

Tussentijdse verklaring op 30 september 2020 **Robuuste portefeuille en flexibel bedrijfsmodel in veranderende tijden**

- **Sterke operationele prestatie in de eerste negen maanden van het boekjaar 2020 ondanks de COVID-19-crisis**
- **Financiële resultaten:**
 - Lichte stijging (+0,36%) van de reële waarde van de portefeuille over het kwartaal (bij gelijkblijvende perimeter, buiten het bedrag van de investeringen en verkopen)
 - Geconsolideerde intrinsieke waarde van 60,40 € per aandeel (groepsaandeel)
 - Geconsolideerd nettoresultaat van 2,01 € per aandeel (groepsaandeel)
 - Geconsolideerde EPRA earnings van 2,24 € per aandeel (groepsaandeel)
- **Degelijke fundamenten van de vastgoedoperator activiteit (94% van de huurinkomsten):**
 - 65.000 m² verhuurd sinds het begin van het jaar, een stijging van 90% ten opzichte van de 34.000 m² (exclusief ZIN) die tijdens de eerste 9 maanden van 2019 werden getekend
 - Portefeuille in exploitatie:
 - Stabiele en solide bezettingsgraad van 94,5%
 - Lange gemiddelde gewogen duur van de huurovereenkomsten (tot de volgende vervaldag) van 7,1 jaar
 - Geïnde huur sinds het begin van het jaar op 98,4%
 - Lopende ontwikkelingen (±17% van de reële waarde):
 - Ontwikkelingen onder controle met gelimiteerde vertragingen door COVID
 - Proactief bezettingsrisicobeheer met als resultaat een voorverhuurpercentage van 81%
 - Rotatie van de portefeuille:
 - Erfpachtrecht van 99 jaar op de Blue Tower toegekend (2 oktober 2020) aan de reële waarde wat een nettomeerwaarde van ongeveer 22 miljoen € (gebaseerd op de investeringswaarde) en een IRR op de investering (zonder hefboomwerking) van 7,1% oplevert
- **Anticiperen op veranderingen d.m.v. coworking (6% van de huurinkomsten) en “workspace as a service”:**
 - Bezettingsgraad van 66% van de mature coworkingruimtes
 - Inningspercentage van maandelijkse facturen sinds begin van het jaar : 99.6%
 - Belux-netwerk in ontwikkeling, momenteel 26.000 m² in exploitatie
- **Gezonde financiële structuur, de Blue Tower transactie heeft bijgedragen tot:**
 - Aanzienlijke verlaging van de Loan-to-Value ratio naar 37,15%
 - Dekken van financieringsbehoeften tot het einde van het tweede kwartaal 2022
- **Vooruitzichten voor de EPRA earnings en dividendprognose:**
 - Beperkte impact van de COVID-19-crisis op de resultaten van de eerste negen maanden van het boekjaar 2020
 - EPRA earnings prognose voor het boekjaar 2020 geschat op 2,76 € per aandeel (groepsaandeel), na de Blue Tower-transactie
 - Dividendprognose voor het boekjaar 2020 bevestigd op 2,24 € bruto per aandeel dat niet aangehouden is door de groep, interim-dividend van 1,68 € bruto per aandeel dat niet aangehouden is door de groep, betaalbaar in december 2020

Inhoudstabel

1.	INLEIDING.....	1
2.	BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN.....	3
3.	VASTGOEDVERSLAG.....	4
4.	FINANCIËEL VERSLAG.....	12
5.	DIVIDENDPROGNOSE.....	16
6.	AANDEEL BEFIMMO.....	16
7.	GOVERNANCE.....	16
8.	KOMENDE PUBLICATIES.....	17
9.	BIJLAGE 1.....	19
10.	BIJLAGE 2: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES.....	21
11.	BIJLAGE 3: TABELLEN VAN DE EPRA-INDICATOREN.....	25



Consolidatiebasis:

In dit persbericht 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 september 2020. Het gaat om 27.052.443 aandelen.

Financiële en vastgoedindicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage 2 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020. 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 persbericht 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 2 en 3 van dit persbericht en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

1. Inleiding

De eerste 9 maanden van 2020 werden getekend door de COVID-19 pandemie die de hele wereld op alle niveaus heeft getroffen.

Na een periode van verplicht thuiswerken, die midden maart 2020 aanving, vonden de klanten sinds midden mei in steeds grotere getalen hun weg terug naar de kantoren. Na afsluiting van het derde kwartaal van het boekjaar 2020 zijn in België strengere maatregelen ingevoerd om de tweede golf van de COVID-19-uitbraak onder controle te krijgen.

Vandaag blijven de kantoren en coworking-ruimtes open maar wordt thuiswerken aanbevolen daar waar mogelijk. Restaurants en bars zijn sinds 19 oktober 2020 gesloten voor een periode van 4 weken.

Befimmo's aandacht blijft eerst en vooral uitgaan naar de gezondheid en de veiligheid van haar werknemers, klanten en alle andere betrokken partijen. Terwijl ze tegelijk de activiteit van de Groep veilig stelt en de diensten aan haar klanten blijft verlenen.

Naast de maatregelen¹ die de laatste maanden zijn ingevoerd in de portefeuille, zal de komende weken een gezondheids- en veiligheidscharter en –label worden gedeeld met onze klanten en leveranciers om te werken aan onze gedeelde verantwoordelijkheid om COVID-proof-omgevingen aan te bieden aan al onze stakeholders.

De resultaten over de eerste 9 maanden zijn sterk en ondervinden weinig impact van de aanhoudende gezondheids crisis.

De voornaamste impact is momenteel:

- Vastgoedoperator (94% van de huurinkomsten):
 - o Vertraging op de huurmarkt, de meeste ondernemingen stellen beslissingen uit tot ze een duidelijker beeld hebben van de gevolgen van de COVID-19-crisis, de huuractiviteit in de Befimmo-portefeuille haalt echter nog altijd een beter niveau dan vorig jaar over dezelfde periode;
 - o meer focus op faciliteiten en zaken zoals luchtkwaliteit;

- o ontwikkelingen lichtjes vertraagd (momenteel geraamd op 6 maanden).
- Coworking (6% van de huurinkomsten):
 - o de vraag naar privé kantoren voor 20 tot 30 personen wordt uitgesteld;
 - o enige vraag naar flex- en startkantoren.

Op 22 oktober 2020 is zo'n 98,4% van de huurgelden die verschuldigd waren voor de eerste negen maanden van het boekjaar geïnd (vastgoedoperator). Wat de coworking-activiteit betreft bedraagt het inningspercentage voor de maandelijks uitstaande facturen voor de eerste negen maanden 99,6%.

In termen van rotatie van de portefeuille is Befimmo erin geslaagd om haar belofte waar te maken door de Blue Tower transactie begin oktober af te sluiten. De deal, die een nettomeerwaarde oplevert van zo'n 22 miljoen € (gebaseerd op de investeringswaarde) en een IRR op de investering (zonder hefboomwerking) van 7,1%, bevestigt de relevantie van de waardebeoordeling van de vastgoedactiva van Befimmo in deze onzekere tijden. Het is een duidelijk teken dat investeerders interesse blijven tonen voor de Brusselse kantorenmarkt die gekend staat als een veerkrachtige markt in tijden van crisis. In 2020 en 2021 is Befimmo van plan om een actief rotatiebeleid te voeren met betrekking tot "mature" activa, waaronder gebouwen met een goed vooruitzicht op waardekrystallisatie.

De stevige fundamenten van Befimmo: een kwaliteitsvolle CBD-portefeuille, een hoge en stabiele bezettingsgraad van 94,5%, langlopende huurovereenkomsten van 7,1 jaar en tophuurders zorgen voor een solide operationele basis.

De impact op lange termijn van de aanhoudende gezondheids crisis op de vraag naar kantoren is nog onzeker en waarschijnlijk zullen veel ondernemingen voorzichtiger zijn met hun kosten en meer aandacht schenken aan flexibiliteit. Er moet nog een nieuw evenwicht gevonden worden tussen een toename van het aantal m² dat nodig is voor sociale afstand en een vermindering van het aantal m² door de toename van het telewerken. Befimmo is klaar om in te spelen op deze twee tegenstrijdige tendensen dankzij de kwaliteit van haar activa en haar aanbod dat

¹ Raadpleeg de video hier: <https://vimeo.com/413622686>.

TUSSENTIJDSE VERKLARING OP 30 SEPTEMBER 2020

oplossingen omvat gaande van langlopende huurovereenkomsten tot flexibele contracten gecombineerd met diensten en faciliteiten.

De geconsolideerde EPRA earnings bedraagt 2,24 € per aandeel (groepsaandeel) op 30 september 2020.

De geconsolideerde EPRA-earnings prognose voor het boekjaar 2020 wordt geschat op 2,76 € per aandeel (groepsaandeel) als gevolg van de Blue Tower-transactie.

Als voor het overige alles gelijk blijft, bevestigt de Raad van Bestuur de dividendprognose voor 2020 op 2,24 € bruto per aandeel dat niet aangehouden is door de groep. De Vennootschap bevestigt, na drie kwartalen van het boekjaar, de uitkering van een interim-dividend van 1,68 € bruto per aandeel dat niet aangehouden is door de groep en dat betaalbaar is in december 2020.

2. Belangrijkste gebeurtenissen

BLUE TOWER: ERFPACHTRECHT TOEGEKEND AAN REËLE WAARDE

Begin oktober 2020², heeft Befimmo een erfpachtrecht van 99 jaar op de Blue Tower toegekend, voor een totaal bedrag van ongeveer 112 miljoen €. De Blue Tower, gelegen in de Louizawijk van Brussel, is een multi-tenant kantoorgebouw dat sinds 2013 deel uitmaakte van de portefeuille van Befimmo. Het actief werd toen gewaardeerd op 78,5 miljoen €, wat overeenkomt met een bruto lopend rendement van 6,9%.

Deze transactie werd uitgevoerd tegen de reële IFRS-waarde, zoals geëvalueerd door de onafhankelijke vastgoedexperts en bevestigt daarmee de relevantie van de waardering van de vastgoedactiva van Befimmo in deze onzekere tijden. Ze levert een nettomeerwaarde op van ongeveer 22 miljoen € (gebaseerd op de investeringswaarde), het overdrachtrendement (exit yield) bedraagt 5,3% en de IRR op de investering (zonder hefboomwerking) bedraagt 7,1%.

Op 30 september 2020, wordt het gebouw opgenomen in de categorie "Activa bestemd voor verkoop" en is dus niet verwerkt in de berekening van de vastgoedindicatoren. Voor de analyse van de resultaten wordt het actief echter nog steeds opgenomen in de perimeter, omdat inkomsten werden gegenereerd tot aan de afsluiting van de transactie.

² De persberichten over de aankondiging en de closing van de transactie kunnen worden geraadpleegd op de website van Befimmo: <https://www.befimmo.be/nl/investeerders/publicaties?type=226>.

3. Vastgoedverslag

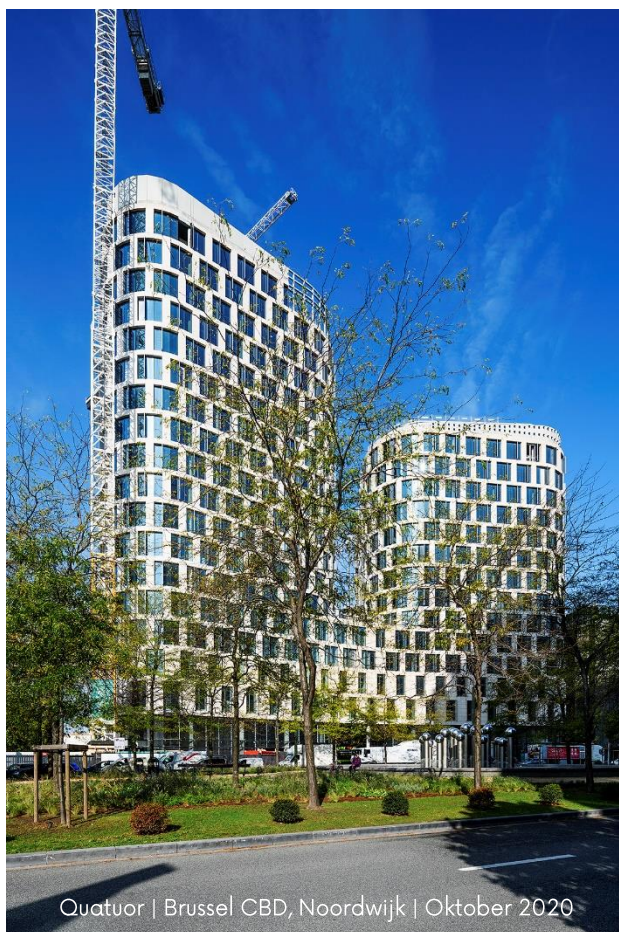
ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

HUURACTIVITEIT³

Tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar heeft Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en hernieuwingen getekend voor een oppervlakte van 64.945 m² (waarvan 18.970 m² aan huurovereenkomsten met Silversquare), een stijging van 90% t.o.v. de 34.269 m² (exclusief de huur van het kantoorgedeelte van het ZIN-project van 70.000 m²) in dezelfde periode van het boekjaar 2019.

De belangrijkste transacties van het 3^e kwartaal van 2020 zijn:

- **Gebouwen beschikbaar voor verhuur:**
 - Guimard (Brussel, Leopoldwijk): ondertekening van 3 nieuwe huurovereenkomsten (1.800 m²), 86% van de kantoorruimte is nu verhuurd;
 - Vital (Vlaanderen): verlenging van een bestaande huurovereenkomst (3.150 m²) voor een periode van 6/9 jaar;
- **Ontwikkelingsprojecten:**
 - Quatuor (Brussel, Noordwijk): voorverhuring van 3.950 m² aan een eersterangs corporate klant voor een 6/9 termijn. Quatuor is momenteel voor 49% voorverhuurd.



³ Overeenkomstig de definities zullen de verhuringen pas weergegeven worden in de vastgoedindicatoren wanneer de huurovereenkomst ingaat.

Commentaar impact COVID-19 :

In Befimmo's portefeuille heeft de ingebruikname van oppervlaktes een beperkte impact ondervonden van de COVID-19 crisis gedurende de eerste negen maanden van 2020. De activiteit op de huurmarkt in het algemeen is vertraagd en, met het oog op de tweede golf van de COVID-19-uitbraak, stellen bedrijven momenteel hun vestigingsbeslissingen uit. Ze zijn nog veeleisender op het vlak van kwaliteit, locatie, diensten en flexibiliteit. Gelet op de kwaliteit van hun portefeuille en de flexibiliteit van het « hybride aanbod » zijn Befimmo en Silversquare goed gepositioneerd om te voldoen aan deze behoeften.

SPOT BEZETTINGSGRAAD EN "EPRA VACANCY RATE"

	30.09.2020	31.12.2019
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	94,5%	94,4%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	2,8%	4,1%

^(a) Dit is een vastgoedindicator.

^(b) Dit is een EPRA-indicator. Meer informatie is te vinden in bijlage 3 van dit persbericht.

De bezettingsgraad van de panden die beschikbaar zijn voor verhuring blijft hoog op 94,5% op 30 september 2020. Overeenkomstig de definities wordt bij de berekening van de bezettingsgraad geen rekening gehouden met toekomstige huurovereenkomsten.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

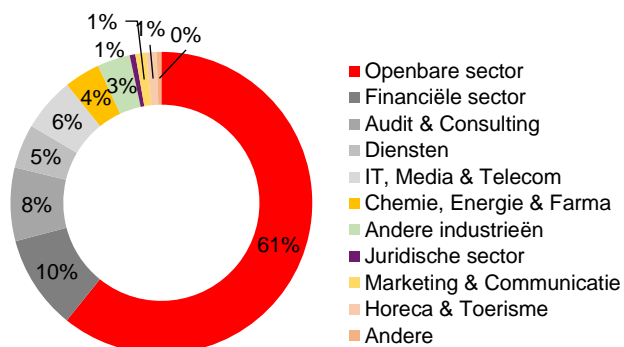
	30.09.2020	31.12.2019
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervalddag ^(a)	7,1 jaar	7,1 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervalddag ^(a)	7,7 jaar	7,8 jaar

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van dit persbericht.

Overeenkomstig de definities wordt bij de berekening van de gewogen gemiddelde duur geen rekening gehouden met toekomstige huurovereenkomsten.

ROBUST HUURDERSPROFIEL : GRANULARTEIT EN HOOGWAARDIGE TEGENPARTIJEN

Huurders per sector⁴



Huurders uit de openbare sector en top 5 huurders uit de privésector

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating
Federaal		49,2%	AA (rating S&P)
Vlaams Gewest		2,3%	AA (rating Fitch)
Belgische openbare sector	8,6	51,5%	
Europese Commissie		3,7%	AAA (Rating S&P)
Europees Parlement		4,0%	AAA (Rating S&P)
Vertegenwoordigingen		1,5%	-
Europese openbare sector	4,4	9,3%	
Totaal huurders uit de openbare sector	7,9	60,8%	

Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating S&P
Deloitte Services & Investments NV		5,9%	-
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		5,1%	A+
Docler Holding		2,7%	-
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,6%	A+
McKinsey & Company		1,5%	-
Totaal huurders top 5 uit de privésector	8,1	17,8%	

Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
±210 huurders	4,1	21,5%
Totaal van de portefeuille	7,1	100,0%

⁴ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 september 2020

INNING EN UITSTEL VAN HUUR

Commentaar impact COVID-19 :

Befimmo is zich bewust van de uitdagingen waarmee sommige van haar klanten worden geconfronteerd en volgt de situatie op een verantwoorde manier geval per geval op. Voor de meeste huurders van de “retail”-sector (die ongeveer 1% van de geconsolideerde huurinkomsten vertegenwoordigen), werden huurverlagingen toegekend voor de duur van de eerste lockdown, die momenteel worden uitgebreid als gevolg van de aanhoudende gezondheids crisis. Voor een 35-tal huurders van kantoren die ernstig getroffen zijn door de crisis, zijn betalingsuitstellen verleend voor het tweede tot vierde kwartaal en werden de huurgelden maandelijks aflosbaar. Deze achterstallige huursommen vertegenwoordigen momenteel een bedrag van ongeveer 0,8 miljoen €. Over het algemeen blijven aanvragen voor heronderhandeling van huurtermijnen de uitzondering.

Op 22 oktober 2020 zijn 98,4% van de verschuldigde huursommen voor de eerste negen maanden van het boekjaar geïnd. Dit percentage komt overeen met het percentage van vorig jaar op dezelfde datum en een beperkt deel van de vertragingen heeft rechtstreeks te maken met de COVID-19 crisis.

REËLE WAARDE⁵ PER GEOGRAFISCHE ZONE

Kantoren	Variatie over het kwartaal ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (30.09.2020) (in %)	Reële waarde (30.09.2020) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2019) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	0,05%	44,5%	1 303,2	1 346,1
Brussel gedecentraliseerd	-1,67%	2,8%	82,5	83,2
Brussel rand	-0,49%	4,1%	120,1	121,1
Vlaanderen	-0,22%	14,7%	430,3	474,9
Wallonië	0,45%	8,0%	233,6	230,6
Luxemburg stad	-0,12%	4,8%	141,3	138,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>-0,06%</i>	<i>78,8%</i>	<i>2 311,0</i>	<i>2 394,5</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	<i>2,60%</i>	<i>16,6%</i>	<i>487,2</i>	<i>394,1</i>
Vastgoedbeleggingen^(d)	0,38%	95,5%	2 798,2	2 788,6
Vastgoed bestemd voor verkoop ^(e)	-0,22%	4,5%	133,3	-
Totaal	0,36%	100,0%	2 931,5	2 788,6

^(a) De variatie over het kwartaal komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 30 juni 2020 en 30 september 2020 (buiten het bedrag van investeringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2020.

^(c) Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

^(d) Exclusief gebruiksrechten IFRS 16.

^(e) Het Blue Tower gebouw is o.a. in deze categorie opgenomen omdat de afsluiting van de transactie op 2 oktober 2020 plaatsvond, na de afsluiting van het kwartaal.

⁵ 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.

De reële waarde van de portefeuille bedraagt 2.931,5 miljoen € op 30 september 2020, ten opzichte van een waarde van 2.788,6 miljoen € op 31 december 2019.

Deze evolutie van de waarde (buiten gebruiksrechten IFRS 16) omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken (investeringen) die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de variaties in reële waarden die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

Bij gelijkblijvende perimeter, is de waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van investeringen) in de eerste negen maanden van het boekjaar lichtjes gestegen (variatie van +0,37% of 10,9 miljoen €). Op 30 september 2020 werd het Blue Tower-gebouw in de categorie "Vastgoed bestemd voor verkoop" geplaatst (aangezien de transactie plaatsvond op 2 oktober 2020), samen met enkele andere activa.

De vastgoedexperten beklemtonen dat de rapportering van de waarderingen per 30 september 2020 berust op een "beduidende waarderingonzekerheid" zoals de richtlijnen van het RICS⁶ voorschrijven.

GLOBALAAL HUURRENDEMENT

	30.09.2020	31.12.2019
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,2%	5,4%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,5%	5,6%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen	4,4%	4,6%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,7%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	5,1%	5,1%

^(a) Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring maar zonder IFRS 16 gebruiksrechten.

(HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar investeerde Befimmo 118,8 miljoen € (waarvan 44,8 miljoen € in het derde kwartaal van 2020) in haar portefeuille. Alle projecten hebben een BREEAM-certificering « Excellent » of « Outstanding » in de Design fase.

Zoals aangetoond in het verleden, heeft Befimmo steeds veel belang gehecht aan het beheer van haar ontwikkelingspipeline. De marktomstandigheden worden aandachtig geanalyseerd vooraleer projecten met een bezettingsrisico worden opgestart. Er wordt ook aandacht besteed aan het maximaliseren van het voorverhuurpercentage alvorens de werkzaamheden beginnen. Op dit moment bedraagt het voorverhuurpercentage⁷ voor kantoorprojecten 81%.

Voor bijkomende informatie over de projecten, gelieve pagina's 13 en 14 van het [Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020](#) te raadplegen.

⁶ Royal Institute For Chartered Surveyors.

⁷ Berekend op het deel kantoren van de lopende projecten die zijn aangegaan, buiten coworking.



ZIN | Brussel CBD, Noordwijk | Oktober 2020
<https://vimeo.com/470720165>

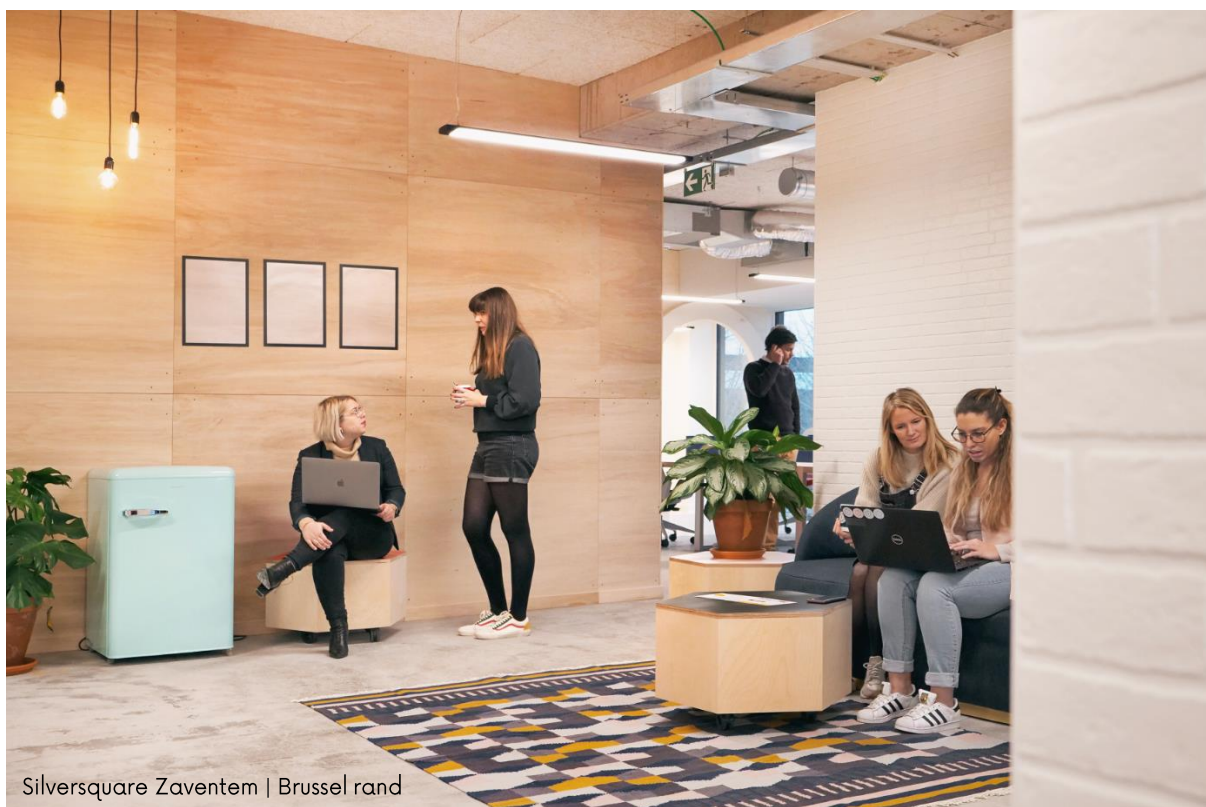
Commentaar impact COVID-19 :

Door de COVID-19-crisis is de bijdrage aan de EPRA earnings van Befimmo uitgesteld (tot 2022-2024) aangezien de projecten een vertraging in de oplevering zullen oplopen die momenteel wordt geraamd op ongeveer 6 maanden en wat verhoging van hun kosten.

COWORKINGACTIVITEIT**PORTEFEUILLE COWORKINGRUIMTES**

Silversquare baat zeven coworkingruimtes uit in Brussel en in het Groot Hertogdom Luxemburg. De coworkingactiviteit vertegenwoordigt $\pm 6\%$ van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 30 september 2020. Ook al zal de proportie van de coworkingactiviteit in de geconsolideerde inkomsten vrij beperkt blijven tot 2023, zijn de aantrekkelijkheid en de flexibiliteit van het "hybride aanbod" van Befimmo en Silversquare van essentieel belang voor de werkweld van morgen.

Voor een overzicht van de coworkingruimtes, gelieve pagina 16 van het [Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020](#) te raadplegen.



Silversquare Zaventem | Brussel rand

BEZETTINGSGRAAD

	Aantal ingenomen desks (A)	Aantal beschikbare desks (B)	Bezettingsgraad (A/B)
"Mature" coworkingruimtes ^(a)	214	326	66%
Alle coworkingruimtes	1 462	3 028	48%

^(a) Een ruimte wordt als "matuur" beschouwd na 3 jaar bestaan.

Commentaar impact COVID-19 :

De bezettingsgraad van de afgewerkte ruimtes is 66% op 30 september 2020. Het aantal bezette bureaus in de categorie 'mature ruimtes' wordt verklaard door de verschuiving van de ruimtes Europa en Stéphanie naar de 'niet-mature' categorie na hun uitbreidingen, de verhuis van leden naar nieuwe ruimtes (voornamelijk de Bailli) en de impact van de COVID-19-crisis.

De recente openingen van de ruimtes “Zaventem” en “Bailli” hebben een impact op de totale bezettingsgraad, die 48% bedraagt op 30 september 2020. De perimeter van mature en totale ruimtes verandert van de ene periode tot de andere omdat Silversquare zich in een ontwikkelingsfase bevindt.

De tweede golf van de huidige gezondheids crisis heeft gevolgen gehad voor de coworkingactiviteiten. Het resultaat is voornamelijk dat beslissingen voor het innemen van privé kantoren voor 20 tot 30 personen worden uitgesteld, terwijl een lichte toename van de vraag naar flex- en startkantoren werd vastgesteld.

INNINGSPERCENTAGE VAN DE UITSTAANDE FACTUREN

Met het oog op het versterken van de loyaliteit van de leden zijn de lidmaatschapsbijdragen voor de “fully flex” en voor de “dedicated desks” in de “open space” van de coworking (13,5% van de geconsolideerde huurinkomsten) voor de maand april geschraapt. Bovendien worden geval per geval specifieke tegemoetkomingen verleend, afhankelijk van de situatie van de betrokken leden.

Het inningspercentage van de maandelijks uitstaande facturen voor de eerste negen maanden bedraagt 99,6%. Er is geen materiële toename van dubieuze vorderingen sinds het begin van het jaar.

INKOMSTENVERDELING

69% van de omzet van de eerste negen maanden van 2020 wordt gegenereerd door “private offices” die worden gebruikt door kleine en middelgrote ondernemingen die een hoger weerstandsvermogen hebben dan de “flex desks”.

PIPELINE COWORKINGRUIMTES

Befimmo en Silversquare zetten de ontwikkeling van het Belux-netwerk verder en anticiperen op de veranderingen in de manier van werken en leven. Met hun volledige aanbod, dat oplossingen omvat gaande van lange termijn huurcontracten tot flexibele contracten in combinatie met diensten en faciliteiten, zijn Befimmo en Silversquare in staat om te voldoen aan de behoeften van de hedendaagse kantoorgebruikers.

Voor een overzicht van de coworkingruimtes die voorzien zijn, gelieve pagina 16 van het [Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020](#) te raadplegen.

4. Financieel verslag

	30.09.2020	31.12.2019
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 052 443	27 052 443
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode = berekeningsbasis	27 052 443	25 676 219

GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE OP 30 SEPTEMBER 2020

Evolutie van de geconsolideerde intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2019 (groepsaandeel)	59,29	1 603,9	27 052 443
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		-0,3	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		-0,7	
Dividendsaldo van het boekjaar 2019 (betaald in mei 2020)		-23,3	
Nettoresultaat op 30 september 2020 (groepsaandeel)		54,3	
Intrinsieke waarde op 30 september 2020 (groepsaandeel)	60,40	1 633,9	27 052 443

	30.09.2020	31.12.2019
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	62,50	60,80
EPRA NNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	59,40	58,54

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNAV worden uiteengezet in bijlage 3 van dit persbericht.

FINANCIËLE RESULTATEN

GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER WIJZIGEN

Ten opzichte van de eerste negen maanden van 2019 is de perimeter voornamelijk gewijzigd als gevolg van de toekenning van de erfpacht op het gebouw Pavilion in april 2019, de private plaatsing en het keuzedividend in aandelen in december 2019, en de daaruit vloeiende toename van het aantal aandelen in omloop met 1.473.229. Het gemiddelde aantal aandelen dat niet aangehouden is door de groep bedraagt 27.052.443 op 30 september 2020.

De afsluiting van de Blue Tower transactie (toekennen van een erfpachtrecht van 99 jaar) vond plaats op 2 oktober 2020, waardoor dit dus geen impact heeft op de perimeter.

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

Samengevatte resultatenrekening

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Nettohuurresultaat	100 765	101 769
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	99 646	100 916
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	1 119	853
Nettovastgoedkosten ^(a)	-10 249	-9 692
Operationeel vastgoedresultaat	90 516	92 077
Algemene kosten	-11 818	-10 671
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 119	- 825
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	77 580	80 580
Operationele marge^(a)	77,0%	79,2%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	12 962
Nettovastgoedresultaat^(a)	77 580	93 543
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-14 956	-17 871
Bedrijfsbelastingen	- 775	- 846
Uitgestelde belastingen	- 301	- 308
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	61 548	74 518
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	10 725	85 214
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-16 417	-44 922
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	-5 691	40 291
Nettoresultaat	55 857	114 809
EPRA earnings	61 849	64 307
Nettoresultaat (in € per aandeel)	2,06	4,49
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,29	2,51

(a) Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.

Analyse van het nettoresultaat van de activiteit vastgoedoperator

Het totale nettohuurresultaat is licht gedaald (-1,0%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit wordt verklaard door het gezamenlijke effect van geleide schadevergoedingen (gelinkt aan vroegtijdig eind van huurcontracten) en huurprijsstijgingen in de periode, gecompenseerd door de afwezigheid van een schadevergoeding ontvangen in 2019 en het verlies aan inkomsten gekoppeld aan de toekenning in 2019 van een erfpacht van 99 jaar op het Pavilion-gebouw. Het "like for like" nettohuurresultaat is met -2,2% gedaald ten opzichte van vorig jaar ten gevolge van heronderhandelingen en huurovereenkomsten die ten einde zijn gekomen in verschillende panden, met name in het CBD. Het dient gemeld dat in de loop van het jaar een deel van het Central Gate gebouw is vrijgekomen. De renovatiewerken op deze verdiepingen zijn aan de gang en 80% van deze oppervlakte is reeds voorverhuurd.

De nettovastgoedkosten zijn met 0,6 miljoen € gestegen. Deze stijging wordt hoofdzakelijk verklaard door een stijging van de agentschapscommissies gekoppeld aan de huurovereenkomsten gerealiseerd in de loop van het jaar. De andere kosten blijven stabiel over de twee vergelijkbare perioden.

De EPRA like-for-like net rental growth bedraagt -1,6% op 30 september 2020.

De algemene kosten komen op 11,8 miljoen € tegenover 10,7 miljoen € over dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie wordt voornamelijk verklaard door de stijging van de ICT-kosten en extra VTE's.

Het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille bedraagt 77,6 miljoen € ten opzichte van 80,6 miljoen € tijdens dezelfde periode vorig jaar.

Het financiële resultaat (buiten variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen) bedraagt -15,0 miljoen € tegenover -17,9 miljoen € over dezelfde periode vorig jaar. De daling van de financiële lasten is voornamelijk gekoppeld aan een waardevermindering op een herstructurering van overdracht van huurvorderingen tegen vaste rente in verband met de overdracht van het Pavilion-gebouw, geregistreerd in 2019. De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost blijft stabiel op 2,0% door de beveiliging daarvan in de tijd.

De daling van het nettoresultaat, dat 55,9 miljoen € bedraagt op 30 september 2020 tegenover 114,8 miljoen € op 30 september 2019 wordt voornamelijk verklaard door een lichte stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (10,7 miljoen €), vergeleken met een belangrijkere variatie van 85,2 miljoen € in dezelfde periode vorig jaar.

De EPRA earnings bedraagt 61,8 miljoen € tegenover 64,3 miljoen € over dezelfde periode vorig jaar. De EPRA earnings per aandeel komt op 2,29 € tegenover 2,51 € op 30 september 2019, voornamelijk als gevolg van het verwateringseffect van de private plaatsing van 1.266.300 aandelen in december 2019. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt dan weer 2,06 € per aandeel tegenover 4,49 € per aandeel over dezelfde periode vorig jaar.

TOELICHTING OP DE RESULTATEN VAN DE COWORKINGACTIVITEIT

Voor de coworkingactiviteit werd over de eerste 9 maanden van het boekjaar een omzet van 5,9 miljoen € geboekt, ten opzichte van 5,0 miljoen € tijdens dezelfde periode vorig jaar. Door de impact van COVID-19 was de omzetgroei eind september lager dan verwacht. De bijdrage van de coworkingactiviteit aan de geconsolideerde EPRA-earnings is negatief en bedraagt -0,05 € per aandeel. Dit wordt verklaard door het feit dat de activiteit zich in een ontwikkelingsfase bevindt in een economische context die wordt bestraft door de COVID-19-crisis.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

Het geconsolideerd nettohuurresultaat bedraagt 105,9 miljoen €, een lichte daling (-0,9%) vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Het geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) beloopt 54,3 miljoen €. De geconsolideerde EPRA earnings bedraagt 2,24 € per aandeel tegenover 2,54 € op 30 september 2019.

FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGEN

HOOFDKENMERKEN

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.462 miljoen € (waarvan 71,4% bankfinancieringen), die voor 1.160 miljoen € benut werden. 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;
- Gebruik van het handelspapierprogramma op korte termijn voor 350 miljoen € ;
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 93,9% van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,0% voor de eerste 9 maanden van het jaar, stabiel ten opzichte van 2,0% op 31 december 2019;
- Een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,6 jaar (vergeleken met 4,4 jaar op 31 december 2019) en 4,8 jaar inclusief een financiering van 60 miljoen € getekend na afsluiting;
- Een schuldratio van 43,6% (tegenover 42,7% op 31 december 2019). Inclusief de verkoop van de Blue Tower zou de schuldratio 41,5% bedragen;
- LTV-ratio van 39,5% (tegenover 39,0% op 31 december 2019). Inclusief de verkoop van de Blue Tower zou de LTV 37,15% bedragen;
- Indekkingsratio⁸ van 95,6% (tegenover 102,3% op 31 december 2019).

GEREALISEERDE FINANCIERINGEN TIJDENS HET 3^E KWARTAAL VAN 2020

- Een private plaatsing van 10 miljoen € voor 15 jaar;
- Na de afsluiting van het kwartaal heeft de vennootschap een bankfinanciering van 60 miljoen € verlengd, waarvan 30 miljoen € tot eind augustus 2025 en de resterende 30 miljoen € tot eind augustus 2027.

In het kader van de onzekerheden door de COVID-19 pandemie, heeft de Vennootschap verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft de Vennootschap zo haar financieringsbehoeften gedekt tot eind Q2 2022 (rekening houdend met de Blue Tower-transactie).

GEREALISEERDE INDEKKINGSOPERATIES TIJDENS HET 3^E KWARTAAL VAN 2020

- Plaatsing van een transactie met zowel een receiver- als een payerswap om een bestaande swap te verlengen van februari 2028 tot februari 2032 voor een notioneel bedrag van 25 miljoen €;
- Herstructurering van een bestaande payerswap om de looptijd te verlengen van juli 2028 tot januari 2031 voor een notioneel bedrag van 25 miljoen €;
- Herstructurering van een bestaande payerswap om de looptijd te verlengen van januari 2028 tot juli 2040 voor een notioneel bedrag van 30 miljoen €.

Commentaar impact COVID-19:

De COVID-19-pandemie leidde tot spanningen op de financiële markten. De spreads op de schuldmarkten namen aanzienlijk toe. De impact van deze evolutie op Befimmo is beperkt door de duur van de bestaande financieringen. Daarnaast staat ook de markt van het handelspapier op korte termijn onder een zekere spanning, wat zich vertaalt in een vermindering van de geïnvesteerde volumes en een verhoging van de marges. Al het kortlopend handelspapier van Befimmo is gedekt door back-up banklijnen op lange termijn.

⁸ Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld. Deze ratio houdt rekening met de optionele dekkingsinstrumenten van het CAP-type die dicht bij de vervaldatum (juli 2020) liggen en die door de daling van de rentevoeten buiten de markt zijn geraakt (d.w.z. twee CAP-posities voor een totaal nominaal bedrag van 55 miljoen € tegen een afdekkingsrente van 0,50% en 0,85%). Zonder deze instrumenten zou de dekkingsgraad op 31 december 2019 97,2% bedragen.

5. Dividendprognose

De geconsolideerde EPRA-earnings prognose voor het boekjaar 2020 wordt geschat op 2,76 € per aandeel (groepsaandeel) als gevolg van de Blue Tower-transactie.

Als voor het overige alles gelijk blijft, bevestigt de Raad van Bestuur de dividendprognose voor 2020 op 2,24 € bruto per aandeel dat niet aangehouden is door de groep. De Vennootschap bevestigt, na drie kwartalen van het boekjaar, de uitkering van een interim-dividend van 1,68 € bruto per aandeel dat niet aangehouden is door de groep en dat betaalbaar is in december 2020.

6. Aandeel Befimmo

KERNCIJFERS

	30.09.2020	31.12.2019
Slotkoers (in €)	38,15	54,10
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	60,40	59,29
Premie of disagio ten opzichte van de intrinsieke waarde	-36,8%	-18,8%
Return op koers ^(a)	-27,6%	18,7%

^(a) Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het halfjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, indien van toepassing, met de deelname aan het keuzedividend.

LIQUIDITEITSCONTRACT

In oktober 2020 kondigde Befimmo aan dat het de uitvoering van een liquiditeitscontract heeft toevertrouwd aan Kepler Cheuvreux met betrekking tot haar gewone aandelen die zijn toegelaten tot de handel op Euronext Brussels (Code ISIN BE0003678894). Dit contract voorziet in de aankoop en verkoop van aandelen van Befimmo door Kepler Cheuvreux.

Het liquiditeitscontract heeft als doel de liquiditeit van de aandelen van Befimmo die op Euronext Brussel genoteerd zijn te ondersteunen.

De persberichten over de aankondiging en de updates van het liquiditeitscontract kunnen worden geraadpleegd op de website van Befimmo: <https://www.befimmo.be/nl/investeerdere/publicaties?type=607>.

7. Governance

De Raad van Bestuur heeft nota genomen van het ontslag van de heer Benoît Godts, met ingang van 1 september 2020. De Raad van Bestuur heeft de heer Amand-Benoît D'Hondt gecoöpteerd (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA) als bestuurder verbonden aan een aandeelhouder, om de heer Benoît Godts tijdelijk te vervangen en zijn mandaat voort te zetten tot de volgende Algemene Vergadering.

Amand-Benoît D'Hondt heeft een internationale achtergrond en uitgebreide ervaring in vastgoed, corporate finance en recht. Hij is Head of Indirect, Alternative & Healthcare Investments bij AG Real Estate, sinds 2015 en beheert en ontwikkelt als zodanig een vastgoedportefeuille in verschillende landen. Hij heeft ook verschillende mandaten in bedrijven waarin AG Real Estate geïnvesteerd heeft. Amand-Benoît D'Hondt begon zijn carrière in 2001 als advocaat op de afdelingen Corporate en Real Estate van Allen & Overy waar hij 12 jaar heeft gewerkt. Van 2013 tot 2015 was hij COO & General Counsel van DTH Capital, een joint venture tussen Eastbridge en AG Real Estate in New York en actief in de herontwikkeling van kantoor- en residentieel vastgoed. Amand-Benoît D'Hondt behaalde een master in de rechten aan de UCL, een MBA aan de Vlerick Business School en een LLM aan Columbia University.

Wij danken de heer Godts voor zijn bijdrage aan de goede werking van de Raad van Bestuur en het Auditcomité gedurende de lange looptijd van zijn mandaat.

8. Komende publicaties

Uitkering van het voorschot ^(a) op dividend van het boekjaar 2020 op vertoon van coupon nr. 40	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 16 december 2020
- <i>Record date</i>	Donderdag 17 december 2020
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 18 december 2020
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2020	Donderdag 18 februari 2021 ^(b)
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020	Vrijdag 26 maart 2021
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020	Dinsdag 27 april 2021
Uitkering van het dividendsaldo ^(c) van het boekjaar 2020 op vertoon van coupon nr. 41	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 5 mei 2021
- <i>Record date</i>	Donderdag 6 mei 2021
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 7 mei 2021

^(a) Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

^(b) Publicatie na sluiting van de beurs.

^(c) Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GV) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kwalitatieve werkruimtes. Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare heeft Befimmo de ambitie om een Belux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes aan te leggen.

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

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 30 september 2020, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,9 miljard €.

Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel
T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

9. Bijlage 1

GECONSOLIDEERD VERKORT OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (IN DUIZEND €)

	30.09.2020	30.09.2019
I. (+) Huurinkomsten	106 182	107 040
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 303	- 251
NETTOHUURRESULTAAT	105 879	106 789
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	12 370	8 544
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23 352	23 136
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29 469	-26 894
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2 005	504
VASTGOEDRESULTAAT	114 137	112 079
IX. (-) Technische kosten	-13 200	-9 003
X. (-) Commerciële kosten	- 628	- 416
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 799	-1 933
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 265	-2 054
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-6 247	-4 517
(+/-) Vastgoedkosten	-24 138	-17 922
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	89 998	94 157
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-13 766	-12 036
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 588	- 825
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	75 644	81 295
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	12 962
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 514	85 888
OPERATIONEEL RESULTAAT	87 158	180 146
XX. (+) Financiële inkomsten	548	518
XXI. (-) Netto interestkosten	-14 755	-14 467
XXII. (-) Andere financiële kosten	-1 829	-4 210
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16 417	-44 922
(+/-) Financieel resultaat	-32 452	-63 081
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	54 706	117 064
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 080	-1 169
(+/-) Belastingen	-1 080	-1 169
NETTORESULTAAT	53 626	115 896
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	54 336	115 477
MINDERHEIDSBELANGEN	- 710	419
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)	2,01	4,51
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	- 323	-1 671
TOTAALRESULTAAT	53 303	114 225
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	54 013	113 805
MINDERHEIDSBELANGEN	- 710	419

GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS (IN DUIZEND €)

ACTIVA	30.09.2020	31.12.2019
I. Vaste activa	2 899 234	2 861 689
A. Goodwill	23 629	23 629
B. Immateriële vaste activa	2 882	1 729
C. Vastgoedbeleggingen	2 845 593	2 814 822
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 800 242	2 790 778
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	45 351	24 044
D. Andere materiële vaste activa	14 988	10 948
E. Financiële vaste activa	8 845	7 296
F. Vorderingen financiële leasing	3 298	3 265
II. Vlottende activa	182 731	50 563
A. Activa bestemd voor de verkoop	133 321	-
B. Financiële vlottende activa	1 173	12 763
C. Vorderingen financiële leasing	145	142
D. Handelsvorderingen	43 274	31 535
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24	1 060
F. Kas en kasequivalenten	856	2 878
G. Overlopende rekeningen	3 937	2 184
TOTAAL ACTIVA	3 081 964	2 912 251
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2020	31.12.2019
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 633 946	1 603 872
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 633 946	1 603 872
A. Kapitaal	398 356	398 320
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	319 349	231 434
D. Nettoresultaat van het boekjaar	54 336	112 213
II. Minderheidsbelangen	-	-
VERPLICHTINGEN	1 448 018	1 308 379
I. Langlopende verplichtingen	926 308	696 157
A. Voorzieningen	1 855	1 471
B. Langlopende financiële schulden	849 828	637 567
a. Kredietinstellingen	383 032	201 446
c. Andere	466 796	436 121
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	63 659	46 455
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	9 974	9 974
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	991	691
II. Kortlopende verplichtingen	521 710	612 222
A. Voorzieningen	1 997	3 155
B. Kortlopende financiële schulden	362 522	497 167
a. Kredietinstellingen	8 635	61 448
c. Andere	353 886	435 719
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	419	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	116 198	85 596
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 744	3 872
F. Overlopende rekeningen	37 830	22 432
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 081 964	2 912 251

10. Bijlage 2: Alternative Performance Measures

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboeking)	Rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboeking).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Venootschap te beoordelen.
Nettovastgoedresultaat	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille', waaraan de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' wordt toegevoegd.	Maakt de bepaling mogelijk van het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen'.	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuring bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes. De perimeter van de "Like-for-Like" wordt berekend op basis van de definitie van de EPRA.	Maakt mogelijk om de evolutie van de huurinkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuring te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.

RECONCILIATIEBETABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

Nettohuurresultaat in "like-for-like"

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Nettohuurresultaat (A)	100 765	101 769
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	8 892	7 883
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	283	3 010
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	3 088	370
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)	88 501	90 506

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

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Nettoresultaat (A)	55 857	114 809
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	10 725	85 214
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	-16 417	-44 922
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	61 548	74 518

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

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Financieel resultaat (A)	-31 372	-62 794
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	-16 417	-44 922
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)	-14 956	-17 871

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	77 580	80 580
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	12 962
Nettovastgoedresultaat	77 580	93 543

Operationele marge

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	77 580	80 580
Nettohuurresultaat (B)	100 765	101 769
Operationele marge (A/B)	77,0%	79,2%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill waardevermindering)

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-1 119	- 825
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	-1 119	- 825

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	12 370	8 544
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23 824	22 767
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24 309	-23 752
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2 005	504
IX. Technische kosten	-13 200	-9 003
X. Commerciële kosten	- 628	- 413
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 799	-1 933
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 265	-2 054
XIII. Andere vastgoedkosten	-6 247	-4 352
Nettovastgoedkosten	-10 249	-9 692

GECONSOLIDEERD**BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"**

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

RECONCILIATIE TABELLEN VAN DE "ALTERNATIVES PERFORMANCE MEASURES"

Loan-to-value

(in duizend €)	30.09.2020	31.12.2019
Nominale financiële schuld (A)	1 159 644	1 090 344
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	856	2 878
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 798 181	2 788 591
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	133 321	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 931 502	2 788 591
Loan-to-value (A-B)/C	39,5%	39,0%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Betaalde rente	17 113	22 137
Geannualiseerde betaalde rente (A)	22 817	22 137
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 138 847	1 103 790
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,00%	2,01%

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

	30.09.2020	31.12.2019
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	4,18	6,47
Return op eigen vermogen (in %)	7,3%	11,6%

11. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren⁹

EPRA-INDICATOREN – ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

EPRA earnings

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Nettoresultaat IFRS	55 857	114 809
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	2,06	4,49
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 10 725	- 85 214
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	- 12 962
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	16 417	47 366
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	301	308
EPRA earnings	61 849	64 307
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,29	2,51

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	30.09.2020	31.12.2019
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	3 288	5 166
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	118 743	124 846
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	2,8%	4,1%

⁹ De definities van de EPRA-indicatoren zijn gepubliceerd op pagina's 28 en 29 van dit Verslag. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	30.09.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 931 502	2 788 591
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 487 165	- 394 130
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 133 321	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 311 016	2 394 461
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	58 336	60 089
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 369 352	2 454 550
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	117 202	128 033
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 4 735	- 6 915
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	112 467	121 118
Toe te voegen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	8 106	3 383
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	120 573	124 501
(in %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,7%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,1%	5,1%

^(a) 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 €)	30.09.2020	30.09.2019
Administratieve en operationele netto-uitgaven (in de resultatenrekening)	-22 360	-20 549
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 294	- 213
Nettovastgoedkosten	-10 249	-9 692
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-11 818	-10 671
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 119	- 825
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	1 119	853
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-22 360	-20 549
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 799	1 933
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-20 561	-18 616
I. (+) Huurinkomsten	101 059	101 982
Brutohuurinkomsten (C)	101 059	101 982
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	22,1%	20,1%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	20,3%	18,3%

EPRA like-for-like net rental growth

Sector	30.09.2020						30.09.2019						Evolutie
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwer- vingen	Overdr- achten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwer- vingen	Overdr- achten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	
(in duizend €)													
Brussel CBD en gelijkaardig	42 193	544		3 176	2 417	48 330	46 241		1 536	3 122	1 709	52 608	-8,8%
Brussel gedecentraliseerd	4 725					4 725	3 176					3 176	48,8%
Brussel rand	6 402					6 402	5 420	145				5 565	18,1%
Wallonië	8 079					8 079	7 795		- 1			7 795	3,6%
Vlaanderen	19 967			297		20 264	19 800	- 5	2 346			22 140	0,8%
Luxemburg stad	3 441					3 441	3 717					3 717	-7,4%
Totaal	84 807	544	-	3 473	2 417	91 241	86 149	-	1 676	5 466	1 709	95 000	-1,6%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						- 7						- 9	
- Niet-recurrent element:						7 208						3 341	
Andere vastgoedkosten						- 7 925						- 6 255	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						90 516						92 077	

^(a) Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

^(b) 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.

EPRA INDICATOREN – GECONSOLIDEERD**EPRA earnings**

(in duizend €)	30.09.2020	30.09.2019
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	54 336	115 477
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,01	4,51
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 10 411	- 85 401
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	- 12 962
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	16 417	47 366
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	301	308
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 100	72
EPRA earnings (groepsaandeel)	60 543	64 859
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,24	2,54

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	30.09.2020	31.12.2019
Intrinsieke waarde (groepsaandeel)	1 633 946	1 603 872
Intrinsieke waarde (in € per aandeel) (groepsaandeel)	60,40	59,29
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	109	115
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	55 602	39 984
V. a. Uitgestelde belasting	991	691
Toe te voegen/uit te sluiten :		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NAV (groepsaandeel)	1 690 649	1 644 662
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	62,50	60,80
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 55 602	- 39 984
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet ^(a)	- 27 144	- 20 383
III. Uitgestelde belasting	- 991	- 691
Toe te voegen/uit te sluiten :		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NNNAV (groepsaandeel)	1 606 912	1 583 604
EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	59,40	58,54

^(a) Exclusief financiële schulden met betrekking tot IFRS 16.