswaarde per 31 december 2021. Daarom is er geen bijzondere waardevermindering opgenomen.

## 7. VASTGOEDBELEGGINGEN

| (in duizend €)   |                  |
|--|------------------|
| <b>Boekwaarde per 31.12.2020</b>   | <b>2 761 229</b> |
| waarvan: - Vastgoedbeleggingen   | 2 739 649        |
| <i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare</i>                | 2 694 479        |
| <i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i> | 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          |
| <i>Variatie in de reële waarde</i>   | - 8 639          |
| IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen                                      | - 237            |
| <i>Variatie in de reële waarde</i>   | - 237            |
| <b>Boekwaarde per 31.12.2021</b>   | <b>2 874 319</b> |
| waarvan: - Vastgoedbeleggingen   | 2 861 185        |
| <i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare</i>                | 2 824 655        |
| <i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i> | 36 531           |
| waarvan: - Activa bestemd voor verkoop                                     | 13 133           |
| Overnames  | 4 517            |
| Andere investeringen   | 55 216           |
| Desinvesteringen   | - 3 359          |
| Variatie in de reële waarde  | 9 707            |
| IFRS 16 - huurovereenkomsten Silversquare (gebruiksrecht)                  | - 1 527          |
| <i>Variatie in de reële waarde</i>   | - 1 527          |
| IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen                                      | - 55             |
| <i>Variatie in de reële waarde</i>   | - 55             |
| <b>Boekwaarde per 30.06.2022</b>   | <b>2 938 817</b> |
| waarvan: - Vastgoedbeleggingen   | 2 930 971        |
| <i>Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare 1</i>              | 2 895 967        |
| <i>Reële waarde van de Silversquare-huurovereenkomsten (gebruiksrecht)</i> | 35 004           |
| waarvan: - Activa bestemd voor verkoop                                     | 7 846            |

Tijdens de eerste helft van 2022 hebben de aankopen betrekking op de bouwwerken in uitvoering van het project Esprit Courbevoie in Wallonië dat eind 2021 verworven werd.

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.

In de eerste helft van 2022 investeerde Befimmo 55,2 miljoen € in haar portefeuille, waarvan 56,5 miljoen € in gebouwen die voor eigen rekening gebouwd of ontwikkeld werden met het oog op verhuring. De belangrijkste investeringen waren in het project ZIN (47,0 miljoen €), het project Paradis Express (4,1 miljoen € in het kantoorgedeelte), het project PLXL (1,6 miljoen €) en het project Antwerp Tower (1,4 miljoen €).

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 ZIN-project (58,2 miljoen €), het Quatuor-project (46,3 miljoen €), het Paradis Express-project (28,6 miljoen € in het kantoorgedeelte), de renovatie van het Centraal-gebouw (15,3 miljoen €).

In de eerste helft van 2022 rondde Fedimmo de verkoop af van twee gebouwen in Vlaanderen: Torhout Burg en Brugge.

In de loop van het boekjaar 2021 heeft Befimmo het Wiertz-gebouw in het Brusselse CBD en het Planet 2-gebouw in de Brusselse rand 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.

De rubriek "Activa bestemd voor verkoop" omvat vijf gebouwen uit de Fedimmo portefeuille die gelegen zijn in Vlaanderen en Wallonië.

## 8. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Op een like-for-like basis, en onder overigens gelijkblijvende omstandigheden, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt. Het hoofdstuk "Financiële structuur en dekkingspolitiek" op pagina 16 van dit Verslag bevat gedetailleerde informatie terzake.

Om de risico's die aan de evolutie van de rentevoeten en wisselkoersen verbonden zijn, te beperken, verwerft de Vennootschap indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2022 bedraagt de indekkingsratio 83,6%. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 30 juni 2022 beschikt.

|                   | Niveau volgens IFRS | Klasse volgens IFRS | Notioneel bedrag (miljoen) | Rente-voet | Ingedekte periode |            | Referentie interestvoet |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------------|
| Aangekochte CAP48 | 2                   | Option              | 50                         | 0,2500%    | Jan. 2022         | Apr. 2024  | Euribor 3 maanden       |
| Aangekochte CAP   | 2                   | Option              | 50                         | 0,2500%    | Jan. 2022         | Apr. 2024  | 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%    | 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             | 30                         | 0,9080%    | Oct. 2015         | Oct. 2025  | Euribor 3 maanden       |
| Payer's IRS       | 2                   | Forward             | 20                         | 0,8260%    | Jan. 2022         | Aug. 2032  | Euribor 3 maanden       |
| Payer's IRS       | 2                   | Forward             | 30                         | 1,3375%    | May 2022          | Feb. 2032  | Euribor 3 maanden       |
| Payer's IRS       | 2                   | Forward             | 25                         | 1,1600%    | May 2022          | Feb. 2022  | 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                         | 0,7850%    | 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                         | 0,5350%    | 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             | 25                         | 0,4154%    | Jan. 2016         | July. 2024 | Euribor 3 maanden       |
| Payer's IRS       | 2                   | Forward             | 25                         | 0,9080%    | Jan . 2022        | Jan. 2032  | Euribor 3 maanden       |
| Payer's IRS       | 2                   | Forward             | 55                         | 0,4890%    | Apr. 2022         | Jan. 2033  | Euribor 3 maanden       |
| Payer's IRS       | 2                   | Forward             | 30                         | 1,4200%    | Apr. 2022         | Apr. 2032  | Euribor 3 maanden       |
| Receiver's IRS    | 2                   | Forward             | 25                         | 1,2470%    | Feb. 2025         | Feb. 2028  | 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             | 65                         | 0,8070%    | Mar. 2018         | Mar. 2026  | Euribor 3 maanden       |
| Receiver's IRS    | 2                   | Forward             | 30                         | 0,9080%    | Apr. 2022         | Oct. 2025  | Euribor 3 maanden       |
| Receiver's IRS    | 2                   | Forward             | 25                         | -0,0450%   | Apr. 2022         | Jan. 2040  | Euribor 3 maanden       |

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



## TEGEN REËLE WAARDE GEBOEKTE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

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

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum en omvatten de aanpassingen aan de kredietwaarde van de tegenpartijen (CVA) en van het eigen kredietrisico (DVA), overeenkomstig norm IFRS 13. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten worden berekend op basis van de genoteerde obligaties of, bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds, en van de genoteerde obligaties van Befimmo anderzijds. Befimmo krijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. De Vennootschap verifieert ze ook via coherentiecontroles met de waarderingen van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarde buiten CVA/DVA).

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

| (in duizend €)      |                     | Balansrubriek per 30.06.2022                     |  |
|---------------------|---------------------|--|--|
| Klasse volgens IFRS | Niveau volgens IFRS | I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat | I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen |
| Option              | 2                   | 1 915  | -  |
| Forward             | 2                   | 81 910   | -10 940  |
|                     |                     | <b>83 826</b>                                    | <b>-10 940</b>   |
| (in duizend €)      |                     | Balansrubriek per 31.12.2021                     |  |
| Klasse volgens IFRS | Niveau volgens IFRS | I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat | I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen |
| Option              | 2                   | 260  | - 1  |
| Forward             | 2                   | 6 259  | -27 472  |
|                     |                     | <b>6 520</b>                                     | <b>-27 473</b>   |

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

## TEGEN DE GEAUTOMATISEERDE KOSTPRIJS GEBOEKTE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 (pagina's 193 tot 195) opgenomen zijn, komt de boekwaarde van de activa en verplichtingen overeen met hun reële waarde, met uitzondering van:

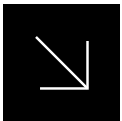
- de financiering met betrekking tot de verkoop van schuldvorderingen uit toekomstige huren, gestructureerd tegen vaste rentevoeten, voor een restwaarde op 30 juni 2022 van 22,6 miljoen €;
- een banklijn voor een restwaarde op 30 juni 2022 van 14,4 miljoen;
- diverse Europese onderhandse plaatsingen (EUPP) met vaste rentevoet voor een totaalbedrag van 367,1 miljoen €.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde en in reële waarde op het einde van het eerste halfjaar van 2022.

De reële waarde van de overdrachten van de toekomstige schuldvorderingen/vruchtgebruiksvergoedingen evenals van de schuld van de Europese private plaatsingen, wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van de curve van de nulcouponrente op 30 juni 2022. Daaraan wordt een marge toegevoegd rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2).

De reële waarde van deze financieringen staat ter informatie in onderstaande tabel vermeld.

| (in duizend €)                          | Niveau | Reële waarde | Boekwaarde |
|---|--------|--------------|------------|
| EUPP                                    | 2      | 353 610      | 367 104    |
| Banklijn                                | 2      | 14 075       | 14 400     |
| Verkoop van toekomstige huurvorderingen | 2      | 23 367       | 22 625     |



# Verslag van de commissaris

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN HET BESTUURSORGAAN VAN BEFIMMO SA OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2022

## INLEIDING

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de verkorte geconsolideerde balans van Befimmo SA en haar dochterondernemingen per 30 juni 2022, alsmede het geconsolideerd verkort overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht, het geconsolideerd verkort variatieoverzicht van het eigen vermogen voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten, gezamenlijk, de “Geconsolideerde Samengevatte Financiële Staten”. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

## REIKWIJDTE VAN EEN BEOORDELING

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

## CONCLUSIE

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 28 juli 2022

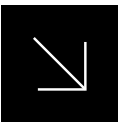
EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch\*  
Partner  
\*Handelend in naam van een BV

23CW0018



^ LIVIN



# Verklaring

## VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De heer Jean-Philip Vroninks, Gedelegeerd Bestuurder, en mevrouw Martine Rorif, Chief Operating Officer van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo NV, dat voor zover zij weten:

- a) de samengevatte financiële staten, die opgesteld zijn volgens de toepasbare boekhoudnormen, een getrouw beeld schetsen van het patrimonium, van de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en van de ondernemingen die in de consolidatiekring opgenomen zijn;
- b) het tussentijds beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting bevat over de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de Vennootschap en van de ondernemingen die tot de consolidatiekring behoren, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waar ze mee te maken hebben.



# Risicofactoren

✓ LOOM



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

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)                              | FINANCIËEL (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  |
|---|---|
| <b>S1. HET NIEUWE WERKEN</b>  |   |
| <p>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.</p> <p>Bedrijven zijn op zoek naar aangename en flexibele werkomgevingen waardoor ze gemakkelijker talent kunnen aantrekken collectieve intelligentie ontwikkelen.</p> <p>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.</p> <p>Op 30 juni 2022 bestaat de portefeuille van Befimmo voor ongeveer 100% uit kantoorgebouwen en coworking-ruimtes. De inkomsten als vastgoedoperator vertegenwoordigen 89% van de huurinkomsten en die van de coworking-activiteit 11%.</p> | <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Grotere investeringen om cyberaanvallen te voorkomen.</p> |
| <b>S2. RISICO'S VERBONDEN AAN HUURLEEGSTAND</b>   |   |
| <p>Globaal wordt de kantoorvastgoedmarkt momenteel gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overstijgt en door een evolutie in de aard van de vraag.</p>   | <p>Daling van de bezettingsgraad en een lager bedrijfsresultaat van de portefeuille.</p> <p>Op jaarbasis zou 30 juni 2022 een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>De Vennootschap wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het risico op verlies en/of daling van inkomsten</li> <li>• het risico op een terugval van de huurprijzen</li> <li>• het gevaar voor druk op de voorwaarden voor vernieuwing en het toekennen van huurvrije periodes</li> <li>• het risico op daling van de reële waarde van de gebouwen, enz.</li> </ul> <p>Op 30 Juni 2022 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de huidige en toekomstige huurovereenkomsten van Befimmo tot de volgende vervaldag van de vastgoedbeleggingen 9,1 jaar. De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuur bedroeg op 30 Juni 2022 95,2%, tegenover 95,5% op 31 december 2021.</p> <p>Voor meer informatie verwijzen wij naar het Vastgoedverslag (pagina 7).</p>  | <p>Vennootschap een weerslag van zowat 1,8 miljoen € hebben op het operationeel vastgoedresultaat, van -0,06 miljoen € op de intrinsieke waarde per aandeel en van +0,06% op de schuldratio.</p> <p>Directe kosten verbonden aan de huurleegstand, d.w.z. de kosten en taken op leegstaande gebouwen, worden op jaarbasis geraamd op 2,2 miljoen €, wat ongeveer neerkomt op 1,7% van de totale huurinkomsten.</p> <p>Hogere marketinguitgaven voor gebouwen beschikbaar voor verhuur.</p> <p>Daling van de reële waarde van gebouwen (zie P1).</p> |
| <p><b>S3. RISICO'S VERBONDEN AAN (HER)ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN</b></p>  |   |
| <p>Risico verbonden aan de renovatie of de bouw van gebouwen.</p> <p>Ter voorbereiding op een nieuwe levenscyclus moeten de gebouwen van de portefeuille een grondige renovatie ondergaan of herbouwd worden.</p> <p>In deze context wordt Befimmo blootgesteld aan risico's die verbonden zijn aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veranderingen in de werkmethoden en de eisen van de huurders tussen het verkrijgen van de vergunningen en de commercialisering van het gebouw</li> <li>• de keuze van de dienstverleners (architecten, aannemers, gespecialiseerde advocaten)</li> <li>• mogelijke vertragingen bij het verkrijgen van vergunningen</li> <li>• bouw (kosten, vertragingen, milieuschade en organisatorische problemen, naleving, enz.) momenteel geaccentueerd door de pandemie.</li> </ul> <p>Wij verwijzen naar het vastgoedverslag voor de raadpleging over de belangrijkste renovatie- en (her)ontwikkelingsprojecten (pagina 9).</p> <p>Op 30 juni 2022 vertegenwoordigt de reële waarde van de gebouwen waarop de genoemde projecten betrekking hebben 13% van de totale reële waarde van de portefeuille.</p> | <p>Bouw- en/of exploitatiekosten die het budget overschrijden.</p> <p>Geen huurinkomsten na het voltooiën van de werken en kosten in verband met de leegstand.</p> <p>Druk op de marketingvoorwaarden en voor het toekennen van huurvrije periodes.</p> <p>Negatieve impact op de bezettingsgraad van de portefeuille.</p>  |
| <p><b>S4. RISICO'S VAN SEGMENTCONCENTRATIE</b></p>   |   |
| <p>De portefeuille is bijna uitsluitend samengesteld uit kantoorgebouwen (met uitzondering van enkele handelszaken op de benedenverdiepingen van bepaalde gebouwen).</p>   | <p>Gevoeligheid in termen van bezettingsgraad (S2) en waardering van de portefeuille (P1) voor de evolutie van de kantoor- en coworkingvastgoedmarkt.</p>   |
| <p><b>S5. RISICO'S VAN GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE</b></p>   |   |
| <p>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 ten minste 5% van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2022.</p> <p>De portefeuille is geografisch gezien niet erg ge diversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen en</p>  | <p>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.</p>  |



|  |  |
|--|--|
| coworking-ruimtes die voornamelijk gelegen zijn in Brussel en in zijn economisch hinterland (58% van de portefeuille op 30 juni 2022).   |  |
| <b>S6. RISICO'S IN VERBAND MET HET IN GEBREKE BLIJVEN VAN HUURDERS</b>   |  |
| Risico's verbonden aan het financieel onvermogen van huurders, alsook het niet betalen van de huur en de huurlasten.<br><br>In juli 2022 werd 97,2% van de voor 2022 verschuldigde huur geïnd.<br><br>Wij verwijzen naar het Vastgoedverslag voor een overzicht van de belangrijkste huurders (pagina 7) en naar toelichting 34A van de financiële staten voor het kredietrisico (pagina 216 — Jaarlijks Financieel Verslag 2021). | Verlies van huurinkomsten; een stijging in de vastgoedkosten wanneer de huurkosten niet meer kunnen worden gec recupereerd; onverwachte leegstand. |

## BELANGRIJKSTE RISICO'S VOOR DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

| BESCHRIJVING VAN HET RISICO  | MOGELIJKE IMPACT  |
|--|---|
| <b>P1. RISK RELATED TO THE FAIR VALUE OF PROPERTIES</b>  |   |
| Risico op een daling van de reële waarde van de portefeuille.<br><br>Risico dat vastgoedexperts de gebouwen over- of onderwaarden ten opzichte van hun werkelijke marktwaarde. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate het geval voor de gedecentraliseerde gebieden en de rand van Brussel (5.0% <sup>49</sup> van de portefeuille), en meer in het algemeen in de Belgische provinciesteden.<br><br>Risico in geval van een toename van de huurleegstand (S2).<br><br>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 8). | Impact op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld <sup>50</sup> en de LTV <sup>51</sup> -ratio van de Vennootschap.<br><br>Impact op het vermogen van de Vennootschap om een dividend <sup>52</sup> 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.<br><br>Op basis van de gegevens 30 juni 2022 zou een waardedaling met 1% van het vastgoedpatrimonium een impact hebben van ongeveer -29,4 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,09€ in de intrinsieke waarde per aandeel, van nagenoeg +0,43€ op de schuldratio en zowat +0,42% op de LTV-ratio. |
| <b>P2. RISICO'S VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING</b>  |   |
| 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).<br><br>Voor meer informatie over de verzekerde waarde (pagina 38) verwijzen wij naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.   | Kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen.<br><br>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).  |
| <b>P3. RISICO VAN WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN GEBOUWEN</b>   |   |
| 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.<br>Wij verwijzen naar het Vastgoedverslag voor een overzicht van het bouwjaar of het jaar van de laatste renovatie per gebouw (pagina 47 — Jaarlijks financieel Verslag 2021).<br><br>Op 30 juni 2022 was 89% van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt door  | Huurleegstand (S2). Investerings nodig om de gebouwen in conformiteit te brengen met de regelgevende eisen (R1) en te laten beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders (S1).   |

49 Berekend op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op 30 juni 2022.

50 De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

51 Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden - liquide middelen)/reële waarde van de portefeuille].

52 Wij verwijzen naar het hoofdstuk "Resultaatverwerking (statutaire rekeningen)" op pagina 103 van het Jaarlijks Financieel Verslag. Daarnaast verwijzen wij naar de Jaarrekening voor een overzicht van het eigen vermogen dat niet kan worden uitgekeerd volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (p. 242).

|  |  |
|--|--|
| onderhoudscontracten of omniumcontracten <sup>53</sup> met "totale waarborg".  |  |
| <b>P4. INFLATIE- EN DEFLATIERISICO</b>   |  |
| <p>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".</p> <p>Zoals gebruikelijk is 97,7%<sup>54</sup> van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt tegen het effect van een eventuele negatieve indexering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 39,3% voorziet een plafond op de basishuurprijs</li> <li>• 58,4% bevat een beding dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur vastlegt</li> <li>• De resterende 2,3% van de huurovereenkomsten voorziet niet in een minimumhuurprijs.</li> </ul> <p>Risico dat de basis voor de indexering van de kosten die de Vennootschap moet dragen, sneller evolueert dan de gezondheidsindex.</p> | 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  |
|--|---|
| <b>F1. FINANCIËLE LIQUIDITEITSRISICO</b>   |   |
| <p>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.</p> <p>Op 30 juni 2022 bedroeg de schuldratio door financiering bij bankinstellingen 73,9%, verdeeld over 8 banken (Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, BECM (CM-CIC groep), Agricultural Bank of China, Société Générale, ABN Amro), goed voor 1,040 miljoen € aan beschikbare kredietlijnen. De rest wordt verstrekt door een aantal private plaatsingen in Europa.</p> <p>Op 30 juni 2022 beschikte de Vennootschap over 202,9 miljoen € aan bevestigde ongebruikte kredietlijnen, kasgeld en 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.</p> <p>De schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit) bedraagt 44,2% op 30 juni 2022 (de wettelijke limiet is 65%) tegenover 43,1% op 31 december 2021.</p> <p>Op 30 juni 2022 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de schuld 3,8 jaar.</p> | <p>Afsluiting van nieuwe financieringen tegen een hogere kostprijs.</p> <p>Verkoop van activa tegen ongunstige voorwaarden.</p> |

<sup>53</sup> Deze overeenkomsten dekken reparaties 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.

<sup>54</sup> Gebaseerd op de huidige bruto huur per 30 juni 2022.

|  |   |
|--|---|
| <p>Bij overigens gelijkblijvende perimeter heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt.</p> <p>Na de afsluiting van H1 2022 ondertekende Befimmo NV in het kader van het openbaar bod een Bridge Facility die onderhandeld werd door Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV. Met deze financiering heeft Befimmo haar financieringsbehoeften voor de komende 18 maanden gedekt.</p> <p>Wij verwijzen naar het Financieel verslag voor bijkomende informatie over de financiële structuur (pagina 16).</p>   |   |
| <p><b>F2. RISICO VERBONDEN AAN DE VOLATILITEIT EN AAN HET NIVEAU VAN DE BEURSKOERS</b></p>   |   |
| <p>De Vennootschap wordt blootgesteld aan een aanzienlijk verschil tussen de aandelenkoers en de netto-inventariswaarde van de Vennootschap.</p> <p>Op 30 juni 2022 bedraagt het disagio van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde 27%.</p>   | <p>Moelijker toegang tot nieuw eigen vermogen zou de ontwikkelingscapaciteit kunnen beperken.</p> <p>Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap.</p>  |
| <p><b>F3. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES</b></p>  |   |
| <p>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 16 van dit Verslag.</p> <p>De marges kunnen ook worden beïnvloed door een wijziging in de Standard &amp; Poor's rating van de vennootschap.</p> <p>Op 28 juli 2022 heeft Standard &amp; Poor's de rating verlaagd van BBB naar BB+/outlook stable voor de langetermijnleningen van Befimmo en B voor de kortetermijnleningen.</p>  | <p>Een verhoging van de financiële lasten en dus een negatief effect op de EPRA earnings, en het nettoresultaat.</p> <p>In de volgende jaar, zal een bedrag van 16 miljoen € moeten worden geherfinancierd. Een stijging van de marges met 10 basispunten zal een effect hebben van 9,3 duizend €.</p> <p>Een verlaging van de rating zou het moeilijker maken om nieuwe financiering te krijgen. Een verlaging van de rating zal extra financieringskosten met zich meebrengen.</p> <p>Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap bij de investeerders.</p>  |
| <p><b>F4. RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN</b></p>  |   |
| <p>De financiële lasten, de grootste kostenpost van de Vennootschap, worden sterk beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.</p> <p>Totale schuldenlast op 30 juni 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een schuldbedrag van 910,4 miljoen € (75,4% van de totale schuld) wordt gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten). De rest van de schuld, of 297,6 miljoen €, wordt met variabele rentevoeten gefinancierd, waarvan 100 miljoen € wordt gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (COLLAR<sup>55</sup>). Een saldo van 16,4% van de totale schuld is dus niet gedekt.</li> </ul> <p>De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn: BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Natwest Markets PLC (Groep RBS).</p> | <p>Stijging van de financiële lasten en sterke daling van de EPRA earnings en van het nettoresultaat.</p> <p>In de huidige context van de rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% 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.</p> <p>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 1,4 miljoen € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2022).</p> <p>Dankzij de voorziene dekkingen op 30 juni 2022, zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële lasten naar schatting doen verhogen</p> |

<sup>55</sup> Het kopen van een CAP stelt een plafond (CAP) aan de impact van een rentestijging.

|  |   |
|--|---|
| <p>Op 30 juni 2022 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 44,2% en de LTV-ratio 41,5%.</p> <p>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.</p> <p>Op 30 juni 2022 bedraagt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten -72,9 miljoen €.</p>  | <p>met -9.3 duizend € (jaarbedrag berekend op basis van de schuldstructuur op 30 juni 2022).</p> <p>Een wijziging van de rentevoeten zou ook een impact kunnen hebben, met uitgesteld effect, op de waardebevestigingen van de gebouwen in portefeuille.</p> <p>Als de rentecurves van de Euro met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 30 juni 2022 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -24,9 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde 23,6 miljoen € hebben belopen.</p> |
| <p><b>F5. RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN</b></p>  |   |
| <p>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.</p> <p>Risico op een boete bij vervroegde opzegging van contracten.</p> <p>Wanneer de Vennootschap een financieringsoperatie uitvoert op een buitenlandse markt, is ze onderworpen aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.</p> | <p>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.</p>  |

## VOORNAAMSTE MILIEU-, SOCIALE EN GOVERNANCERISICO'S

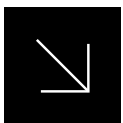
| BESCHRIJVING VAN HET RISICO   | MOGELIJKE IMPACT  |
|---|---|
| <p><b>E1. RISICO VERBONDEN AAN KLIMAATVERANDERING</b></p>   |   |
| <p>Fysiek risico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extreme weersomstandigheden (b.v. stormen, overstromingen, enz.)</li> <li>• Veranderingen in neerslagpatronen en extreme variabiliteit in weerpatronen (b.v. verhoogde gemiddelde temperaturen, enz.)</li> </ul> <p>Overgangsrisico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hogere kosten van hulpbronnen (water, energie) en bouwmaterialen en -technieken (b.v. gebruik van geothermische energie, enz.)</li> <li>• Toenemende regelgeving en verwachtingen van belanghebbenden inzake duurzaamheid (energie-efficiëntie, koolstofkosten, circulariteit, enz.)</li> </ul> <p>Wij verwijzen naar pagina's 70 en 76 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 voor een beschrijving van de acties die de Vennootschap heeft ondernomen om de klimaatverandering tegen te gaan.</p> | <p>Acheteruitgang van gebouwen (P3) en mogelijke waardedaling van gebouwen (P1). Onderbreking of vertraging van bouwwerkzaamheden (S3).</p> <p>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).</p> |
| <p><b>E2. MILIEURISICO</b></p>  |   |
| <p>Op bouwterreinen bestaat het risico van water- en bodemverontreiniging door de aanwezigheid van koolwaterstoffen, chemicaliën, enz.</p> <p>Er is ook een risico van luchtverontreiniging door stofemissies, fijne deeltjes, enz.</p> <p>Herontwikkelingsprojecten kunnen gevolgen hebben voor de biodiversiteit door het verlies van vegetatie als gevolg van bodemafdekking. Wij verwijzen naar pagina's 79 en 80 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 voor een</p>  | <p>Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap en risico op geschillen.</p> <p>Verlies van erkenningen (certificeringen, enz.).</p>  |

|  |   |
|--|---|
| beschrijving van de acties die de Vennootschap heeft ondernomen om de vervuiling en de druk op de biodiversiteit te verminderen.   |   |
| <b>E3. SOCIAAL RISICO</b>  |   |
| <p>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.</p> <p>Risico gekoppeld aan de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van het team.</p> <p>Wij verwijzen naar het hoofdstuk Corporate Governance van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 (pagina 129) en naar het hoofdstuk "Zorg dragen voor het team en de gemeenschap" (pagina 85) voor bijkomende informatie.</p> | Negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap. |

## BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

| BESCHRIJVING VAN HET RISICO   | MOGELIJKE IMPACT  |
|---|---|
| <b>R1. RISICO'S VERBONDEN AAN NIETCONFORMITEIT VAN DE GEBOUWEN MET DE TOEPASSELIJKE REGELGEVING</b>   |   |
| 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. | <p>Bijkomende investeringen die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of zouden leiden tot vertragingen bij lopende projecten (renovaties, enz.).</p> <p>Vermindering van de reële waarde van een gebouw (P1).</p> <p>De Vennootschap kan aansprakelijk gesteld worden wegens non-conformiteit (bijvoorbeeld bij een brand wegens het niet naleven van de veiligheidsnormen).</p> <p>Een negatieve impact op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteiten en haar resultaten.</p>  |
| <b>R2. RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN GVV</b>   |   |
| <p>Risico van niet-naleving van het GVV<sup>56</sup>-stelsel.</p> <p>Risico op toekomstige ongunstige wijzigingen aan dat stelsel.</p>  | <p>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.</p> <p>Vervroegde terugbetaling door verval van de termijnbepaling van kredieten die de Vennootschap is aangegaan.</p> <p>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</p> |

<sup>56</sup> Dit geldt echter niet voor haar dochterondernemingen die geen institutionele GVV's zijn.



# Profiel van de vennootschap

✓ LOOM



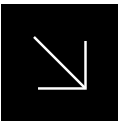
Befimmo is een vastgoedinvesteerder, -operator en -ontwikkelaar en een Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). Onze kwalitatieve en performante portefeuille voor gemengd gebruik, die hoofdzakelijk bestaat uit kantoren, multifunctionele gebouwen en coworkingruimtes, is gelegen in BeLux-stadscentra in volle groei. 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. Onze in-house coworking partner Silversquare, en onze samenwerking met Sparks stellen ons in staat om op maat gemaakte coworking- en vergaderruimtes aan te bieden.

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 leefruimte. 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. Met een waarde van ongeveer 2.9 miljard € omvat het portefeuille van Befimmo 60 kantoren en multifunctionele gebouwen en 9 coworkingruimtes (op 30 juni 2022).

ZIN



# Bijlagen



## BIJLAGE 1: CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT

### Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

Aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV  
Central  
Cantersteen 47  
1000 Bruxelles

Geachte Dames,  
Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 30 juni 2022.

#### Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 30 juni 2022 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 waardebeoordeling 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 Befimmo en/of Silversquare als huurder partij zijn. Deze vraag volgt uit de publicatie door de International Accounting Standards Board (IASB) van de norm IFRS 16, die van kracht werd voor boekjaren die ingingen op 1 januari 2019 en die van de huurder vereist om een Gebruiksrecht en een Huurverplichting op de gehuurde activa te boeken. De genoemde Reële Waarde, zoals in het kader van de IFRS 16 te verstaan is, wordt bekomen door de actualisatie van de resterende huurstromen tot de vervaldag van het contract, rekening houdend met de huurvrije periodes, voordelen en andere correcties. Op 30 juni 2022 bedraagt de gecumuleerde Reële Waarde van het Gebruiksrecht € 35.004.249. De Reële Waarde van het Gebruiksrecht van de terreinen bedraagt € 1.794.086.

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

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

#### Opinie

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

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

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

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

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2022

**€ 2.975.493.076**

**(TWEELIJF MILJARD NEGEN HONDERD VIJFENZEVENTIG MILJOEN VIER HONDERD DRIENNEGENTIG DUIZEND ZESSENZEVENTIG EURO);**

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2022 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

**€2.902.048.370**

**(TWEELIJF MILJARD NEGEN HONDERD TWEE MILJOEN ACHTENVEERTIG DUIZEND DRIE HONDERD ZEVENZIG 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 4,90%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 5,26% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 95,18%.

Het patrimonium bestaat uit:

| Kantoren  | Reële waarde<br>(in miljoen €) | (in %)        |
|---|--------------------------------|---------------|
| <i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>  | 2531,3                         | 87,2%         |
| Brussel CBD en gelijkaardig   | 1544,9                         | 53,2%         |
| Brussel gedecentraliseerd   | 64,3                           | 2,2%          |
| Brussel rand  | 79,8                           | 2,8%          |
| Wallonië  | 289,0                          | 10,0%         |
| Vlaanderen  | 372,9                          | 12,9%         |
| Luxemburg stad  | 180,4                          | 6,2%          |
| <i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i> | 362,9                          | 12,5%         |
| VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP   | 7,8                            | 0,3%          |
| <b>Totaal Gebouwen</b>  | <b>2902,0</b>                  | <b>100,0%</b> |
| Totaal waarde recht op gebruik geleasede kantoren (IFRS 16)*                        | 35,0                           |               |
| Totaal waarde recht op gebruik van terrein (IFRS 16)*                               | 1,8                            |               |
| <b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>   | <b>36,8</b>                    |               |
| <b>Totaal</b>   | <b>2938,8</b>                  |               |

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

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 7 juli 2022



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

## BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST VAN DE VASTGOEDINDICATOREN

### **Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomst tot hun eerste vervaldag**

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

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

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

### **Lopende contractuele brutohuur**

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

### **Potentiële huur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BIJLAGE 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

### Activiteit vastgoedoperator

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

| Alternative Performance Measure  | Definitie  | Nut   |
|--|--|---|
| <b>Nettovastgoedkosten</b>   | 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.  |
| <b>Operationele marge</b>  | Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.   | Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennoetschap te beoordelen.  |
| <b>Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out kosten)</b> | 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.  |
| <b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>     | 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.                       |
| <b>"Like-for-Like" nettohuurresultaat</b>  | 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. |
| <b>Vennootschapsbeslating (excl. uitgestelde belasting)</b>  | Rubriek XXV "Vennootschapsbelastingen" min de geboekte uitgestelde belastingen.  | Geeft een overzicht van effectief opgelopen en verschuldigde belastingen.   |

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

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

| (in duizend €)   | 30.06.2022    | 30.06.2021    | Evolutie     |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Nettohuurresultaat (A)   | 60 218        | 62 653        |              |
| Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)          | 564           | 5 803         |              |
| Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C) | 4 796         | 4 127         |              |
| Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)      | 646           | - 52          |              |
| <b>Nettohuurresultaat in "Like-for-Like" (A-B-C-D)</b>             | <b>54 212</b> | <b>52 775</b> | <b>+2,7%</b> |

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

| (in duizend €)  | 30.06.2022    | 30.06.2021    |
|---|---------------|---------------|
| Nettoresultaat (A) <sup>57</sup>  | 130 788       | 51 615        |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)   | 9 652         | -7 615        |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)   | 94 286        | 20 961        |
| Variaties van het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode (D)  | -4 232        | -4 856        |
| <b>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)</b> | <b>31 082</b> | <b>43 126</b> |

57 Het nettoresultaat op 30 juni 2021 en op 30 juni 2022 wordt herwerkt, met uitsluiting van het aandeel in het resultaat van de deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast

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

| <b>(in duizend €)</b>  | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Financieel resultaat (A)   | 86 713            | 12 743            |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)  | 94 286            | 20 961            |
| Close out costs (C)  | - 430             | - 455             |
| <b>Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close out costs) (A-B-C)</b> | <b>-7 143</b>     | <b>-7 763</b>     |

**Operationele marge**

| <b>(in duizend €)</b>  | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2021<br/>(herwerkt)</b> | <b>30.06.2021</b> |
|--|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Nettohuurresultaat   | 60 218            | 62 653                           | 62 653            |
| Nettovastgoedkosten  | -6 541            | -10 067                          | -10 067           |
| Algemene kosten - excl. uitzonderlijke elementen                 | -8 506            | -10 582                          | -10 582           |
| Andere operationele opbrengsten en kosten                        | -                 | -                                | -1 545            |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A) | 45 171            | 42 004                           | 40 459            |
| Nettohuurresultaat (B)   | 60 218            | 62 653                           | 62 653            |
| <b>Operationele marge (A/B)</b>                                  | <b>75,0%</b>      | <b>67,0%</b>                     | <b>64,6%</b>      |

**Nettovastgoedkosten**

| <b>(in duizend €)</b>   | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten  | 3 817             | 9 158             |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 21 193            | 19 718            |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen               | -21 849           | -20 100           |
| VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven  | 394               | 4                 |
| IX. Technische kosten   | -4 394            | -11 568           |
| X. Commerciële kosten   | - 242             | - 600             |
| XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen   | -1 279            | -1 843            |
| XII. Beheerkosten vastgoed  | -1 817            | -1 801            |
| XIII. Andere vastgoedkosten   | -2 365            | -3 034            |
| <b>Nettovastgoedkosten</b>  | <b>-6 541</b>     | <b>-10 067</b>    |

**Vennootschapsbelasting (excl. uitgestelde belasting)**

| <b>(in duizend €)</b>   | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| XXV. Vennootschapsbelasting (A)                                   | - 874             | - 769             |
| Uitgestelde belasting   | - 159             | - 31              |
| <b>Vennootschapsbelasting (excl. Uitgestelde belasting) (A-B)</b> | <b>- 715</b>      | <b>- 738</b>      |

**Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen)**

| <b>(in duizend €)</b>  | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| XIV. Algemene kosten van de Vennootschap                       | -13 868           | -10 582           |
| Uitzonderlijke elementen                                       | -5 363            | -                 |
| <b>Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen) (A-B)</b> | <b>-8 506</b>     | <b>-10 582</b>    |

## Geconsolideerd

### BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

| Alternative Performance Measure                       | Definitie   | Nut   |
|---|---|---|
| <b>Loan-to-value ("LTV")</b>                          | De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. 'Kas en kasequivalenten', gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. 'Vastgoedbeleggingen' en II.A. 'Activa bestemd voor de verkoop'. De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRSaanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en de spreiding van de kosten bij uitgifte van leningen. | Toont de schuldgraad berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.   |
| <b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost</b> | De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.  | Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.  |
| <b>Return op eigen vermogen (in € per aandeel)</b>    | Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.  | Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen. |
| <b>Total return op eigen vermogen (in %)</b>          | Intern rentabiliteitspercentage dat een belegger krijgt over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en met de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de groep te versterken.   | Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in %) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.             |

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

#### Loan-to-value

| (in duizend €)   | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|--|------------------|------------------|
| Nominale financiële schuld (A)   | 1 208 035        | 1 161 297        |
| II. F. Kas en kasequivalenten (B)  | 2 902            | 2 022            |
| I. C. Vastgoedbeleggingen (D)  | 2 894 173        | 2 822 806        |
| II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)                                       | 7 846            | 13 133           |
| <b>Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)</b> | <b>2 902 019</b> | <b>2 835 939</b> |
| <b>Loan-to-value (A-B)/C</b>   | <b>41,5%</b>     | <b>40,9%</b>     |

#### Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

| (in duizend €)  | 30.06.2022  | 31.12.2021  |
|---|-------------|-------------|
| Betaalde rente  | 9 641       | 19 416      |
| Geannualiseerde betaalde rente (A)                          | 19 282      | 19 416      |
| Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)              | 1 183 021   | 1 058 729   |
| <b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)</b> | <b>1,6%</b> | <b>1,8%</b> |

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

|   | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|---|------------|------------|
| Return op eigen vermogen (in € per aandeel) | 6,22       | 3,01       |
| Return op eigen vermogen (in %)             | 10,5%      | 5,2%       |

## Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen)

| (in duizend €)   | 30.06.2022    | 30.06.2021     |
|--|---------------|----------------|
| XIV. Algemene kosten van de Vennootschap                       | -15 360       | -12 145        |
| Uitzonderlijke elementen                                       | -5 363        | -              |
| <b>Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen) (A-B)</b> | <b>-9 997</b> | <b>-12 145</b> |

## BIJLAGE 4 : TABELLEN VAN DE EPRA-INDICATOREN

## EPRA indicatoren – geconsolideerd

## EPRA earnings

| (in duizend €)  | 30.06.2022     | 30.06.2022<br>(herwerkt) <sup>58</sup> | 30.06.2021    |
|---|----------------|--|---------------|
| <b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>  | <b>128 372</b> | <b>46 802</b>                          | <b>46 802</b> |
| <b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>                                 | <b>4,75</b>    | <b>1,73</b>                            | <b>1,73</b>   |
| Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings  | - 92 176       | - 16 311                               | - 16 311      |
| Uit te sluiten:   |                |  |               |
| I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop      | - 6 872        | 12 041                                 | 12 041        |
| II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen   | 397            | - 6 798                                | - 6 798       |
| V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking  | 462            | 421                                    | 421           |
| VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs          | - 93 856       | - 20 506                               | - 20 506      |
| VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen                              | 159            | 31                                     | 31            |
| X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen  | - 400          | - 1 041                                | - 1 079       |
| XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen | 2 571          | 968                                    | -             |
| XII. Algemene kosten - uitzonderlijke elementen   | 5 363          | -                                      | -             |
| <b>EPRA earnings (groepsaandeel)</b>  | <b>36 196</b>  | <b>31 919</b>                          | <b>30 913</b> |
| <b>EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>                                       | <b>1,34</b>    | <b>1,18</b>                            | <b>1,14</b>   |

## EPRA NRV, NTA &amp; NDV

|  | 30.06.2022                    |                            |                          | 31.12.2021                    |                            |                          |
|--|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|
|  | EPRA NRV                      | EPRA NTA                   | EPRA NDV                 | EPRA NRV                      | EPRA NTA                   | EPRA NDV                 |
|  | Net<br>Reinstatement<br>Value | Net<br>tangibles<br>Assets | Net<br>Disposal<br>Value | Net<br>Reinstatement<br>Value | Net<br>tangibles<br>Assets | Net<br>Disposal<br>Value |
| <b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders</b>                  | <b>1 740 676</b>              | <b>1 740 676</b>           | <b>1 740 676</b>         | <b>1 630 170</b>              | <b>1 630 170</b>           | <b>1 630 170</b>         |
| Omvat:   |                               |                            |                          |                               |                            |                          |
| Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing           | 17                            | 17                         | 17                       | 41                            | 41                         | 41                       |
| <b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>                                     | <b>1 740 694</b>              | <b>1 740 694</b>           | <b>1 740 694</b>         | <b>1 630 212</b>              | <b>1 630 212</b>           | <b>1 630 212</b>         |
| Uit te sluiten:  |                               |                            |                          |                               |                            |                          |
| Reële waarde van financiële instrumenten                                   | - 72 885                      | - 72 885                   |                          | 20 953                        | 20 953                     |                          |
| Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen | 1 284                         | 642                        |                          | 1 125                         | 562                        |                          |
| Goodwill volgens de IFRS balans  |                               | - 15 702                   | - 15 702                 |                               | - 16 299                   | - 16 299                 |
| Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans                            |                               | - 4 933                    |                          |                               | - 6 176                    |                          |
| Omvat:   |                               |                            |                          |                               |                            |                          |
| Reële waarde van vastrentende financiële schulden <sup>59</sup>            |                               |                            | 23 045                   |                               |                            | - 6 067                  |
| Real-estate transfer tax   | 73 474                        | -                          |                          | 71 542                        | -                          |                          |
| <b>NAV</b>   | <b>1 742 566</b>              | <b>1 647 815</b>           | <b>1 748 036</b>         | <b>1 723 832</b>              | <b>1 629 253</b>           | <b>1 607 846</b>         |
| <b>NAV (€/aandeel)</b>   | <b>64,53</b>                  | <b>61,02</b>               | <b>64,73</b>             | <b>63,32</b>                  | <b>60,32</b>               | <b>59,53</b>             |

58 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 portefeuilresultaat" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationale opbrengsten en kosten". De cijfers van 30 juni 2021 werden bijgevolg aangepast. '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 30 juni 2021 werden bijgevolg aangepast.

59 Exclusief IFRS 16.



## EPRA-indicatoren – Real estate operator business

### EPRA earnings

| (in duizend €)  | 30.06.2022     | 30.06.2021<br>(herwerkt) <sup>60</sup> | 30.06.2021    |
|---|----------------|--|---------------|
| <b>Nettoresultaat IFRS<sup>61</sup></b>   | <b>130 788</b> | <b>51 615</b>                          | <b>51 615</b> |
| <b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)</b>   | <b>4,84</b>    | <b>1,91</b>                            | <b>1,91</b>   |
| Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings  | - 93 475       | - 18 113                               | - 19 236      |
| Uit te sluiten:   |                |  |               |
| I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop      | - 9 652        | 7 615                                  | 7 615         |
| II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen   | 397            | - 6 798                                | - 6 798       |
| VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs          | - 93 856       | - 20 506                               | - 20 506      |
| VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen                              | 159            | 31                                     | 31            |
| XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen | 3 653          | 1 124                                  | -             |
| XII. Algemene kosten - uitzonderlijke elementen   | 5 363          | -                                      | -             |
| <b>EPRA earnings</b>  | <b>37 313</b>  | <b>33 503</b>                          | <b>32 379</b> |
| <b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>   | <b>1,38</b>    | <b>1,24</b>                            | <b>1,20</b>   |

### EPRA Vacancy rate

| (in duizend €)   | 30.06.2022  | 31.12.2021  |
|--|-------------|-------------|
| Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)                          | 6 249       | 5 565       |
| Geraamde huurwaarde (ERV) (B)  | 129 544     | 124 684     |
| <b>EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)</b> | <b>4,8%</b> | <b>4,5%</b> |

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

| (in duizend €)  | 30.06.2022       | 31.12.2021       |
|---|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop                        | 2 902 019        | 2 835 939        |
| Uit te sluiten:   |                  |                  |
| Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring | - 362 885        | - 390 695        |
| Vastgoed bestemd voor verkoop   | - 7 846          | - 13 133         |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuring   | 2 531 288        | 2 432 111        |
| Toe te voegen:  |                  |                  |
| Geschatte belastingaftrek van transactiekosten                              | 63 695           | 60 866           |
| <b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)</b>   | <b>2 594 983</b> | <b>2 492 977</b> |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten  | 115 184          | 111 659          |
| Uit te sluiten:   |                  |                  |
| Vastgoedkosten <sup>62</sup>  | - 4 678          | - 6 321          |
| <b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>                               | <b>110 506</b>   | <b>105 339</b>   |
| Toe te voegen:  |                  |                  |
| - Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen            | 12 287           | 7 202            |
| <b>Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)</b>                     | <b>122 794</b>   | <b>112 540</b>   |
| <b>EPRA Net Initial Yield(A/B)</b>  | <b>4,3%</b>      | <b>4,2%</b>      |
| <b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>                               | <b>4,7%</b>      | <b>4,5%</b>      |

60 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 cijfers van 30 juni 2021 werden bijgevolg aangepast.

De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA.

61 Het nettoresultaat op 30 juni 2021 en 30 juni 2022 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.

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

## EPRA cost ratio

| (in duizend €)   | 30.06.2022     | 31.03.2021<br>(herwerkt) | 30.06.2021     |
|--|----------------|--------------------------|----------------|
| <b>Administratieve en operationele netto-uitgaven</b>  | <b>-14 393</b> | <b>-20 575</b>           | <b>-20 575</b> |
| III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten  | 654            | 74                       | 74             |
| Nettovastgoedkosten  | -6 541         | -10 067                  | -10 067        |
| XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap (zonder uitzonderlijke elementen) <sup>63</sup> | -8 506         | -10 582                  | -10 582        |
| XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten  | -              | -                        | -1 545         |
| Uit te sluiten:  |                |                          |                |
| i. Impact van de spreiding van de vrije periodes   | -              | -                        | 1 124          |
| ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking  | -              | -                        | 421            |
| <b>EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)</b>                                   | <b>-14 393</b> | <b>-20 575</b>           | <b>-20 575</b> |
| XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen                                     | 1 279          | 1 843                    | 1 843          |
| <b>EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)</b>                                   | <b>-13 114</b> | <b>-18 732</b>           | <b>-18 732</b> |
| I. (+) Huurinkomsten   | 59 564         | 62 578                   | 62 578         |
| <b>Brutohuurinkomsten (C)</b>  | <b>59 564</b>  | <b>62 578</b>            | <b>62 578</b>  |
| <b>EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)<sup>63</sup></b>               | <b>24,2%</b>   | <b>32,9%</b>             | <b>32,9%</b>   |
| <b>EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)<sup>63</sup></b>               | <b>22,0%</b>   | <b>29,9%</b>             | <b>29,9%</b>   |

<sup>63</sup> Dit is een Alternative Performance Measure.

## EPRA like-for-like net rental growth

| Sector<br>(in duizend €)   | 30.06.2022   |              |              |  |  | 30.06.2021                                   |  |              |              |  | Evolutie     |  |  |
|--|--|--------------|--------------|--|--|--|--|--------------|--------------|--|--------------|--|--|
|  | Vastgoed<br>aangehouden<br>gedurende 2<br>opeenvolgende<br>jaren | Verwervingen | Overdrachten | Vastgoed<br>bestemd<br>voor<br>verkoop | Vastgoed in<br>bouwproces of<br>ontwikkeling <sup>64</sup> | Totale netto-<br>huurinkomsten <sup>65</sup> | Vastgoed<br>aangehouden<br>gedurende 2<br>opeenvolgende<br>jaren | Verwervingen | Overdrachten | Vastgoed<br>bestemd<br>voor<br>verkoop |              | Vastgoed in<br>bouwproces of<br>ontwikkeling <sup>64</sup> | Totale netto-<br>huurinkomsten <sup>65</sup> |
| Brussel CBD en gelijkaardig  | 26 855   |              |              |  | 3 571  | 30 427                                       | 25 650   |              | 881          |  | 81           | 26 612   | 4,7%   |
| Brussel gedecentraliseerd  | 1 390  |              |              |  | 60   | 1 450  | 1 205  |              |              |  | 1 578        | 2 783  | 15,4%  |
| Brussel rand   | 2 916  |              |              |  |  | 2 916  | 2 519  |              | 256          |  |              | 2 775  | 15,8%  |
| Wallonië   | 5 582  |              |              | -65                                    | 1 253  | 6 770  | 5 126  |              | -32          | 125                                    | -45          | 5 174  | 8,9%   |
| Vlaanderen   | 13 070   |              | -1           | -290                                   | 2  | 12 781                                       | 11 752   |              | 10           | -51                                    | - 32         | 11 679   | 11,2%  |
| Luxemburg stad   | 2 422  | 357          |              |  |  | 2 779  | 2 498  | 620          |              |  |              | 3 118  | -3,0%  |
| <b>Totaal</b>  | <b>52 235</b>  | <b>357</b>   | <b>-1</b>    | <b>-355</b>                            | <b>4 886</b>   | <b>57 122</b>                                | <b>48 749</b>  | <b>620</b>   | <b>1 116</b> | <b>73</b>                              | <b>1 583</b> | <b>52 142</b>  | <b>7,2%</b>                                  |
| Reconciliatie met de<br>geconsolideerde<br>resultatenrekening IFRS |  |              |              |  |  |  |  |              |              |  |              |  |  |
| Nettohuurinkomsten met<br>betrekking tot:                          |  |              |              |  |  |  |  |              |              |  |              |  |  |
| - Vastgoed geboekt als<br>financiële leasing                       |  |              |              |  |  | -7   |  |              |              |  |              | - 11   |  |
| (IFRS 16)  |  |              |              |  |  | 688  |  |              |              |  |              | 5 239  |  |
| - Niet-recurrent element   |  |              |              |  |  | - 4 127                                      |  |              |              |  |              | - 4 784  |  |
| Andere vastgoedkosten  |  |              |              |  |  | 53 676                                       |  |              |              |  |              | 52 586   |  |

64 Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

65 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.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL  
VERSLAG 2022

**CONTACT**

Van den Berghe Isaline  
Investor Relations Officer

i.vandenbergh@befimmo.be  
+32 (0)2 679 38 08