



25
YEARS

BEFIMMO
WHERE BUSINESSES
FIND A HOME

JAAR- RESULTATEN 2020

Veerkrachtige
resultaten voor
2020 en
anticiperen op
veranderingen

Befimmo

■ **Financiële resultaten**

- Solide reële waarde van de portefeuille (+ 0,03%) (bij gelijkblijvende perimeter, exclusief investeringen, desinvesteringen en overname)
- Geconsolideerde intrinsieke waarde van € 58,85 per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerd nettoresultaat van € 2,13 per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerde EPRA earnings van € 2,81 per aandeel (groepsaandeel)

■ **Stevige fundamenten van de vastgoedoperator-activiteit (94% van geconsolideerde inkomsten)**

- 73.410 m² verhuurd in 2020, een stijging met 20% in vergelijking met 2019 (exclusief ZIN)
- Intentieakkoord voor een bijkomende huurovereenkomst van 3.500 m² in Quatuor getekend begin 2021
- Operationele portefeuille:
 - Robuuste bezettingsgraad gestegen tot 95,2%
 - Lange gemiddelde gewogen duur van huurovereenkomsten (tot volgende vervaldag) van 7,2 jaar
 - Inning huurgelden "year-to-date" op 99,7%
- Lopende ontwikkelingen:
 - Ontwikkelingen onder controle met beperkte vertragingen in verband met COVID
 - Proactief beheer van bezettingsrisico: voor 83% voorverhuurd
- Rotatie van activa:
 - € 252 miljoen aan overdrachten globaal gerealiseerd aan reële waarde, tegen een gemiddelde IRR (zonder hefboomwerking) van 6,2% en met een nettomeerwaarde van € 57 miljoen op investering

■ **Anticiperen op veranderingen met coworking (6% van geconsolideerde inkomsten) en "workspace as a service":**

- Ontwikkeling van een Belux-netwerk, verdubbeling van het aantal ruimtes tegen 2022
- Momenteel 7 ruimtes operationeel (28.000 m²)
- Bezettingsgraad van mature ruimte van 75%(aantal desks toegenomen tot 3.028 komende van 2.037)
- Inningspercentage van maandelijkse facturen: 99,3%

■ **Gezonde financiële structuur:**

- Rotatie van activa heeft bijgedragen tot een aanzienlijke daling van de Loan-to-Value ratio tot 36,8%
- Financieringsbehoeften gedekt, geen nieuwe financiering nodig vóór einde 3^e kwartaal 2022

■ **Dividend 2020**

- Dividendsaldo bevestigd op € 0,57 bruto per aandeel, wat het totaal dividend voor het boekjaar 2020 op € 2,25 bruto per aandeel brengt

■ **Prognose**

- EPRA earnings prognose van € 2,10 bruto per aandeel voor het boekjaar 2021

Befimmo zit op schema voor EPRA earnings groei.

Op basis van het huidige plan zou de EPRA earnings moeten stijgen tot een niveau tussen € 3 en € 3,20 per aandeel tegen 2025, mogelijk verbeterd door bijkomende investeringen.

Activiteit als vastgoedoperator	6
Coworking-activiteit	13
Financieel verslag	15
Corporate Governance	23
Befimmo aandeel	24
Dividend van het boekjaar 2020	25
Kalender 2021	25
Vooruitzichten en dividendprognoses	26
Actieplan 2030	32
Bijlage 1	34
Bijlage 2: Alternative Performance Measures	36
Bijlage 3: Tabellen van de EPRA indicatoren	40
Bijlage 4: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren	45

Consolidatiebasis

Elke verwijzing naar de portefeuille, activa, cijfergegevens of activiteiten van Befimmo moet op geconsolideerde basis worden begrepen, met inbegrip van deze van haar dochterondernemingen, tenzij het tegendeel blijkt uit de context of uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Befimmo heeft de exclusieve controle over Silversquare Belgium NV en bijgevolg worden Silversquare Belgium NV en haar dochterondernemingen volgens de integrale methode geconsolideerd per 31 december 2020. De activiteiten van Befimmo worden in dit persbericht voorgesteld per bedrijfssegment (vastgoedoperator en coworking).

De resultaten voorgesteld in € per aandeel worden berekend op grond van het gemiddelde aantal aandelen dat niet in het bezit van de groep is per 31 december 2020 (nl. 27.048.907 aandelen).

Vastgoedindicatoren en richtlijnen van EPRA

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage 4 van dit persbericht. Ze worden bij hun eerste vermelding geïdentificeerd in een voetnoot.

Met het oog op het verbeteren van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie, doet Befimmo er alles aan om haar financiële en MVO-verslaggeving (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen) te standaardiseren, met inachtneming van de rapporteringsrichtlijnen van EPRA.

Alternative Performance Measures

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

Veerkrachtige resultaten voor 2020 en anticipatie op veranderingen, Befimmo is klaar voor de volgende pagina in zijn geschiedenis, gestoeld op stevige fundamenten

2020 was een ongezien jaar: COVID-19 had onmiddellijke en abrupte gevolgen over de hele wereld.

Het debat over de toekomst van het kantoor blijft intens en de impact op lange termijn van de aanhoudende gezondheids crisis op de vraag is nog onzeker. We zijn er echter van overtuigd dat het kantoor, een onmisbare plaats voor sociale en professionele interactie, hét instrument is om zich te binden aan de vennootschap en haar waarden. Meer dan ooit zal het kantoor de plaats zijn voor teamwork en collectieve efficiëntie, terwijl het individuele werk zal worden gedaan waar het de gebruiker het best past.

We hebben deze visie al vroeg geïmplementeerd en zijn klaar om te voldoen aan de veranderende behoeften van onze gebruikers dankzij de kwaliteit van onze activa en ons ruim aanbod aan oplossingen van lange-termijnhuurovereenkomsten tot flexibele contracten gecombineerd met diensten en faciliteiten.

Stevige funderingen van de vastgoedoperator-activiteit

In deze ongebruikelijke tijden blijft onze aandacht in de eerste plaats gericht op de gezondheid en veiligheid van onze staf, klanten en alle andere stakeholders. Na het implementeren van veiligheidsmaatregelen en het versterken van onze dialoog met de klanten, hebben wij ons "Breathe at Work" initiatief gelanceerd om voor al onze stakeholders COVID-vrije omgevingen te blijven garanderen.

In 2020 was de impact van de aanslepende gezondheids crisis beperkt op het vlak van operationele prestaties. Onze stevige funderingen en onze kwalitatieve portefeuille maakten het mogelijk een stijging in de bezettingsgraad tot 95,2% te realiseren en onze lange gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 7,2 jaar te behouden. Hoewel de globale verhuuractiviteit op de markt vertraagde, slaagden onze teams erin nieuwe huurovereenkomsten en hernieuwingen van huurovereenkomsten te ondertekenen voor 73.410 m², een stijging met 20% in vergelijking met vorig jaar (exclusief ZIN).

Onze (her)ontwikkelingsprojecten blijven onder controle met beperkte vertragingen gekoppeld aan de gezondheids crisis. In 2020 hebben we bijkomende huurovereenkomsten getekend in Paradis Express, nu volledig voorverhuurd. We verhuurden ook 3.950 m² aan Touring in Quatuor en, na een intentieakkoord voor een bijkomend huurcontract van 3.500 m², is het project nu voor 56% voorverhuurd. Deze transacties brengen het voorverhuurpercentage voor de kantoor-projecten momenteel op 83%, wat wil zeggen dat het bezettingsrisico bijna volledig gedekt is. In 2021 zullen we op hetzelfde elan verdergaan.

99,7% van de huurgelden verschuldigd voor 2020 is geïnd (vastgoedoperator) wat in lijn ligt met normale jaren.

Het target van € 200 miljoen aan desinvesteringen dat voor 2020 en 2021 was vastgelegd, is behaald. We hebben € 220 miljoen aan activa verkocht aan een gemiddelde IRR (zonder hefboomwerking) van 6,2% en een nettomeerwaarde van € 57 miljoen op de investering. Deze transacties bevestigen de bekwaamheid van onze teams, de aanhoudende beleggersappetijt voor de Brusselse kantoormarkt, en de veerkracht daarvan in tijden van crisis. Aangezien deze desinvesteringen werden verricht in lijn met de meest recente IFRS-waarden, bevestigen zij ook de betrouwbaarheid van de globale waardering van de portefeuille.

Er is nog meer rotatie van activa op komst. We hebben een target van € 220 miljoen vastgelegd voor 2021, bestaande uit een combinatie van kleine "non-core" gebouwen gelegen in provinciesteden en "core" gebouwen in Brussel die een optimaal punt in hun levenscyclus hebben bereikt. Deze bijkomende desinvesteringen, en dan vooral de "non-core" gebouwen in provinciesteden, zullen helpen om onze portefeuille zelfs nog verder toe te spitsen op activa van topkwaliteit met een groot potentieel voor waardecreatie. Het tempo van deze desinvesteringen zal worden afgestemd op de investeringsopportuniteiten die Befimmo kan verwezenlijken.

In 2020 hebben we met succes het gebouw Loi 52 (Brussel, Leopoldswijk) verworven, wat strategisch even belangrijk is als het gebouw Loi 44 dat een jaar eerder is verworven, in die zin dat het in de nabijheid van het Jozef 2-gebouw is gelegen en de mogelijkheid biedt voor een bijzonder efficiënte en innovatieve herontwikkeling in het hart van de Europese wijk.

We zijn verheugd 2021 te kunnen starten met een nieuwe investering. We hebben het Cubus-gebouw in het Groothertogdom Luxemburg gekocht. We zijn overtuigd van het potentieel aan waardecreatie van deze markt en het Cubus-gebouw in het bijzonder.

Anticiperen op veranderingen met de coworking-activiteit

Met de opening van de Bailli-ruimte in 2020 beheert onze dochteronderneming Silversquare nu zeven coworking-ruimtes in België en Luxemburg met een totale oppervlakte van 28.000 m². In 2021 zullen we ons netwerk uitbreiden met de opening van nieuwe ruimtes in de Central Gate en Quatuor-gebouwen.

De coworking-activiteit heeft blijk gegeven van een sterke veerkracht met een globale toename van het aantal leden. Toch is 2020 geen gemakkelijk jaar geweest met de

tweede golf van de gezondheids crisis die over het algemeen heeft geleid tot uitgestelde beslissingen inzake de ingebruikname van privé kantoren voor middelgrote ondernemingen (68% van de inkomsten) wat bijgevolg de groei van de activiteit heeft beperkt. In deze context zijn we blij te zien dat de Bailli-ruimte het beter doet dan voorzien in termen van ingebruiknames.

De bezettingsgraad van de mature coworking-ruimte bedraagt 75% en het inningspercentage voor maandelijks uitgegeven facturen bedraagt 99,3%. Meer gedetailleerde informatie is te vinden op pagina 13 van dit persbericht.

We zijn ervan overtuigd dat het gecombineerd flexibel aanbod van Befimmo en Silversquare een belangrijke rol zal spelen in de herstelperiode na de gezondheids crisis en een sleuteloplossing zal worden in de nieuwe hybride werkwereld.

Robuuste resultaten

De reële waarde van de portefeuille (vastgoedoperator) bedraagt € 2,7 miljard, en blijft zo stabiel over het jaar (+0,03%) (bij gelijkblijvende perimeter, exclusief desinvesteringen en de aankoop).

De geconsolideerde intrinsieke waarde bedraagt € 58,85 per aandeel (groepsaandeel). Het geconsolideerde nettoresultaat bedraagt € 2,13 per aandeel (groepsaandeel) en de geconsolideerde EPRA earnings bedragen € 2,81 per aandeel (groepsaandeel), wat iets meer is dan de prognose die werd gepubliceerd na de verkoop van de Blue Tower in augustus 2020.

Het bruto dividendsaldo per aandeel voor 2020 wordt bevestigd op € 0,57 wat het totale brutodividend voor 2020 op € 2,25 per aandeel niet aangehouden door de groep brengt, wat een return op de beurskoers betekent van 6,2%.

Gezonde financiële structuur

De rotatie van activa heeft bijgedragen tot een aanzienlijke daling van het Loan-to-Value ratio tot 36,82% en de financieringsvereisten zijn gedekt zonder dat nieuwe financiering nodig is vóór het einde van het derde kwartaal van 2022.

In de huidige context zal Befimmo ervoor zorgen een LTV-ratio van ± 45% niet te overschrijden.

Vooruitzichten voor 2021 en later

Op basis van de hypothesen van de prognose (zie pagina 26 van dit persbericht), worden de EPRA earnings (geconsolideerd, groepsaandeel) voor 2021 geraamd op € 2,10 per aandeel.

Wij voorzien een brutodividend dat in de lijn ligt met het eerder meegedeelde dividendbeleid (minstens 80% van de EPRA earnings, in voorkomend geval aangevuld met in het kader van het vastgoedrotatiebeleid gerealiseerde meerwaarden tijdens het boekjaar).

De projecten in (her)ontwikkeling zullen vanaf 2022 geleidelijk bijdragen tot de EPRA earnings.

Daarnaast zal de positieve bijdrage van de mature coworking-ruimtes worden gebruikt om de uitbreiding van het netwerk op basis van het huidige plan te financieren. Dit zorgt ervoor dat de eerste aanzienlijke positieve bijdrage van de activiteit aan de geconsolideerde EPRA earnings verwacht wordt in 2023.

We zullen blijven roteren in onze portefeuille om waarde te kristalliseren en het hoogste kwaliteitsniveau aan te houden. De opbrengsten uit desinvesteringen zullen bijdragen tot het beheer van de LTV-ratio, de financiering van langlopende ontwikkelingsprojecten en een groeicapaciteit verzekeren. Het tempo van deze desinvesteringen zal worden afgestemd op de investeringsopportuniteiten die Befimmo kan verwezenlijken (momenteel niet inbegrepen in de prognose).

Befimmo zit op schema voor EPRA earnings groei. Op basis van het huidige plan zou de EPRA earnings moeten stijgen tot een niveau tussen € 3 en € 3,20 per aandeel tegen 2025.

Actieplan 2030

In 2020 hebben we beslist om onze geïntegreerde MVO-strategie in vraag te stellen en te verbeteren door de prioriteiten van onze externe stakeholders, experts, management en staf opnieuw te analyseren en om de prioriteiten in onze materialiteitsmatrix te herbekijken. Onze drie verbintenissen – ‘Werkruimtes aanbieden en hertekenen’, ‘Steden omvormen’ en ‘Verantwoordelijk zijn’ – vormen de basis van onze ambities die vervat zitten in ons Actieplan 2030.

Onze inspanningen werden beloond met een 4-sterren GRESB Green Star rating en een CDP A-score (“leadership”).

We hebben ons in 2020 ook aangesloten bij de Belgian Alliance for Climate Action (BACA). BACA is een alliantie van organisaties die hun klimaatambities ernstig nemen en die kiezen voor “science-based targets”. Ons doel is om de CO₂e-uitstoot gekoppeld aan het energieverbruik van onze gebouwen tot 18,1 Kg CO₂e/m² te verlagen tegen 2030 (-33% vergeleken met het referentiejaar 2016).

Dit jaar zullen we (op 9 april 2021) een apart Duurzaamheidsverslag publiceren met een gedetailleerde beschrijving van het Actieplan, onze doelstellingen en ambities.

Een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis van Befimmo

Na afsluiting van 2020 werd Jean-Philip Vroninks, huidig Executive Director van Jones Lang Lasalle Belgium-Luxembourg, aangesteld als nieuwe CEO. Hij zal Benoît De Blicq opvolgen, die de leeftijd van 65 jaar nadert. Jean-Philip zal ons vervoegen in de komende maanden. Benoît De Blicq zal instaan voor een vlotte overgang met Jean-Philip Vroninks en zal Bestuurder van de Vennootschap blijven tot het einde van zijn mandaat in april 2022.

Daarnaast heeft de Raad Vincent Querton verkozen tot nieuwe Voorzitter van de Vennootschap, na de Algemene Aandeelhoudersvergadering van 2021 en na goedkeuring van de voorgestelde hernieuwing van zijn mandaat in de Raad van Bestuur. Hij zal de fakkel overnemen van onze huidige Voorzitter, Alain Devos. Alain Devos zal Bestuurder van de Vennootschap blijven tot april 2023, na de goedkeuring van de hernieuwing van zijn mandaat door de Algemene Vergadering, teneinde samen met de nieuwe CEO en Voorzitter te zorgen voor een vlotte overgang.



Activiteit als vastgoedoperator

VERHUURACTIVITEIT

In 2020 heeft Befimmo nieuwe huurovereenkomsten gesloten en bestaande huurovereenkomsten hernieuwd voor een totale oppervlakte van 73.410 m² (waaronder 68.210 m² kantoren en 5.200 m² retail en multifunctionele ruimtes), een stijging met 20% in vergelijking met de 61.000 m² aan huurovereenkomsten in 2019 (exclusief de 70.000 m² in ZIN). 58%¹ van de verhuurde ruimte vertegenwoordigde nieuwe huurovereenkomsten (28 transacties), terwijl de rest de heronderhandeling van bestaande huurovereenkomsten betrof (18 transacties).

Voornaamste transacties:

Vastgoed beschikbaar voor verhuring:

- **Regie der Gebouwen:** verlenging van huurovereenkomst en beëindigingen: we hebben een akkoord bereikt om de huurovereenkomst in het Poelaert-gebouw (stadscentrum van Brussel) te verlengen voor een vaste termijn van negen jaar, te rekenen vanaf 19 december 2021. De overeenkomst voorziet ook in de vervroegde opzegging (geheel of gedeeltelijk) met compensatie van tien huurovereenkomsten in kleine gebouwen gelegen in Belgische provincies (in 2020 en in 2021). Het economisch resultaat van deze transactie bedraagt ± € 14 miljoen, en de impact op de EPRA earnings in 2020, 2021 en 2022 is neutraal. Zoals gepland in haar strategie en vooruitzichten is Befimmo deze gebouwen aan het verkopen.
- **Vital-gebouw** (Vlaanderen): hernieuwing van huurovereenkomst (3.150 m²) voor een termijn van zes/negen jaar.
- **Arts 56-gebouw** (Brussel, Leopoldswijk): hernieuwing van huurovereenkomst (2.924 m²) voor een termijn van zes/negen jaar.
- **Axento-gebouw** (Groothertogdom Luxemburg): nieuwe huurovereenkomst (2.335 m²) voor een termijn van zes/negen jaar.

Herontwikkelingsprojecten:

- **Quatuor-gebouw** (Brussel, Noordwijk): 3.950 m² voorverhuurd in 2020 aan Touring voor een termijn van zes/negen jaar en een intentieverklaring voor een bijkomende huurovereenkomst van 3.500 m² getekend begin 2021. Quatuor is nu voor 56% voorverhuurd.
- **Paradis Express** site (Luik): 3.100 m² voorverhuurd aan de RVA en 2.540 m² aan Deloitte. Het project is volledig voorverhuurd, één jaar vóór oplevering.

INNING EN UITSTEL VAN HUURGELDEN

Befimmo is zich bewust van de uitdagingen waarmee sommige van haar klanten worden geconfronteerd en volgt de situatie geval per geval op een verantwoorde manier op. De meeste huurders uit de retail sector (goed voor ongeveer 1% van de geconsolideerde huurinkomsten) kregen huurkortingen. Voor ongeveer 35 kantoorhuurders die erg getroffen waren door de crisis werd uitstel van betaling toegestaan voor het tweede tot het vierde kwartaal en werd overgestapt naar maandelijkse facturatie. Die uitgestelde huurbetalingen bedragen momenteel ongeveer € 0,5 miljoen. Al bij al blijven aanvragen voor het heronderhandelen van de huurtermijnen de uitzondering.

Per 10 februari 2021 is ongeveer 99,7% van de voor 2020 verschuldigde huurgelden geïnd; dit percentage komt overeen met vorig jaar, en een beperkt deel van de laattijdige betalingen houdt rechtstreeks verband met de COVID-19 crisis.

EPRA « LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH »

De EPRA “like-for-like net rental growth” bedroeg -0,2%, tegenover 4,7% voor het boekjaar 2019. Dit is het gecombineerde resultaat van:

- de impact van de gezondheids crisis (€ 1,1 miljoen waarvan het grootste deel gerelateerd is aan huurvrije periodes voor klanten uit de retailsector (1% van de huurinkomsten)),
- heronderhandelingen van huurgelden in verband met verlengingen van huurovereenkomsten,
- en enkele vervroegde opzeggingen, gedeeltelijk gecompenseerd door de indexering van huurovereenkomsten.

1 Op basis van het aantal m² verhuurd.

SPOT-BEZETTINGSGRAAD EN "EPRA VACANCY RATE"

	31.12.2020	31.12.2019
"Spot"-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	95,2%	94,4%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	2,9%	4,1%

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie bijlage 4 van dit persbericht.

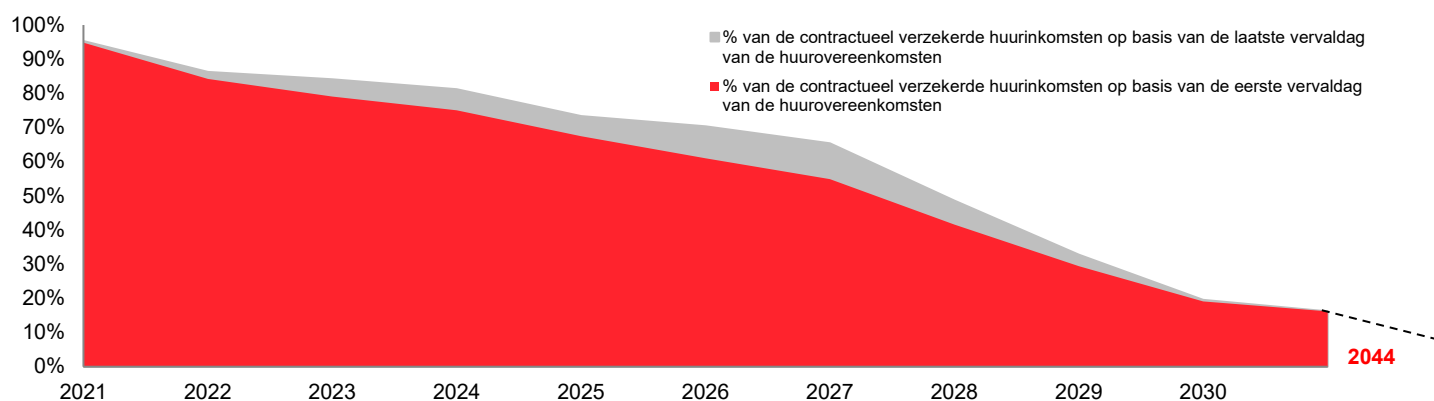
^(b) Dit is een EPRA-indicator. Voor meer informatie, zie bijlage 3 van dit persbericht.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN²

	31.12.2020	31.12.2019
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervalddag ^(a)	7,2 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. Voor meer informatie, zie bijlage 4 van dit persbericht.

- Percentage van contractueel gewaarborgde huurgelden in vergelijking met de resterende duur van huurovereenkomsten in de geconsolideerde portefeuille (in %)



² In overeenstemming met definities worden de getekende toekomstige huurovereenkomsten niet meegenomen in de berekening van de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten.

REËLE WAARDE³

Kantoren	Variatie over het jaar ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.12.2020) (in %)	Reële waarde (31.12.2020) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2019) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	0,50%	43,9%	1 191,9	1 346,1
Brussel gedecentraliseerd	-4,35%	3,0%	82,2	83,2
Brussel rand	-2,12%	3,4%	92,5	121,1
Vlaanderen	-3,92%	15,8%	428,3	474,9
Wallonië	0,94%	8,6%	233,0	230,6
Luxemburg stad	6,14%	5,4%	147,1	138,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>-0,30%</i>	<i>80,1%</i>	<i>2 175,1</i>	<i>2 394,5</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	<i>3,09%</i>	<i>19,1%</i>	<i>517,3</i>	<i>394,1</i>
Vastgoedbeleggingen^(d)	0,33%	99,2%	2 692,4	2 788,6
Vastgoed bestemd voor verkoop	-5,93%	0,8%	21,6	0,0
Totaal	0,03%	100,0%	2 714,0	2 788,6

^(a) De variatie over het jaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020 (buiten het bedrag van aankopen, investeringen en desinvesteringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2020.

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

^(d) Exclusief gebruiksrecht huurovereenkomsten voor kantoren en gebruiksrechten op grond (IFRS 16).

Per 31 december 2020 bedroeg de reële waarde van de portefeuille € 2.714,0 miljoen, tegenover € 2.788,6 miljoen per 31 december 2019.

Deze variatie in waarde omvat:

- renovatie van herontwikkelingswerken uitgevoerd in de portefeuille
- investeringen (Loi 52) en desinvesteringen (Blue Tower, Guimard, Froissart, Schuman 3, Schuman 11, Media)
- de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening genoteerd werden (IAS 40)

Bij gelijkblijvende perimeter is de waarde van de portefeuille (exclusief overname, investeringen en desinvesteringen) stabiel over het boekjaar (variatie van +0,03% of € 0,8 miljoen).

ROTATIE VAN DE VASTGOEDEXPERTS

Overeenkomstig de verplichting om de mandaten van de vastgoedexperts te laten roteren, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 over de GVV's, heeft Befimmo, vanaf 2021 (eerste waardering op 31 maart 2021) en voor een periode van drie jaar, de heren Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield), Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle Sprl, National Director) en Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL, Senior Director, Head of Valuation Services) gemandateerd.

3 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 het persbericht dat de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in het persbericht 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.

HUURRENDEMENT

De compressie van het rendement van de vastgoedbeleggingen houdt voornamelijk verband met de bijkomende investeringen gerealiseerd tijdens het jaar in het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring.

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(a)	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Lopend brutorendement	5,3%	5,4%	4,3%	4,6%
Potentieel brutorendement	5,6%	5,6%		

^(a) Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring. Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie bijlage 4 van dit persbericht.

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 voor € 252 miljoen

- Kristalliseren van waarde:
 - **Blue Tower** gebouw (Brussel, Louizawijk): verkoop in oktober 2020 met een nettomeerwaarde van ± € 22 miljoen en een IRR (zonder hefboomwerking) van 7,1% op de investering
 - **Guimard, Froissart, en Schuman 3 en 11** gebouwen (Brussel, Leopoldswijk): verkoop in december 2020 met een nettomeerwaarde van ± € 41,3 miljoen en een IRR (zonder hefboomwerking) van 7,3% op de investering
- Activa die niet langer passen in het strategisch kader:
 - **Media**-gebouw (Brussel, rand): verkoop in december 2020 met een nettoverlies van ± - € 6,4 miljoen en een IRR (zonder hefboomwerking) van 3,8% op de investering.

Aankoop Loi 52

- **Loi 52** gebouw (Brussel, Leopoldswijk) naast het Jozef 2-gebouw, met een potentieel voor waardecreatie wat de mogelijkheid biedt voor een bijzonder efficiënte en innovatieve herontwikkeling in het hart van de Europese wijk (zie pagina 11 van dit persbericht voor meer informatie).

Aankoop begin 2021:

- Het **Cubus**-gebouw⁴ (Howald, Luxemburg), via haar dochteronderneming Kubissimmo sarl, gelegen in de groeiende Howald-wijk naast de Cloche d'Or, met goede vooruitzichten wat waardecreatie betreft.

⁴ Voor meer informatie zie het persbericht van 17 februari 2021 op de website van Befimmo (<https://www.befimmo.be/nl/investeerders/publicaties?type=607>)

KAPITAALUITGAVEN IN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING

In 2020 heeft Befimmo € 19,8 miljoen geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuuring.

(HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Befimmo heeft € 138,2 miljoen geïnvesteerd in haar (her)ontwikkelingsprojecten. Op 31 december 2020 vertegenwoordigen deze projecten 19% van de totale waarde van de portefeuille. Zoals blijkt uit het verleden heeft Befimmo altijd al veel belang gehecht aan het beheer van haar projecten, met een bijzondere aandacht aan de marktanalyse alvorens projecten te lanceren met een bezettingsrisico en om een zo hoog mogelijk voorverhuurpercentage te bereiken vóór aanvang van de bouwwerken. Momenteel bedraagt het voorverhuurpercentage⁵ van de kantoorprojecten 83%.

De ontwikkelingen zitten grotendeels op schema. Beperkte vertragingen van om en bij de zes maanden gekoppeld aan de aanhoudende gezondheids crisis hebben geleid tot wat verhoogde kosten, en zullen de bijdrage tot de EPRA earnings van Quatuor, Paradis Express en ZIN uitstellen.

Befimmo besteedt bijzondere aandacht aan de vermindering van het gewicht van haar portefeuille in de Brusselse Noordwijk. Tegen 2024 wil Befimmo een partnerschap aangaan in haar filiaal ZIN IN NO(O)RD waarbij de partner minimum 25 en maximum 75% in handen zou moeten hebben.

	Gerealiseerde investeringen in 2020 (in € miljoen)	Totaal investering (in € miljoen)	Percentage van voltooiing	Rendement op totale investering (land inbegrepen)	Vooruitzicht		
					Investering in 2021 (in € miljoen)	Investering in 2022 (in € miljoen)	Investering in 2023 (in € miljoen)
Lopende projecten aangegaan							
Brederode Corner Brussel CBD, Centrum	5,1	22	100%	±5,5%	-	-	-
Paradis Express (deel kantoren) Wallonië, Luik	15,8	54	41%	>6%	32	-	-
Quatuor Brussel CBD, Noord	68,5	170	73%	>5,3%	46	-	-
ZIN Brussel CBD, Noord	39,4	411	19%	±4,3%	50	152	124
Lopende aan te gane projecten							
WTC 4^(a) Brussel CBD, Noord	1,6	140	-	-	Ontwikkeling in geval van voorverhuur		
PLXL (momenteel "La Plaine") Brussel gedecentraliseerd	1,7	49	6%	±5,5%	6	26	14
Herontwikkeling Joseph 2 (Joseph 2, Loi 44, Loi 52), Leopoldwijk	0,7	62	1%	±5%	3	14	23
Pacheco, Brussel CBD, Centrum	0,7	37	4%	±5%	-	23	12
Totaal	133,5						

^(a) Nieuwe bouwvergunning in voorbereiding, in dezelfde geest als het ZIN-project, open naar de stad en een mix van functies.

⁵ Berekend op het kantoorgedeelte van lopende aangegane projecten, exclusief coworking.

Projecten die nog moeten worden aangegaan⁶

PLXL (Brussel gedecentraliseerd)

PLXL is één van de meest recente aanwinsten van de portefeuille van hybride gebouwen van Befimmo. Het is gepland voor voltooiing begin 2024. Met een volledige heruitvinding van het iconische Beobank-gebouw (15.180 m²) in het hart van de Brusselse levendige universiteitswijk Etterbeek, worden in dit project van 20.000 m² de allernieuwste trends op het vlak van smart building, duurzaam ontwerp en circulariteit geïntegreerd.

De site is uitstekend gelegen, naast het treinstation en recht tegenover de Vrije Universiteit Brussel, en zal flexibele werkruimtes bieden met een coworking-ruimte van Silversquare, een modulair auditorium, een restaurant, een dakterras, en een ruime waaier aan diensten en faciliteiten. PLXL beschikt over meer dan 160 fietsparkings, een kleine 50 e-bikestations en 100 parkeerplaatsen voor wagens, allemaal met oplaadpunten. Het welzijn en de gezondheid van de gebruiker staat centraal bij PLXL. Er wordt gemikt op de hoogste certificering in zijn categorie (BREEAM Outstanding). In het gebouw zijn tal van oplossingen geïntegreerd zoals slimme energiemonitoring- en managementsystemen, bezettingsdetectie, adaptieve verlichting, slim waterbeleid, en oplaadsystemen.



De geraamde bouwkosten bedragen € 49 miljoen. Het verwachte rendement op de totale investering bedraagt ongeveer 5,5%. De vergunningen zullen naar verwachting tegen midden 2021 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden en de voorverhuur.

Pacheco



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

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

De bouwkosten worden geraamd op € 37 miljoen, met een verwacht rendement op de totale investering van ongeveer 5,5%. De vergunningen zullen naar verwachting eind 2022 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden, en de voorverhuur.

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

Herontwikkeling van Jozef 2-gebouw (Brussel, Leopoldswijk)

Met de herontwikkeling van het Jozef 2-gebouw, na afloop van de huidige huurovereenkomst, wil Befimmo drie bestaande gebouwen (Wetstraat 44 & 52 en Jozef II-straat 27) omvormen tot een uniek groen en open eiland. Deze gebouwen in het hart van de Europese wijk bieden een buitengewoon potentieel voor waardecreatie, en Befimmo zal er een innovatief, multifunctioneel complex creëren dat voldoet aan de behoeften van gebruikers die op zoek zijn naar kwalitatieve werkruimtes in het centrum van Brussel. Het nieuwe complex zal over een oppervlakte van 23.000 m² beschikken inclusief een deel coliving, parkeerplaatsen niet inbegrepen.

Befimmo past voor dit project zeker de concepten van de circulaire economie toe. De bestaande gebouwen zullen worden hergebruikt, waarbij de structuur wordt behouden en elementen die worden gesloopt of verwijderd worden teruggewonnen, hergebruikt of gerecycleerd.

De vooropgestelde bouwkosten bedragen € 62 miljoen, met een rendement op de totale investering dat naar verwachting ongeveer 5% zal bedragen. De vergunningen zullen naar verwachting midden 2022 worden goedgekeurd en de beslissing om de werken aan te vatten zal rond die tijd worden genomen, afhankelijk van de marktomstandigheden en de voorverhuur. Befimmo mikt op een BREEAM “Outstanding” certificering voor de “Design”-fase en een DGNB⁷ “Platinum” certificering.

⁶ Beelden enkel ter illustratie, beelden en projectomschrijving onder voorbehoud van het bekomen van de vergunning.

⁷ <https://www.dgnb-system.de/en/system/>

PARTNERSCHAP MET CO.STATION

In juni 2020 kondigde Befimmo haar partnerschap met Co.Station aan en werd ze haar bevoorrechte vastgoedpartner. Co.station is een uniek platform voor innovatie en ondernemerschap. Befimmo wordt ook een van de stichtende partners van het innovatie-ecosysteem "co.building", dat co.station begin 2021 zal lanceren. Dit ecosysteem zal meer dan 30 bedrijven begeleiden om samen intelligente en duurzame gebouwen te ontwerpen, waarin de milieukwaliteit een centrale plaats krijgt in huisvesting en op de werkplek. Deze dialoog zal Befimmo veel opportuniteiten bieden, want het gaat om een ecosysteem van innovatie over thema's als mobiliteit, integratie in de stad, gebruik van hulpbronnen, enz., die al lang deel uitmaken van haar eigen strategie.

www.befimmo.be/nl/news/befimmo-gaat-zee-met-costation
www.co-station.com

COVID 19 : UITZONDERLIJKE TIJDEN VRAGEN OM UITZONDERLIJKE MAATREGELEN



Coworking-activiteit

PORTEFEUILLE VAN COWORKING-RUIMTES



Ruimtes	Oppervlakte	Ligging
Silversquare Bailli	7 200 m ²	Louizawijk, Brussel CDB
Silversquare Europe	4 600 m ²	Leopoldwijk, Brussel CDB
Silversquare Louise	3 300 m ²	Louizawijk, Brussel CDB
Silversquare Luxembourg	2 200 m ²	Stationswijk, Luxemburg stad, Groothertogdom Luxemburg
Silversquare Stéphanie	3 800 m ²	Louizawijk, Brussel CDB
Silversquare Triomphe	4 300 m ²	Universiteitswijk, Brussel gedecentraliseerd
Silversquare Zaventem	2 600 m ²	Brussel rand
Total	28 000 m²	

INNINGSPERCENTAGE: UITGEGEVEN FACTUREN

We hebben de “fully flex” en “dedicated desks” lidgelden in de “open space” van de coworking-ruimtes (\pm 14% van de geconsolideerde huurinkomsten) geannuleerd voor de maand april en geval per geval specifieke concessies verleend om loyaliteit aan te moedigen.

Het inningspercentage voor maandelijkse facturen die in 2020 werden uitgegeven bedraagt 99,3% per 31 december 2020. Sinds het begin van het jaar is er geen materiële toename in dubieuze debiteuren geweest.

OMZETSPLIT

68% van de omzet werd gegenereerd in privékantoren gebruikt door kleine en middelgrote ondernemingen met een hoger potentieel aan veerkracht dan flex-desks.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van mature coworking-ruimtes bedroeg 75% per 31 december 2020. Het aantal ingenomen desks in deze categorie is gedaald door de overdracht van Silversquare Europe en Stéphanie naar de “non-mature” categorie na de uitbreidingen daarvan, de verhuis van leden naar nieuwe ruimtes (voornamelijk het Bailli-gebouw), en het effect van de COVID-19 crisis. De tweede golf van de gezondheids crisis heeft globaal gezien geleid tot uitgestelde beslissingen voor de ingebruikname van privékantoren voor kleine en middelgrote ondernemingen wat bijgevolg de groei van de activiteit heeft beperkt. De activiteit heeft desalniettemin blijk gegeven van een sterke veerkracht met een globale toename van het aantal leden.

De recente openingen van de Zaventem- en Bailli-ruimtes had een impact op de totale bezettingsgraad, die op 31 december 2020 op 51% stond. De perimeter van de mature en totale ruimtes varieert van periode tot periode omdat Silversquare in een ontwikkelingsfase zit.

Ruimtes	Aantal ingenomen desks op 31.12.2020 (A)	Aantal beschikbare desks op 31.12.2020 (B)	Bezettingsgraad op 31.12.2020 (A/B)
« Mature » coworkingruimtes ^(a)	244	326	75%
Alle coworkingruimtes	1 552	3 028	51%

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




COWORKING-RUIMTES IN ONTWIKKELING

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

Voor de ruimtes die voorzien zijn in gebouwen van derden, investeert Silversquare zowel in de inrichting als in het meubilair en de IT.

In 2020 investeerde Silversquare zo € 5,7 miljoen in haar coworking-ruimtes. Zoals hierboven gemeld investeerde Befimmo (vastgoedoperator) € 0,8 miljoen in lopende sleutel-op-de-deur projecten in 2020.

Nieuwe openingen voor de komende twee jaar:

Ruimtes		Oppervlakte	Ligging
 Central Gate	Nieuwe opening	6 100 m ²	Centrum, Brussel CDB
 Quatuor	Nieuwe opening	8 100 m ²	Noordwijk , Brussel CDB
Totaal 2021		14 200 m²	
Vlaanderen	Nieuwe opening	5 800 m ²	
 Paradis Express	Nieuwe opening	3 800 m ²	Luik, Wallonië
Totaal 2022		9 600 m²	

Financieel verslag

KERNCIJFERS

Geconsolideerd		
	31.12.2020	31.12.2019
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 040 351	27 052 443
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	27 048 906	25 676 219
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 591,4	1 603,9
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	58,85	59,29
EPRA NRV ^(a) (in € per aandeel)	63,48	63,38
EPRA NTA ^(a) (in € per aandeel)	60,10	59,85
EPRA NDV ^(a) (in € per aandeel)	57,19	57,66
Nettoresultaat (in € per aandeel)	2,13	6,95
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,81	3,29
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost ^(c) (in %)	2,0%	2,0%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,9	4,4
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	40,8%	42,7%
Loan-to-value ^(d) (in %)	36,8%	39,0%
Return op eigen vermogen ^(e) (in € per aandeel)	2,1	6,5
Return op eigen vermogen ^(e) (in %)	3,6%	11,6%
Activiteit vastgoedoperator		
	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat (in € per aandeel)	2,16	7,03
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,88	3,26
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(b) (in %)	-0,2%	4,7%

^(a) Dit is een EPRA-indicator. Voor meer informatie, gelieve bijlage 3 te raadplegen.

^(b) Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations".

^(c) Marge en indekkingskosten inbegrepen. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 te raadplegen.

^(d) 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.

^(e) 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. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 te raadplegen.

GECONSOLIDEERDE NETTOACTIEFWAARDE EN BALANS

Evolutie van de 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
Dividendsaldo van het boekjaar 2019		-23,3	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		- 1,8	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		0,7	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2020		- 45,4	
Liquiditeitscontract - reserve voor eigen aandelen		- 0,4	
Resultaat op liquiditeitscontract		0,1	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 december 2020		57,7	
Intrinsieke waarde op 31 december 2020 (groepsaandeel)	58,85	1 591,4	27 040 351

EPRA NRV, NTA en NDV

In oktober 2019 publiceerde EPRA nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële rapporteringen door beursgenoteerde vastgoedbedrijven. Vanaf 2020 worden EPRA NAV en EPRA NNAV vervangen door drie nieuwe modellen voor de waardering van nettoactief: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV).

De EPRA NAV modellen brengen aanpassingen aan de IFRS NAV aan om stakeholders de meest relevante informatie te bezorgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV modellen worden berekend op basis van de hiernavolgende redeneringen:

- EPRA NRV: veronderstelt dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die vereist is om de entiteiten te heropbouwen.
- EPRA NTA: veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waarbij bepaalde niveaus van onvermijdbare uitgestelde belasting worden gekristalliseerd.
- EPRA 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 volledige EPRA brug, waarin de huidige nieuwe EPRA NAV maatregelen worden vergeleken met de vroegere indicatoren, is te vinden in Bijlage 3 van dit persbericht.

in € per aandeel	31.12.2020	31.12.2019
EPRA NRV	63,48	63,38
EPRA NTA	60,10	59,85
EPRA NDV	57,19	57,66

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 761,2	2 814,8
Andere activa	85,3	97,4
Totaal activa	2 846,5	2 912,3
Eigen vermogen	1 591,4	1 603,9
Financiële schuld	1 053,3	1 134,7
langlopend	684,6	637,6
kortlopend ^(a)	368,7	497,2
Andere schuld	201,8	173,6
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 846,5	2 912,3
LTV	36,8%	39,0%

^(a) 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

De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden.

Gebeurtenissen die de perimeter wijzigen

De perimeter van de vastgoedactiviteiten werd tijdens het boekjaar 2020 voornamelijk gewijzigd door de desinvesteringen (Blue Tower, Media, Froissart, Guimard, Schuman 3 en Schuman 11 gebouwen) en een overname (Loi 52 gebouw).

Door de in december 2019 gerealiseerde private plaatsing van aandelen is het gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode, gestegen van 25.676.219 eind 2019 tot 27.048.907 eind 2020. Het totaal aantal aandelen niet aangehouden door de groep daalde licht van 27.052.443 naar 27.040.351, wat te maken heeft met de aandelen die werden ingekocht in het kader van het liquiditeitsprogramma.

Toelichting bij de resultaten van de vastgoedoperator-activiteit

Samenvattende resultatenrekening van de vastgoedoperator-activiteit

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Nettohuurresultaat	130 782	134 786
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	<i>128 941</i>	<i>133 604</i>
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	<i>1 841</i>	<i>1 182</i>
Nettovastgoedkosten ^(a)	-15 208	-14 347
Operationeel vastgoedresultaat	115 574	120 440
Algemene kosten	-15 746	-14 559
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 841	-1 177
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	97 987	104 703
Operationele marge^(a)	74,9%	77,7%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	306	12 961
Nettovastgoedresultaat^(a)	98 293	117 664
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-19 472	-22 801
Vennootschapsbelasting	- 689	- 741
Uitgestelde belasting	- 390	- 472
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen en aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen^(a)	77 742	93 650
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	759	109 882
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-17 682	-22 921
Aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-2 373	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen en aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen	-19 296	86 961
Nettoresultaat	58 446	180 611
EPRA earnings	77 826	83 605
Nettoresultaat (in € per aandeel)	2,16	7,03
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,88	3,26

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

Analyse van de resultaten van de vastgoedoperator-activiteit

Het "like-for-like" nettohuurresultaat is met 1,7% afgenomen in vergelijking met vorig jaar. Deze evolutie is voornamelijk te wijten aan de Covid-impact van € 1,1 miljoen waarvan het grootste deel gerelateerd is aan huurvrije periodes toegekend aan huurders uit de retail sector. De afname van de huurinkomsten van het Poelaert-gebouw gekoppeld aan de verlenging van de huurovereenkomst draagt ook bij. Daarnaast is een deel van het Central Gate gebouw ook leeggekomen in 2020: renovatiewerken aan de desbetreffende vloeren zijn aan de gang en een deel van deze ruimte is al voorverhuurd.

Het nettohuurresultaat is met 3,0% afgenomen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Dit wordt voornamelijk verklaard door het effect van het inkomstenverlies gekoppeld aan de desinvestering van gebouwen in 2020 (voornamelijk Blue Tower) en de volledige jaarimpact van de overdracht van het Pavilion-gebouw in 2019. Ontvangen compensaties voor vervroegde beëindiging van huurovereenkomsten waren hoger in 2020 dan in 2019.

De nettovastgoedlasten zijn met € 0,9 miljoen gestegen. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door een stijging in de makelaarscommissies in verband met huurovereenkomsten die tijdens het jaar werden aangegaan en enkele COVID-

gerelateerde gezondheidsmaatregelen, terwijl de andere terugkerende kosten stabiel zijn gebleven over de twee vergelijkbare periodes. Het is te noteren dat Befimmo van niet-terugkerende inkomsten heeft genoten in 2019 en 2020.

De **EPRA like-for-like net rental growth** bedroeg -0,2% op 31 december 2020.

De **algemene kosten** bedroegen € 15,7 miljoen tegenover € 14,6 miljoen in 2019. Deze variatie is voornamelijk te verklaren door de uitbreiding van de teams en ondersteuningsopdrachten voor de transformatie, innovatie en digitalisering van de activiteiten.

Het **Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille** bedroeg € 98,0 miljoen op het einde van december (-6,4%).

Het **nettovastgoedresultaat** bedroeg € 98,3 miljoen tegenover € 117,7 miljoen vorig jaar wanneer er een gerealiseerde meerwaarde op desinvestering van € 13 miljoen werd genoteerd door de overdracht van het "Pavilion"-gebouw.

Het **financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) bedroeg - € 19,5 miljoen. De daling in de financiële lasten houdt voornamelijk verband met de eenmalige last geboekt in 2019 (€ 2,7 miljoen) in verband met de afwikkeling van een overdracht van vorderingen tegen vaste rentevoet op het "Pavilion"-gebouw, dat in mei 2019 werd overgedragen. De stabiliteit van de gemiddelde financieringskost die op 2,0% blijft staan weerspiegelt onder andere de verlenging van de liquiditeitsmanagementtarget tot 21 maanden.

Het **netto resultaat** bedroeg € 58,4 miljoen. Dit jaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen stabiel gebleven (in vergelijking met de forse stijging van de waarden vorig jaar: € 110 miljoen of 4,0%). De desinvesteringen in 2020 van gebouwen werden gerealiseerd aan of dichtbij hun reële waarde terwijl vorig jaar de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het Pavilion-gebouw € 10,0 miljoen bedroeg. De negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen (- € 20,8 miljoen) die de verdere daling van de rentevoeten weerspiegelt, is iets minder dan vorig jaar (- € 22,9 miljoen).

De **EPRA earnings** bedroegen € 77,8 miljoen tegenover € 83,6 miljoen vorig jaar. Door de plaatsing van aandelen in overdracht in december 2019 is het gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode gestegen van 25.676.219 op het einde van 2019 tot 27.048.907 op het einde van 2020. De EPRA earnings per aandeel stonden op € 2,88 op het einde van 2020 in vergelijking met € 3,26 op het einde van 2019.

Het **nettoresultaat per aandeel** bedroeg € 2,16.

Toelichting bij de resultaten uit de coworking-activiteit

In de coworking-activiteit werd voor het boekjaar een omzet van € 8,0 miljoen geboekt. In de ontwikkelingsfase heeft de coworking-activiteit een negatieve bijdrage van - € 0,06 per aandeel (voor 2020) tot de geconsolideerde EPRA earnings⁸.

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten

Het geconsolideerde nettohuurresultaat bedroeg € 137,6 miljoen, een lichte daling vergeleken met vorig jaar. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedroeg € 57,7 miljoen, een daling met € 120,7 miljoen in vergelijking met 31 december 2019, voornamelijk ten gevolge van de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die vorig jaar werd geboekt. De EPRA earnings per aandeel bedroegen € 2,81 per aandeel tegenover € 3,29 op 31 december 2019.

⁸ 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.

FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID

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

Hoofdkenmerken van de financiële structuur

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van € 1.461 miljoen (waarvan 71,4% bankfinancieringen) die voor € 1.002 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;
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 96,6% van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,0%, stabiel in vergelijking met 2019;
- Een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,9 jaar (vergeleken met 4,4 jaar op 31 december 2019);
- Een schuldratio van 40,8%⁹ (tegenover 42,7% op 31 december 2019);
- LTV-ratio van 36,8%¹⁰ (tegenover 39,0% op 31 december 2019);
- Indekkingsratio¹¹ van 98,6% (tegenover 102,3% op 31 december 2019);

Gerealiseerde financieringen tijdens het boekjaar

- Een verlenging van een bilaterale financiering van € 75 miljoen voor zes jaar;
- Een hernieuwing van een bilaterale financiering van € 100 miljoen met een maximale looptijd van vijf jaar, twee jaar om te beginnen met drie opties om te verlengen met een jaar, waarvan een optie al werd uitgeoefend;
- Een nieuwe bilaterale financiering van € 100 miljoen met een looptijd van vier jaar;
- Een verlenging van een bilaterale financiering van € 35 miljoen voor zes jaar;
- Een nominale verhoging van een bilaterale financiering van € 40 miljoen naar € 80 miljoen;
- Een verlenging van een schijf van € 60 miljoen van een bilaterale financiering, waarvan € 30 miljoen verlengd tot augustus 2025 en de rest tot augustus 2027;
- Een private plaatsing van € 10 miljoen met een looptijd van 15 jaar.

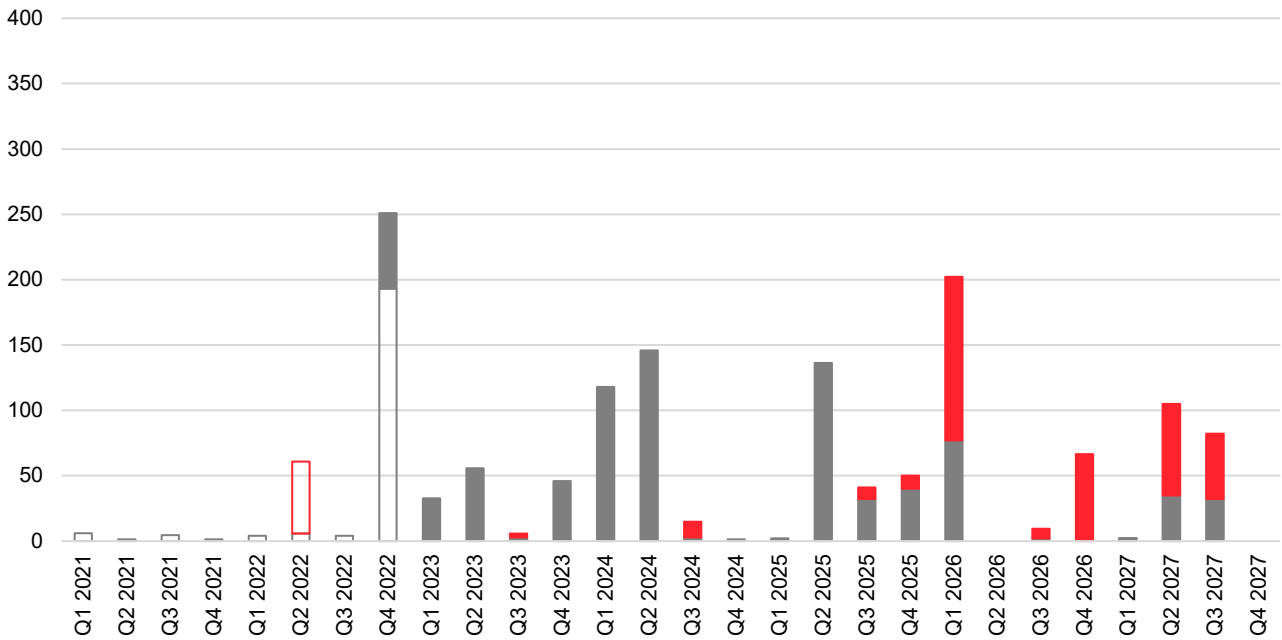
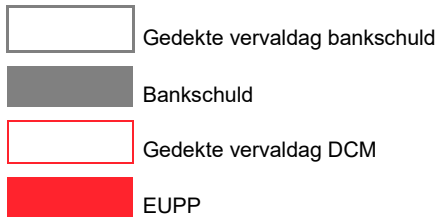
Op basis hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot en met 30 september 2022.

⁹ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

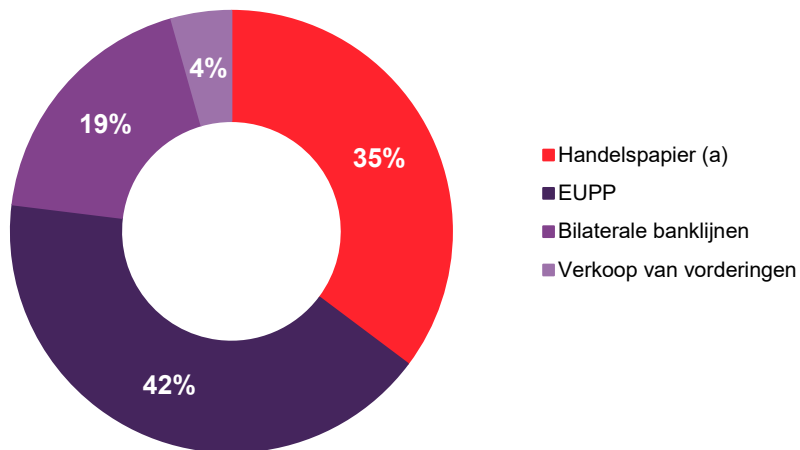
¹⁰ Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

¹¹ Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld..

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



▪ Schuldverdeling



^(a) Met bevestigde banklijnen op meer dan een jaar als back-up.

Op 1 juli 2020 bevestigde het ratingbureau Standard & Poor's de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de lange-termijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de korte-termijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van € 600 miljoen. Dit programma was op 31 december 2020 voor € 353 miljoen aangewend (stabiel in vergelijking met vorig jaar) voor uitgiftes op korte termijn en voor € 111,25 miljoen voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLARs¹².

In 2019 heeft Befimmo de maximale duur van haar dekkingsbeleid uitgebreid, met looptijden tot 20 jaar.

Uitgevoerde operaties:

- invoering van twee nieuwe payer's IRS van elk € 25 miljoen voor een duur van 18 jaar
- invoering van twee nieuwe payer's IRS voor een totaal notioneel bedrag van € 50 miljoen, met een totale duur van 18 jaar, startend in 2022;
- herstructurering van een payer's IRS van € 25 miljoen ter verlenging van de looptijd van 8 tot 12 jaar;
- herstructurering van een payer's IRS van € 25 miljoen met startdatum in 2025 ter verlenging van de looptijd van 2028 tot 2031
- herstructurering van een payer's IRS van € 30 miljoen ter verlenging van de looptijd van 2028 tot 2040
- ingevolge de rotatie van de activa die eind 2020 werd gerealiseerd werden vier IRS geherstructureerd voor een totaal bedrag van € 125 miljoen, met als dekkingsperiode 2021 en een deel van 2022

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 31 december 2020 op 98,6%¹³. De indekkingsratio blijft hoger dan 70% tot en met het vierde kwartaal van 2022 en hoger dan 50% tot en met het vierde kwartaal van 2025.

▪ Evolutie van de portefeuille van indekkingsinstrumenten en vastrentende financieringen

Jaarlijks gemiddelde		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	→	2040
CAP	Notioneel (in miljoen €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	→	0,0%
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	→	0,0%
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	973	1064	1035	968	891	751	555	328	240	215	190	167	→	15
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	→	0,5%

^(a) Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge en inclusief opties op swaps (SWAPTIONS) beschouwd aan de maximale rente.

¹² De intekening op COLLAR maakt mogelijk om de stijging van de rentevoeten (CAP) te beperken, maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

¹³ Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

Corporate governance

Na afsluiting van 2020 werd Jean-Philip Vroninks, huidig Executive Director van Jones Lang Lasalle Belgium-Luxembourg, aangesteld als nieuwe CEO. Hij zal Benoît de Blicq opvolgen die de leeftijd van 65 jaar nadert. Jean-Philip zal Befimmo de komende maanden komen vervoegen.



Na verschillende jaren dienst bij Citibank in Brussel en KPMG in Londen vervoegde Jean-Philip in 2003 het departement Capital Markets van King Sturge in België. In 2009 werd hij gepromoveerd tot Managing Director en werd hij, na de fusie van King Sturge en JLL in 2011, het hoofd van het Belux Capital Markets team. Begin 2017 werd hij Executive Director van JLL in België en Luxemburg. Sinds 2020 is hij ook Head of Capital Markets Benelux bij JLL. Dankzij deze loopbaan heeft Jean-Philip een lange ervaring opgebouwd in het managen van multidisciplinaire teams in een dienstenbedrijf. Hij heeft ook verschillende vastgoedactiviteiten beheerd, waaronder investeringen en ontwikkelingen in België en internationaal. Daarnaast heeft JLL Belux onder zijn leiding een uitstekend groeipad gevolgd met in de eerste plaats aandacht voor het creëren van nieuwe activiteiten, klantontwikkeling en digitale transformatie.

Benoît De Blicq, zal instaan voor de overgang met Jean-Philip Vroninks en zal Bestuurder van de Vennootschap blijven tot het einde van zijn mandaat in april 2022.

Wij danken Benoît De Blicq voor zijn loyaliteit, zijn gepassioneerd engagement en zijn zeer belangrijke bijdrage tot de ontwikkeling van de Vennootschap gedurende de afgelopen 22 jaar.

Daarnaast heeft de Raad besloten om Vincent Querton te verkiezen tot nieuwe Voorzitter van de Vennootschap na afloop van de Algemene Vergadering van aandeelhouders van 2021 en na goedkeuring van de voorgestelde hernieuwing van zijn mandaat. Hij zal de fakkel overnemen van onze huidige Voorzitter, Alain Devos die (Bestuurder van de Vennootschap zal blijven tot april 2023 na goedkeuring van de voorgestelde hernieuwing van zijn mandaat, teneinde samen met de nieuwe CEO en Voorzitter te zorgen voor een vlotte overgang.

Wij danken Alain Devos voor de openheid, diplomatie en het vakmanschap waarmee hij gedurende bijna twintig jaar zijn taken als Voorzitter heeft uitgevoerd.

De Raad van Bestuur, Alain Devos en Benoît De Blicq uiten hun volste vertrouwen in Vincent Querton en Jean-Philip Vroninks.

Befimmo-aandeel

KERNCIJFERS

	31.12.2020	31.12.2019
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 040 351	27 052 443
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	27 048 907	25 676 219
Hoogste koers (in €)	57,00	59,40
Laagste koers (in €)	32,10	47,35
Slotkoers (in €)	36,30	54,10
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	24 888 322	17 395 988
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	70 693	67 953
Velociteit van de free float ^(a)	120%	87%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	80%	106%
Brutodividend ^(b) (in € per aandeel)	2,25	3,45
Brutorendement ^(c)	6,2%	6,4%
Return op koers ^(d)	-28,5%	18,7%

(a) Bron: Kempen & Co. Op basis van de handel op alle platforms.

(b) Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

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

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

Befimmo startte 2020 met een beurskoers van € 54,10 per aandeel na het realiseren van een private plaatsing van € 69 miljoen eind 2019; enkele maanden later, zodra Europa getroffen werd door de COVID-19 crisis, kregen de aandelen het hard te verduren op de beurs, zo sloot ook het Befimmo-aandeel op 31 december 2020 af op € 36,30.

Rekening houdend met het dividend dat in 2020 werd uitgekeerd, bedraagt de jaarlijkse return op beurskoers -28,5%. Over een periode van 25 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerd rendement van 5,3%¹⁴.

Op 31 december 2020 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van - 38,3%. Befimmo had een beurskapitalisatie van € 1,0 miljard.

Op basis van de transacties die op alle marktplatforms werden geregistreerd, vertoont het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 24.888.322 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 120% over het jaar.

In oktober 2020 heeft Befimmo Kepler Cheuvreux de uitvoering van een liquiditeitsovereenkomst toevertrouwd met betrekking tot haar gewone aandelen die toegelaten zijn tot de verhandeling op Euronext Brussel. Deze overeenkomst voorziet in de aankoop en verkoop door Kepler Cheuvreux van Befimmo-aandelen. Kepler Cheuvreux handelt in naam en voor rekening van Befimmo en in het kader van een discretionair mandaat zoals toegestaan door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2016. Overeenkomstig de voorwaarden bepaald door deze Algemene Vergadering, mag de aankoopprijs niet lager zijn dan 85% noch meer dan 115% bedragen van de slotkoers van de dag vóór de datum van de verrichting. Voor de uitvoering van het programma stelt Befimmo 2 miljoen € ter beschikking van Kepler Cheuvreux. Op 15 februari 2021 bedroeg het saldo van de aandelen in handen van Befimmo in het kader van het liquiditeitscontract 26.446.

¹⁴ In de veronderstelling van herinvestering van het brutodividend (bron: Bloomberg).

Dividend van het boekjaar 2020

DIVIDENDSALDO VAN HET BOEKJAAR 2020

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 27 april 2021, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2020, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van € 0,57 bruto per aandeel niet aangehouden door de groep uit te keren. Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend aanvullen en zal het totale dividend over het boekjaar op € 2,25 bruto per aandeel niet aangehouden door de groep brengen, wat een rendement op beurskoers van 6,2% betekent.

Kalender 2021

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020	Vrijdag 27 maart 2021
Gewone Algemene Vergadering 2020	Dinsdag 26 april 2021
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) 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
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2021	Donderdag 11 mei 2021
Publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021	Vrijdag 22 juli 2021
Tussentijdse verklaring op 30 september 2021	Donderdag 28 oktober 2021
Uitkering van het 2021 voorschot ^(c) op dividend op vertoon van coupon nr. 42	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 15 december 2021
- <i>Record date</i>	Donderdag 16 december 2021
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 17 december 2021
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2021	Donderdag 18 februari 2022
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021	Vrijdag 25 maart 2022
Gewone Algemene Vergadering 2021	Dinsdag 26 april 2022
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2021 op vertoon van coupon nr. 43	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 4 mei 2022
- <i>Record date</i>	Donderdag 5 mei 2022
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 6 mei 2022

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

^(b) Publicatie na sluiting van de beurs.

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

Vooruitzichten en dividendprognose

DISCLAIMER

Deze vooruitzichten mogen niet worden geïnterpreteerd als een verbintenis vanwege Befimmo. Of deze prognoses al dan niet zullen worden bereikt, hangt af van factoren waarover Befimmo geen controle heeft, zoals ontwikkelingen in de vastgoed- en financiële markten. Gelet op de huidige context van de aanhoudende gezondheids crisis en economische onzekerheid, kunnen de gebruikte hypothesen erg volatiel zijn. De hypothesen en risicobeoordelingen leken redelijk op het moment dat ze werden gemaakt maar, aangezien het onmogelijk is om toekomstige gebeurtenissen te voorspellen, kunnen zij later al dan niet correct blijken. Zodoende kunnen de uiteindelijke resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen van Befimmo, of zelfs algemene markttrends, substantieel verschillen van die prognoses. Gelet op deze onzekerheden mogen de aandeelhouders geen onverantwoord geloof hechten aan deze prognoses, die enkel geldig zijn op het moment dat dit persbericht wordt opgesteld. Befimmo werkt de prognoses niet bij, bijvoorbeeld om een variatie te weerspiegelen in de hypothesen waarop ze zijn gebaseerd, tenzij bij wet vereist: met name de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Gelet op de ongeziene economische onzekerheden gekoppeld aan de pandemie zal Befimmo niet langer gedetailleerde financiële vooruitzichten voor de komende drie boekjaren publiceren. Dit persbericht bevat echter de financiële vooruitzichten voor het komende boekjaar (2021) en een indicatie van de verwachte evolutie van de EPRA earnings over de komende jaren.

De financiële vooruitzichten zijn gebaseerd op informatie die bekend is bij de afsluiting van de jaarrekening (voornamelijk bestaande contracten) en hypothesen en beoordelingen van bepaalde risico's door Befimmo.

VOORUITZICHTEN QUA EPRA EARNINGS PROGNOSE VOOR 2021

Draagwijdte en perimeter van de vooruitzichten:

Befimmo stelt haar vooruitzichten op basis van twee "business units" op:

- de activiteit als vastgoedoperator (94% van de geconsolideerde inkomsten per 31 december 2020)
- de coworking-activiteit (6% van de geconsolideerde inkomsten per 31 december 2020)

De vooruitzichten:

- veronderstellen **een stabiel eigen vermogen**, maar er wordt ook van uitgegaan dat elk jaar in december de optie wordt voorgesteld om het voorschot op dividend (netto roerende voorheffing¹⁵) in nieuwe aandelen te krijgen, en dat 25% van de aandeelhouders daarop ingaan
- veronderstellen een **rotatie van activa** in "core" en "non-core" gebouwen voor een geraamd bedrag van € 220 miljoen in 2021
- houden rekening met de **waardecreërende (her)ontwikkelingsprojecten**, en de investeringen in het vastgoed beschikbaar voor verhuring in de activiteit vastgoedoperator, voor een totaal investeringsvolume van € 195 miljoen in 2021
- houden rekening met de **groei en verdere ontwikkeling** van de coworking-activiteit
- houden geen rekening met groei via overnames¹⁶

Hypothesen: activiteit vastgoedoperator

De activiteit als vastgoedoperator vertegenwoordigt 94% van de geconsolideerde huurinkomsten per 31 december 2020.

Algemene hypothesen

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

- de indexeringspercentages die op de huurprijzen worden toegepast, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van de evolutie van de gezondheidsindex die het Planbureau opmaakt (vijfjarenplan, gepubliceerd in september 2020 en update van de vooruitzichten op korte termijn in november 2020)
- de rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door een belangrijke Belgische financiële instelling en de marktpercentages

¹⁵ Het bedrag van het voorschot op dividend dat opgenomen is in de vooruitzichten gaat uit van een dekkingsperiode van drie kwartalen.

¹⁶ Er werd echter rekening gehouden met drie lopende transacties voor een bedrag van € 58 miljoen.

("forward" rentevoeten) voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden eind januari 2021 opgesteld.

- de hypothesen voor de percentages voor inning huurgeld zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. (Deze komt overeen met de verhouding tussen de geboekte netto-inkomsten (2020) of begroot (2021) tot het potentieel inkomen).
- de gemiddelde financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de verwerving van indekkingsinstrumenten

Vastgoedhypothesen

Naast de algemene markttendensen heeft Befimmo in haar vooruitzichten ook de eigen kenmerken van haar gebouwen verwerkt. Het gaat dan vooral om de huursituatie (resterende bezettingsduur), de potentiële omslag van de huurprijzen en de nood aan renovatie en herontwikkeling van gebouwen (technische prestaties, milieuprestaties, enz.).

Onze hypothesen zijn een weergave van onze huidige beoordeling van de impact van de aanhoudende gezondheidscrisis op onze activiteiten (bijvoorbeeld vertraging in bouwprojecten, afname van commerciële activiteiten, enz.).

	Gerealiseerd	Hypothesen
	2020	2021
Externe hypothesen waarop de Vennootschap geen invloed kan uitoefenen		
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	1,0%	1,1%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,5%	-0,6%
Interne hypothesen waarop de Vennootschap ten minste een gedeeltelijke invloed kan uitoefenen		
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	1,0%	0,9%
Percentage voor inning huurgeld ^(a)	93,9%	92,4%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,0%	2,1%

^(a) Het percentage voor inning huurgeld is gelijk aan het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huurgelden tijdens dit boekjaar door alle huurgelden die tijdens dit boekjaar zouden geïnd zijn, als buiten de verhuurde ruimtes, alle leegstaande ruimtes het hele boekjaar verhuurd waren geweest tegen de geraamde huurwaarde (ERV-Estimated Rent Value).

▪ Contractueel verzekerde huurinkomsten

Voor het boekjaar 2021 worden de gebudgetteerde inkomsten voor 97,5% gewaarborgd onder contracten en 2,5% van de gebudgetteerde inkomsten is niet verzekerd onder contracten (als gevolg van een vervalddag) en/of is gebaseerd op wederverhuurhypothesen.

Vastgoedlasten

Bij het budgetteren van onderhouds- en herstellingswerken aan gebouwen, onderhoudsvergoedingen onder totale waarborg, inkomende en uitgaande voorraden gedragen door de Vennootschap, en andere diverse uitgaven, worden de volgende voornaamste hypothesen gesteld:

- gemeenschappelijke lasten, taksen, onroerende voorheffing, en managementvergoedingen voor leegstaande gebouwen worden gedragen door Befimmo. Lasten worden over het algemeen toegekend op basis van vloeroppervakte (bedrag per m²), maar er kunnen ook andere systemen worden gebruikt voor het toekennen van lasten
- telkens vastgoed wordt wederverhuurd, wordt rekening gehouden met de commissie van de vastgoedmakelaar; het bedrag daarvan hangt af van het jaarlijkse huurbedrag en de verwachte moeilijkheid om een huurder te vinden (bv. de commissies zijn hoger in de rand). De commissie van een vastgoedmakelaar is over het algemeen een percentage van de jaarlijkse huur
- wanneer een huurder een gebouw verlaat, worden de lege ruimtes gerenoveerd. De budgetten voor de renovatiewerken in de lege ruimte worden gedragen door de Vennootschap en vastgesteld op basis van een vast tarief per vierkante meter
- wanneer huurders uit een ruimte vertrekken, zijn ze een vergoeding verschuldigd die bestaat uit een geraamde huurschade en één maand onbeschikbaarheid voor verhuring

(Her)ontwikkelingsprojecten

In 2021 zal Befimmo € 195 miljoen investeren in haar (her)ontwikkelingsprojecten en in vastgoed beschikbaar voor verhuring. Voor meer informatie gelieve pagina 6 van het persbericht te raadplegen.

Befimmo (vastgoedoperator) plant coworking-ruimtes in bepaalde ontwikkelingen¹⁷. Befimmo overhandigt sleutel-op-de-deur ruimtes aan Silversquare (coworking-activiteit) aan marktvoorwaarden. In 2021 wordt een totale investering van € 13,1 miljoen in dergelijke ruimtes voorzien.

Rotatie van activa

Wij garanderen een kwaliteitsvolle portefeuille door te investeren in goed gelegen flexibele kantoorgebouwen met een potentieel voor waardecreatie, en door anderzijds te verkopen wanneer we de waarde van mature gebouwen kunnen kristalliseren of wanneer gebouwen niet langer passen in onze strategie.

Zoals hierboven vermeld, gaat deze prognose uit van rotatie van activa in "core" en "non-core" vastgoed voor een geraamd bedrag van € 220 miljoen in 2021, maar wordt geen rekening gehouden met groei via overnames¹⁸.

Op het vlak van non-core activa zal Befimmo zich in 2021 en 2022 concentreren op het desinvesteren van gebouwen in provinciesteden. In 2006 zijn we een strategische "sale and lease back" transactie aangegaan met de Belgische Staat. De portefeuille die we verwierven bestond uit 62 gebouwen (± 380.000 m²) in het centrum van Brussel en in Belgische provinciesteden, verhuurd voor een gemiddelde duur van 17 jaar. 42 gebouwen (± 308.000 m²) van die transactie zitten nog in de portefeuille. Sommige zijn al herontwikkeld en wederverhuurd maar de meeste gebouwen in provinciesteden worden verkocht op het einde van de huurovereenkomst of iets vroeger omdat ze niet langer passen in onze strategie.

Financiële hypothesen

Het geraamde financiële resultaat is gebaseerd op onderstaande voornaamste financierings- en herfinancierings hypothesen:

- gebruik van het handelspapierprogramma van maximum € 250 miljoen in 2021, gebaseerd op het uitstaande bedrag van € 353 miljoen en € 352 miljoen op respectievelijk 31 december 2020 en 31 december 2019
- een financieringsreserve van minimum € 100 miljoen voor een periode van 6 maanden en een strikt liquiditeitsmanagement over een periode van 24 maanden
- herfinanciering van bilaterale banklijnen op vervaldag via een banklening met variabele rentevoet met een marge (inclusief eventuele blootstellingsvergoedingen) en een gegeven niet-gebruiksvergoeding, gebaseerd op de huidige bankvereisten. Het notionele bedrag van deze lijn evolueert dan ook overeenkomstig de vervaldagen van de bilaterale lijnen, en ook in overeenstemming met variaties in de schuldprognoses, om de hierboven gedefinieerde financieringsreserve en liquiditeit te behouden
- nieuwe instrumenten op de private of openbare schuldmarkt (obligatie-uitgiften of private plaatsingen) om een desintermediatie van leningen te verkrijgen van $\pm 30\%$. Deze instrumenten worden verondersteld te zijn aangegaan voor een periode van 10 jaar, met een marge ten opzichte van de huidige marktcondities (voor bedrijfsobligaties van gelijkwaardige rating) plus een vaste rentevoet (gelijk aan de IRS 10-jarige forward rentevoet gedefinieerd op basis van de rentevoetcurve van eind januari 2021)
- de uitgaven in verband met financiering worden geraamd op basis van de hierboven vermelde financiële hypothesen en de voorwaarden van de meest recente financiering die is afgesloten. Deze uitgaven worden gespreid over de duur van de financiering
- om het risico van schommelende rentevoeten op haar financiële schulden met glijdende rentevoeten te beperken, heeft Befimmo financiële instrumenten (CAP, FLOOR en IRS) verworven, maar deze komen niet in aanmerking als indekkingsinstrumenten onder IFRS 9 betreffende financiële instrumenten

¹⁷ Voor meer informatie zie pagina 14 van het persbericht.

¹⁸ Er werd echter rekening gehouden met drie lopende transacties voor een bedrag van € 58 miljoen.

Hypothesen: coworking-activiteit

In 2021 is Silversquare van plan twee nieuwe ruimtes (Central Gate en Quatuor) te openen. De investeringen in verband met de inrichting, meubels en IT voor deze ruimtes bedragen € 3,4 miljoen in 2021. Zoals hierboven vermeld overhandigt Befimmo, wat de geplande coworking-ruimtes in haar portefeuille betreft, (als vastgoedoperator) gebruiksklare ruimtes aan Silversquare (coworking-activiteit) voor een totale investering van € 13,1 miljoen in 2021.

Elke ruimte wordt individueel geanalyseerd op basis van de eigen kenmerken en het aantal flexibele werkplekken, "dedicated desks" en vergaderruimtes die ter beschikking van de leden worden gesteld. De structuur van de operationele kosten is daaraan verbonden. De prognose houdt rekening met een geleidelijke ingebruikname van de nieuwe ruimtes en het momenteel tragere ritme van ingebruikname als gevolg van de aanhoudende gezondheidscrisis. In de normale gang van zaken wordt een coworking-ruimte verondersteld maturiteit te bereiken na 3 jaar operationeel te zijn en wordt break-even bereikt bij een bezettingsgraad van ±75%.

De investeringen die nodig zijn om het netwerk van Silversquare uit te breiden, stellen de positieve bijdrage van de activiteit uit. Op basis van het huidige plan worden de eerste aanzienlijke positieve resultaten verwacht tegen 2023.

Leningen en LTV

In de huidige context zal Befimmo ervoor zorgen een LTV-ratio van ±45% niet te overschrijden.

Naast de kristallisatie van waarde zou de rotatie van activa het mogelijk moeten maken om de lopende ontwikkelingen te financieren en een groeicapaciteit te verzekeren.

De nominale nettoschuldprognose bedraagt € 990 miljoen op het einde van 2021, wat een weerspiegeling is van onder andere de hypothesen inzake rotatie van activa.

EPRA earnings prognose voor het boekjaar 2021

Beschrijving van de hoofdingen in de EPRA earnings prognosetabel

	(in € duizend)	Gerealiseerd 2020	Vooruizicht 2021
Vastgoedoperator	Huurinkomsten	130 753	120 635
	Met verhuur verbonden kosten	30	- 695
	Nettohuurresultaat	130 782	119 939
	Netto vastgoedkosten	-15 208	-18 162
	Operationeel vastgoedresultaat	115 574	101 777
	Algemene kosten van de Vennootschap	-15 746	-18 494
	Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment) ^(a)	-1 841	-5 847
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	97 987	77 437
	Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-19 081	-17 334
	Belastingen	-1 079	-1 453
	EPRA earnings	77 826	58 649
	EPRA earnings (in € per aandeel)	2,88	2,17
CW	Bijdrage van de coworking activiteit aan de EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	-0,06	-0,06
TOTAAL	EPRA earnings totaal (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,81	2,10
	<i>Average number of shares</i>	27 048 907	27 052 443

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure. Gelieve voor meer informatie Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.

▪ Huurinkomsten, huurlasten en netto vastgoedlasten

Deze inkomsten en lasten worden voor elk gebouw apart geraamd, gebaseerd op de lopende huurovereenkomsten voor zowel huurgelden als huurlasten (verzekeringspolissen, totale garantie, enz.). Andere vastgoedlasten worden geraamd op basis van de ervaring van Befimmo in het managen en handhaven van haar vastgoedportefeuille.

Hypothesen over herverhuur worden gesteld in overeenstemming met de marktpraktijken en gebaseerd op de ervaring van Befimmo. Zij hebben ook een impact op de ramingen van commissies van vastgoedmakelaars en uitgaven voor leegstaande gebouwen, die ook worden opgenomen in de niet-terugkerende vastgoedlasten van de Vennootschap. In de vastgoedlasten zijn ook de totale stafkosten van de vastgoedafdeling inbegrepen, en alle onderzoekskosten met betrekking tot bestaande gebouwen (advocaatkosten, belastingdeskundigen, due diligence, of commissies van makelaars voor de juridische, fiscale, financiële of technische analyse van een project).

De daling van het resultaat in 2021 is vooral het gevolg van het programma van rotatie in de portefeuille. Zoals hierboven aangegeven, hebben we voor 2021 een target van € 220 miljoen vastgelegd, bestaande uit een combinatie van kleine “non core” gebouwen in provinciesteden en Brusselse “core” gebouwen die een optimaal punt in hun levenscyclus bereikt hebben. Deze bijkomende desinvesteringen, in het bijzonder de “non core” gebouwen in provinciesteden, zullen ertoe bijdragen om onze portefeuille nog meer toe te spitsen op activa van topkwaliteit met een belangrijk waardecreërend potentieel. Het tempo ervan zal worden afgestemd op de investeringsopportuniteiten die Befimmo kan verwezenlijken (momenteel niet inbegrepen in de prognose).

▪ Algemene bedrijfskosten

De algemene bedrijfskosten worden lijn per lijn geraamd met gebruik van de data van voorgaande jaren en recente en verwachte ontwikkelingen in de Vennootschap. De meeste hiervan zijn onderhevig aan indexering. De stafkosten variëren aan een tempo dat rekening houdt met verwachte variaties in de omvang van het team.

▪ Andere operationele inkomsten en lasten

De prognose voor andere operationele inkomsten en lasten houdt in de eerste plaats verband met de aanpassing van het effect van de spreiding van huurvrije periodes toegepast op de huurinkomsten in overeenstemming met IFRS.

▪ Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit:

- financiële lasten op leningen met variabele rentevoet, berekend door de hierboven beschreven hypothesen inzake rentevoet toe te passen, plus de relevante marges
- financiële lasten op leningen met vaste rentevoet
- interest verdiend of te betalen op afgeleide instrumenten
- andere financiële resultaten, voornamelijk bestaande uit uitgaven verbonden met financieringslijnen bij banken (bestedingsprovisies op kredietlijnen, blootstellingsvergoedingen en uitgiftekosten voor schulden) en andere servicekosten aangerekend door banken

Het financieel resultaat wordt ook beïnvloed door de activering van intercalaire intresten berekend op basis van het gemiddelde financieringsratio van de Vennootschap voor het betreffende boekjaar.

▪ Andere posten van het nettoresultaat

Befimmo publiceert geen prognoses van variaties in de reële waarde van haar gebouwen of financiële activa en verplichtingen.

Ter indicatie en op basis van data per 31 december 2020 kan worden geraamd dat een variatie van 1% in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40) een impact zou hebben van ± € 27,6 miljoen op het nettoresultaat, wat een variatie van ongeveer - € 1,02 zou teweegbrengen in de intrinsieke waarde per aandeel en 0,38% in de LTV-ratio¹⁹.

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

Bovendien zou een variatie in de prognoseveranderingen van de rentevoeten de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kunnen wijzigen (IFRS 9). Op basis van de reële waarde per 31 december 2020 kan worden geraamd dat indien de Euro-rentevoetcurve 0,5% lager was geweest dan de curves voor 31 december 2020, de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen overgedragen aan reële waarde - € 32,9 miljoen zou geweest zijn. In het andere geval zou de variatie € 30,8 miljoen geweest zijn.

Die variaties hebben geen impact op de EPRA earnings van de Vennootschap.

EPRA earnings- en dividendprognose voor 2021

Voor 2021 worden de EPRA earnings (geconsolideerd, groepsaandeel) geraamd op € 2,10 per aandeel.

Als alles voor het overige gelijk blijft, voorzien we een brutodividend in overeenstemming met de hierboven meegedeelde dividendstrategie (minstens 80% van EPRA earnings, in voorkomend geval aangevuld met tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden in het kader van haar beleid van rotatie van activa). Dit zou kunnen betaald worden met een voorschot op dividend in december 2021 en een dividendsaldo in mei 2022.

EPRA earnings- en dividendprognose na 2021

De portefeuille van Befimmo bevindt zich momenteel in een overgangperiode met een waardecreërende ontwikkelingsprojecten waarvan de kantoren momenteel voor 83% voorverhuurd zijn. Deze projecten zullen vanaf 2022 geleidelijk bijdragen tot de EPRA earnings.

Befimmo is ook bezig met het ontwikkelen van een BeLux-netwerk van werkruimtes. De positieve bijdrage van mature ruimtes zal worden gebruikt om de uitbreiding van het netwerk te financieren, waarbij de eerste aanzienlijke positieve bijdrage van de activiteit tot de EPRA earnings resultaten in 2023 wordt verwacht.

Befimmo zal blijven roteren in haar portefeuille om waarde te kristalliseren en het hoogste kwaliteitsniveau aan te houden, zoals gedefinieerd in haar strategisch kader. De opbrengsten van de overdrachten zullen bijdragen tot het beheer van de LTV-ratio, de financiering van de lopende ontwikkelingsprojecten en een groeicapaciteit verzekeren. Het tempo van deze desinvesteringen zal afgestemd worden op de investeringsopportuniteiten die Befimmo kan verwezenlijken.

In de huidige context zal Befimmo ervoor zorgen een LTV-ratio van $\pm 45\%$ niet te overschrijden.

Befimmo zit op schema voor EPRA earnings groei. Op basis van het huidige plan zou de EPRA earnings moeten stijgen tot een niveau tussen € 3 en € 3,20 per aandeel tegen 2025.

Befimmo zal een dividend in overeenstemming met het eerder meegedeelde dividendbeleid van minstens 80% van de EPRA earnings voorstellen voor het jaar, in voorkomend geval aangevuld met tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden in het kader van haar beleid van rotatie van activa.

In de daaropvolgende jaren zal het dividend afhangen van het economisch klimaat, van de investeringskansen die de Vennootschap zal verwezenlijken en van de successen die ze zal boeken met de uitvoering van de projecten en de ontwikkeling van de coworkingactiviteit, terwijl ze tegelijk blijft genieten van de stabiele inkomsten dankzij het defensieve karakter van haar vastgoedpatrimonium.

Actieplan 2030

OVERZICHT VAN ONZE PRIORITEITEN

Sinds 2017 is Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen volledig geïntegreerd in de globale strategie van de Vennootschap. We hebben een uitgebreide oefening gedaan die heeft geleid tot 6 strategische krachtlijnen en de integratie van 15 van de 17 UN Sustainable Development Goals (Doelstellingen inzake Duurzame Ontwikkeling van de Verenigde Naties) in onze dagdagelijkse activiteiten.

In het kader van voortdurende verbetering heeft Befimmo beslist om in 2020 haar prioriteiten te herbekijken, met als doel onze meest recente materialiteitsmatrix in vraag te stellen.

Daartoe hebben wij een voorzichtig gekozen en gediversifieerde lijst van externe en interne stakeholders met verschillende achtergronden benaderd. Hun gevarieerde standpunten hebben ons in staat gesteld om onze uitdagingen voor 2020 en de komende jaren te identificeren in onze materialiteitsmatrix, en om onze verbintenissen op maatschappelijk vlak en op het vlak van milieu en governance te prioriteren in drie categorieën.

Werkruimtes aanbieden en hertekenen

Veiligheid & gezondheid van de gebruikers

Communicatie met huurders en gebruikers

Comfort & welzijn van gebruikers

Innovatie

Kwaliteit van de architectuur

Flexibiliteit en aanpasbaarheid van de gebouwen

Steden omvormen

Gemengde functies

Inbreng van de stakeholders tijdens het ontwikkelingsproces

Verantwoordelijk zijn

Energieverbruik

Biodiversiteit

Kringlooeconomie

Integratie van MVO-uitdagingen in het investerings-, beheer- en risicobeheersingsbeleid

Ethiek en transparantie

Dialogoog tussen werknemer en werkgever

Waterverbruik



Om deze doelstellingen te ondersteunen heeft Befimmo niet-financiële objectieven geïmplementeerd die specifiek verband houden met de drie verbintenis-categorieën, en andere interne objectieven die ervoor zorgen dat deze missie geïntegreerd wordt in onze dagdagelijkse verrichtingen.

Deze objectieven, opgesteld samen met het management en zijn team, zijn opgenomen in een Actieplan dat onder het toezicht staat van het MVO-Team, waarvan halfjaarlijks verslag wordt uitgebracht aan het MVO-Team van Befimmo, en dat gepubliceerd wordt op de website van de Vennootschap.

AWARDS EN BENCHMARKS

	2020	2019
EPRA BPR^(a)	Gold	Gold
EPRA sBPR^(a)	Gold	Gold
CDP^(a)	A- Leadership	C Awareness
GRESB^(a)	80% Standing investments 84% Developments Green Star ^(b)	83% Green Star
MSCI	A	A
Sustainalytics	19.2/100 Low Risk ^(c)	56/100

^(a) Vrijwillige deelname van Befimmo

^(b) Met ingang van 2020 heeft GRESB haar totaalscore opgesplitst in twee verschillende categorieën voor de vastgoedsector: Standing Investments en Developments.

^(c) Het ESG-beoordelingsrapport is vervangen door een risicorapport dat zich vooral richt op het risiconiveau waaraan een bedrijf is blootgesteld; hoe dicht de score bij nul ligt, hoe beter.

Bijlage 1

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN € DUIZEND)

	31.12.20	31.12.19
I. (+) Huurinkomsten	137 652	142 437
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 14	- 514
NETTOHUURRESULTAAT	137 638	141 924
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	16 081	14 992
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24 947	24 300
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-32 760	-29 752
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2 171	536
VASTGOEDRESULTAAT	148 077	152 000
IX. (-) Technische kosten	-18 520	-17 055
X. (-) Commerciële kosten	- 1 736	- 1 476
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 867	-2 268
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 2 830	- 2 642
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-7 928	-5 308
(+/-) Vastgoedkosten	-32 880	-28 749
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	115 197	123 251
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-18 596	-16 504
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 1 932	- 1 028
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	94 669	105 719
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	306	12 961
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 367	110 113
OPERATIONEEL RESULTAAT	96 342	228 793
XX. (+) Financiële inkomsten	745	782
XXI. (-) Netto interestkosten	- 19 125	- 19 117
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 579	-4 933
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	- 17 682	- 25 539
(+/-) Financieel resultaat	-38 642	-48 807
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	57 700	179 986
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 1 107	- 1 228
(+/-) Belastingen	-1 107	-1 228
NETTORESULTAAT	56 593	178 757
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	57 709	178 463
NETTORESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN	-1 116	294
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	2,13	6,95
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	- 1 784	- 1 585
Overige onderdelen van het totaalresultaat (groepsaandeel)	- 1 781	- 1 585
Overige onderdelen van het totaalresultaat - minderheidsbelangen	- 3	-
TOTAALRESULTAAT	54 809	177 172
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	55 928	176 878
TOTAALRESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN	-1 119	294

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN € DUIZEND)

ACTIVA	31.12.20	31.12.19
I. Vaste activa	2 790 205	2 861 689
A. Goodwill	18 145	23 629
B. Immateriële vaste activa	3 815	1 729
C. Vastgoedbeleggingen	2 739 649	2 814 822
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 694 479	2 790 778
Right of use - reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	45 170	24 044
D. Andere materiële vaste activa	15 355	10 948
E. Financiële vaste activa	8 421	7 296
F. Vorderingen financiële leasing	4 822	3 265
II. Vlottende activa	56 284	50 563
A. Activa bestemd voor de verkoop	21 581	0
B. Financiële vlottende activa	795	12 763
C. Vorderingen financiële leasing	145	142
D. Handelsvorderingen	28 386	31 535
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	479	1 060
F. Kas en kasequivalenten	2 439	2 878
G. Overlopende rekeningen	2 458	2 184
TOTAAL ACTIVA	2 846 488	2 912 251
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.20	31.12.19
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 591 404	1 603 872
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 591 404	1 603 872
A. Kapitaal	398 356	398 320
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	318 874	231 434
D. Nettoresultaat van het boekjaar ^(a)	12 269	112 213
II. Participaties die geen zeggenschap geven ^(b)	-	-
VERPLICHTINGEN	1 255 084	1 308 379
I. Langlopende verplichtingen	760 104	696 157
A. Voorzieningen	3 918	1 471
B. Langlopende financiële schulden	684 586	637 567
a. Kredietinstellingen	219 677	201 446
c. Andere	464 909	436 121
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	62 973	46 455
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	7 547	9 974
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 081	691
II. Kortlopende verplichtingen	494 980	612 222
A. Voorzieningen	2 526	3 155
B. Kortlopende financiële schulden	368 697	497 167
a. Kredietinstellingen	11 001	61 448
c. Andere	357 696	435 719
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	93 130	85 596
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 276	3 872
F. Overlopende rekeningen	26 351	22 432
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 846 488	2 912 251

^(a) Het verschil tussen het "Nettoresultaat van het boekjaar" van het Geconsolideerd overzicht van de financiële staat en het "Nettoresultaat" van het Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat betreft het voorschot op dividend.

^(b) Aangezien het bedrag van de minderheidsaandeelhouders negatief is, wordt het afgetrokken van het "Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap".

Bijlage 2: "Alternative Performance Measures"

VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettostgoedkosten	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 nettostgoedkosten.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboeking)	Rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboeking).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Nettostgoedresultaat	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 en het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen	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 volgens de equity-methode' 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.

Reconciliatietabellen van de "Alternative Performance Measures"

- **Nettohuurresultaat "Like-for-Like"**

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Nettohuurresultaat (A)	130 782	134 786
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	14 382	16 061
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	- 318	3 092
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	3 737	669
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)	112 982	114 963

- **Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen en het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen**

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat (A)	58 446	180 611
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	759	109 882
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	-17 682	-22 921
Variaties van het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode (D)	-2 373	-
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen en het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen (A-B-C-D)	77 742	93 650

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

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Financieel resultaat (A)	-37 154	-45 722
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	-17 682	-22 921
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)	-19 472	-22 801

- Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	97 987	104 703
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	306	12 961
Nettovastgoedresultaat	98 293	117 664

- Operationele marge

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	97 987	104 703
Nettohuurresultaat (B)	130 782	134 786
Operationele marge (A/B)	74,9%	77,7%

- Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-1 841	-1 177
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	-1 841	-1 177

- Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	16 083	14 992
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 469	24 321
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26 051	-25 633
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2 171	536
IX. Technische kosten	-18 520	-17 055
X. Commerciële kosten	-1 736	-1 473
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 867	-2 268
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 830	-2 642
XIII. Andere vastgoedkosten	-7 928	-5 125
Nettovastgoedkosten	-15 208	-14 347

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.

Reconciliatietabellen van de “Alternative Performance Measures”

- **Loan-to-value**

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Nominale financiële schuld (A)	1 001 620	1 090 344
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	-2 439	-2 878
I. C. Vastgoedbeleggingen ^(a) (D)	2 692 393	2 788 591
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	21 581	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 713 974	2 788 591
Loan-to-value (A-B)/C	36,82%	39,00%

^(a) Buiten gebruiksrechten van de huurcontracten van kantooroppervlaktes en gebruiksrechten van de terreinen (IFRS 16)

- Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Betaalde rente	22 643	22 134
Geannualiseerde betaalde rente (A)	22 643	22 134
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 126 483	1 120 728
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,0%	2,0%

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

	31.12.2020	31.12.2019
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	2.11	6.47
Return op eigen vermogen (in %)	3,6%	11,6%

Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren²⁰

VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

▪ EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat IFRS	58 446	180 611
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	2,16	7,03
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	19 381	- 97 006
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd verkoop	- 759	- 109 882
Variaties van het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	2 373	-
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 306	- 12 961
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	17 683	25 365
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	390	472
EPRA earnings	77 826	83 605
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,88	3,26

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

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop (exclusief IFRS 16) ^(a)	2 713 974	2 788 591
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 517 289	- 394 130
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 21 581	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 175 104	2 394 461
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	54 957	60 089
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 230 061	2 454 550
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	114 032	128 033
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(b)	- 2 799	- 6 915
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	111 234	121 118
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	4 896	3 383
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten ^(c)	0	-
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	116 130	124 501
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	5,0%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,2%	5,1%

^(a) Buiten gebruiksrechten van de huurovereenkomsten van kantoorruimten en gebruiksrechten van de terreinen (IFRS 16).

^(b) 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.

^(c) Sinds 31 maart 2019 houdt Befimmo geen rekening met de "Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten" in de berekening van de EPRA Topped-up NIY. Het percentage op 31 december 2018 werd dus herwerkt op basis van deze verandering.

- EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	3 203	5 166
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	111 322	124 846
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	2,9%	4,1%

- EPRA Cost ratio

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-30 924	-29 318
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	30	- 417
Nettovastgoedkosten	-15 208	-14 347
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-15 746	-14 559
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 841	-1 177
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	1 841	1 182
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-30 924	-29 318
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 867	2 268
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-29 058	-27 050
I. (+) Huurinkomsten	130 753	135 203
Brutohuurinkomsten (C)	130 753	135 203
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)^(a)	23,7%	21,7%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)^(a)	22,2%	20,0%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

EPRA Like-for-Like net rental growth

Sector (in duizend €)	31.12.2020					31.12.2019					Evolutie		
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop		Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)
Brussel CBD en gelijkaardig	54 394	726	5 380		307	60 807	58 208	32	8 627		1 885	68 752	-6,6%
Brussel gedecentraliseerd	6 176					6 176	4 119					4 119	49,9%
Brussel rand	6 021		1 958			7 978	5 228		2 077			7 305	15,2%
Wallonië	10 628				- 225	10 403	10 342			- 1	- 508	9 833	2,8%
Vlaanderen	26 639			618		27 256	25 961		- 2	3 262		29 221	2,6%
Luxemburg stad	4 655					4 655	4 853					4 853	-4,1%
Totaal	108 513	726	7 337	618	82	117 276	108 710	32	10 702	3 261	1 377	124 082	-0,2%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						- 9						- 12	
- Niet-recurrent element:						6 718						3 962	
Andere vastgoedkosten						- 8 411						- 7 592	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						115 574						120 440	

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

^(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.

GECONSOLIDEERD

▪ EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	57 709	178 463
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,13	6,95
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	18 389	- 94 086
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	237	- 109 392
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 306	- 12 961
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	700	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	17 683	27 983
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	390	472
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 315	- 189
EPRA earnings (groepsaandeel)	76 097	84 377
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,81	3,29

▪ EPRA NRV, NTA, NDV

31.12.2020	2020					2019 – Proforma				
	Nieuwe indicator			Oude indicator		Nieuwe indicator			Oude indicator	
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Asset Value	Triple Net Asset Value	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Asset Value	Triple Net Asset Value
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders	1 591 404	1 591 404	1 591 404	1 591 404	1 591 404	1 603 872	1 603 872	1 603 872	1 603 872	1 603 872
Omvat:										
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing	104	104	104	104	104	115	115	115	115	115
Verwaterde NAV aan reële waarde	1 591 508	1 591 508	1 591 508			1 603 987	1 603 987	1 603 987		
Uit te sluiten:										
Reële waarde van financiële instrumenten	55 049	55 049		55 049		39 984	39 984		39 984	
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen	1 081	540		1 081	1 081	691	345		691	691
Goodwill volgens de IFRS balans		- 18 145	- 18 145				- 23 629	- 23 629		
Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		- 3 815					- 1 729			
Omvat:										
Reële waarde van vastrentende financiële schulden ^(a)			- 26 848		- 26 848			- 20 383		- 20 383
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen					- 1 081					- 691
Real-estate transfer tax	68 848	0				70 003	0			
NAV	1 716 486	1 625 138	1 546 515	1 647 637	1 564 660	1 714 665	1 618 960	1 559 975	1 644 662	1 583 604
NAV (€/aandeel)	63,48	60,10	57,19	60,93	57,86	63,38	59,85	57,66	60,80	58,54

^(a) Uitgezonderd IFRS 16.

Bijlage 4: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

Lopende contractuele brutohuur

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

Potentiële huur

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

Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen

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

Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eerstvolgende vervalddag

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 vervalddag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eindvervalddag

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 vervalddag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

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