

Tussentijdse verklaring op 31 maart 2020

■ Financiële resultaten:

- Intrinsieke waarde van 59,65 € per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerd nettoresultaat van 0,38 € per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerde EPRA earnings van 0,77 € per aandeel (groepsaandeel)

■ Vastgoedoperator:

- ZIN (Brussel, Noordwijk): bouw- en milieuvergunning afgeleverd
- Sterke huuractiviteit: 9.700 m² verhuurd sinds het begin van het jaar
- Stabiliteit (+0,05%) van de reële waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van de investeringen)
- Bezettingsgraad van 94,3% en gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (tot de volgende vervaldag) van 7,0 jaar

■ Coworking:

- Bezettingsgraad van de 'mature' coworkingruimtes van 94%

■ Financiële structuur:

- Loan-to-Value ratio van 38,7%
- Indekking van de financieringsbehoeften tot eind 2021

■ Vooruitzichten voor de EPRA earnings en dividendprognose:

- Weinig impact van de COVID-19-pandemiecrisis op de resultaten van het eerste kwartaal van het boekjaar 2020
- Door de sector waarin Befimmo haar activiteit uitoefent, is ze vrij goed geplaatst om het hoofd te bieden aan deze crisis maar vanwege de onzekerheid door de COVID-19-pandemie, schrapping van de vooruitzichten en van de dividendprognose die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 werden gepubliceerd,
- Bij gelijke perimeter en op basis van de op de publicatiedatum bekende elementen, vooropgestelde EPRA earnings voor het boekjaar 2020 rond 2,70 € per aandeel
- Uit voorzichtigheid, dividend over het boekjaar 2020 minstens op het reglementair niveau

Inhoud

1. COVID-19	3
2. Vastgoedverslag	4
Belangrijke gebeurtenis van het kwartaal	4
Activiteit vastgoedoperator	5
Herontwikkelingsprojecten	8
Coworkingactiviteit	9
3. Financieel verslag	10
Kerncijfers	10
Geconsolideerde nettoactiefwaarde op 31 maart 2020	11
Evolutie van de resultaten	12
Financiële structuur.....	14
4. Vooruitzichten en dividendprognose	15
5. Gewone Algemene Vergadering 2020	15
6. Befimmo-aandeel	16
7. Volgende publicaties	16
8. Bijlage 1	18
9. Bijlage 2: Alternative Performance Measures	20
10. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren	25

Consolidatiebasis:

Sinds 1 januari 2019 oefent Befimmo de exclusieve controle uit op Silversquare Belgium NV en bijgevolg zijn Silversquare Belgium en haar dochterondernemingen opgenomen in de globale consolidatie per 31 maart 2020.

In dit persbericht worden de activiteiten van Befimmo voorgesteld per activiteitsector (vastgoedoperator en coworking). De resultaten die uitgedrukt zijn in € per aandeel zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep op 31 maart 2020. Het gaat om 27.052.443 aandelen.

Vastgoed- en financiële indicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo staan beschreven in Bijlage 2 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019. Ze worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding in dit persbericht. Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving te standardiseren – die mikt op de verbetering van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie – door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines.

Alternative Performance Measures :

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen « Alternative Performance Measures (APM) » van de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») van kracht. De APM's die in dit persbericht opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM. De volledige lijst van de APM, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in de Bijlagen 2 en 3 van dit persbericht en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

1. COVID-19

Sinds begin maart treft de COVID-19-pandemie de hele wereld, op alle vlakken. In deze uitzonderlijke omstandigheden gaat de aandacht van Befimmo op de eerste plaats naar de gezondheid en de veiligheid van al haar werknemers, haar klanten en alle andere betrokken partijen, terwijl ze tegelijk de activiteit van de Groep veilig stelt en de diensten aan haar klanten blijft verlenen.

Op 3 april 2020 publiceerde Befimmo een persbericht (www.befimmo.be) met als doel een eerste overzicht te geven van de genomen maatregelen en van de mogelijke impact van deze gezondheids crisis op haar activiteiten.

In het kader van de geleidelijke afbouw van de lockdown, aangekondigd door de Belgische regering, heeft Befimmo bijkomende maatregelen genomen in haar gebouwen en coworkingruimtes om de veiligheid van haar klanten, haar werknemers en alle andere betrokken partijen te waarborgen.

De resultaten van het eerste kwartaal 2020, een periode die nog weinig beïnvloed werd door het coronavirus, tonen goede prestaties. Deze tussentijdse verklaring geeft een stand van zaken van de momenteel ingeschatte effecten van de crisis op de verschillende activiteiten van Befimmo.

De gevolgen van de COVID-19-pandemie maken de vooruitzichten voor de EPRA earnings op drie jaar, die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019¹ gepubliceerd werden, onzeker. De Raad van Bestuur van Befimmo besliste zodoende om deze vooruitzichten in te trekken en zal later een herzien dividendbeleid voorleggen. Bij gelijke perimeter en op basis van de bekende elementen op de publicatiedatum van dit bericht, zou de impact op de verwachte EPRA earnings voor het boekjaar 2020 vrij gering moeten zijn. Deze zou rond 2,70 € per aandeel moeten liggen (tegen oorspronkelijk 2,88 € per aandeel). Gezien de onzekerheden en uit voorzichtigheid, is Befimmo voor het boekjaar 2020 van plan om het dividend ten minste op het reglementair niveau te plaatsen. Meer informatie is te vinden in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" op pagina 15 van dit persbericht.

"Ik was er al van overtuigd, maar deze crisis heeft mij op de eerste plaats bevestigd dat wij een zeer gemotiveerd team hebben, een team dat zich snel kan aanpassen en erg kort op de bal kan spelen. Wat betreft onze activiteiten en onze markt stellen we vast dat deze crisis onze manier van werken (en leven) nog sneller zal doen evolueren, ook op digitaal vlak. We bereiden er ons al enkele jaren op voor met ons 'hybride' aanbod, dat we met Silversquare hebben uitgebouwd. Zo kunnen we inspelen op de behoefte aan flexibiliteit van onze klanten. Befimmo heeft stevige fundamenten om het hoofd te bieden aan deze crisis." Benoît De Blicq, CEO van Befimmo.

¹ Gelieve pagina 100 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 te raadplegen voor meer informatie.

2. Vastgoedverslag

Belangrijke gebeurtenis van het kwartaal

ZIN (Noordwijk Brussel): aflevering van de milieu- en van de stedenbouwkundige vergunning

De procedure die in juni 2018 werd ingezet, leidde tot de aflevering van de vergunningen voor de herinrichting van de site van de WTC-torens I en II, het ZIN-project, aan Befimmo op 19 maart.

ZIN is het eerste gebouw in de Noordwijk dat in een zeer innovatieve aanpak verschillende functies bundelt. Het project wordt ontplooid op 113.000 m²: 72.500 m² kantoren, 5.000 m² coworking, 111 appartementen, 240 hotelkamers, en ook ruimtes voor sport- en vrijetijdsbeoefening, restaurants en handelszaken. Deze versmelting van functies betekent dat het gebouw zeven dagen op zeven volop zal leven. Zin zal ten volle bijdragen aan een echte, nieuwe dynamiek in de Noordwijk.

In maart 2019² kende de Vlaamse administratie Befimmo de overheidsopdracht voor werken toe, voor het ontwerp, de bouw en de terbeschikkingstelling van een gebouw (70.000 m²) in de Brusselse Noordwijk. Ongeveer 3.900 Vlaamse ambtenaren zullen in het ZIN een nieuwe inspirerende en duurzame werkplek vinden, die volledig spoort met de nieuwe werkwijzen.

Raadpleeg pagina 7 van dit persbericht voor meer informatie over de impact van Covid-19 op de ontwikkelingsprojecten.



Raadpleeg het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, waarin het ZIN-project wordt belicht, op de website van Befimmo (www.befimmo.be)

² Voor meer informatie, raadpleeg het persbericht van 12 maart 2019 (www.befimmo.be).

Activiteit vastgoedoperator

Huuractiviteit³

Tijdens het eerste trimester van het boekjaar, heeft Befimmo nieuwe huurovereenkomsten gesloten en verlengde ze bestaande voor een oppervlakte van 9.688 m², vergeleken met 8.013 m² (buiten de huur van het kantoorgedeelte (70.000 m²) van het ZIN-project) in dezelfde periode van het boekjaar 2019.

De belangrijkste transacties zijn:

- Paradis Express (Luik): de voorverhuring van 3.100 m². De commercialisering vordert erg goed (85% van het project is voorverhuurd). De lopende besprekingen doen erop vertrouwen dat alle kantoren tegen eind 2020 voorverhuurd zullen zijn.
- Axento: ondertekening van verschillende huuroverbredingen (3.000 m²) ;
- Blue Tower: ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten (1.000 m²).

Commentaar impact COVID-19 :

De besprekingen en onderhandelingen die vóór de gezondheids crisis startten, lopen nog steeds en werden, zoals hierboven vermeld, in bepaalde gevallen met succes afgerond. Maar door de lockdown is de belangstelling van nieuwe kandidaten beperkt, omdat plaatsbezoeken verboden zijn. De Belgische overheid heeft intussen beslist dat die bezoeken in principe vanaf 11 mei 2020 weer kunnen plaatsvinden.

Bezettingsgraad en « EPRA Vacancy rate »

	31.03.2020	31.12.2019
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	94,3%	94,4%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	4,7%	4,1%

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage II van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

^(b) Het gaat om een EPRA-indicator. Meer informatie is te vinden in Bijlage 3 van dit persbericht.

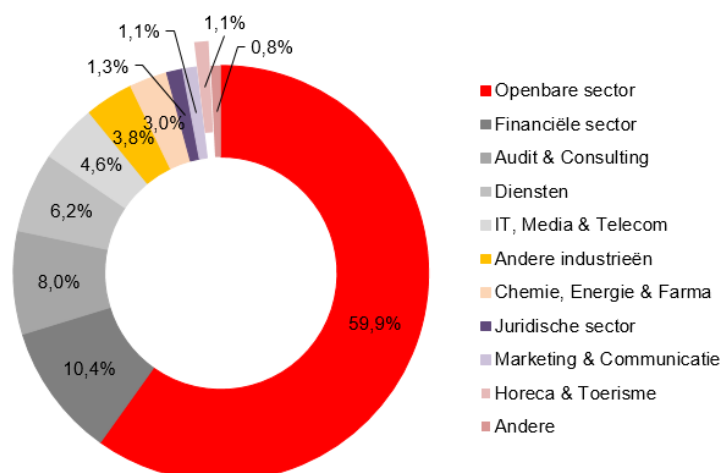
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

	31.03.2020	31.12.2019
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervalddag ^(a)	7,0 jaar	7,1 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervalddag ^(a)	7,6 jaar	7,8 jaar

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage II van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

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

Activiteitensector van de huurders



Huurders en rating

	Gewogen gemiddelde duur	Rating
Federaal		AA (S&P rating)
Vlaams Gewest		AA (Fitch rating)
Belgische Overheidssector	8,5	S&P rating
Europese Commissie		AAA
Europees Parlement		AAA
Vertegenwoordigingen		-
Europese Overheidssector	4,9	
Totaal huurders in de Overheidssector	8,0	

Privé-sector - top 5	Gewogen gemiddelde duur	S&P rating
Deloitte Services & Investments NV		-
BNP Paribas en geaffilieerde bedrijven		A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		A
Docler Services S.à.r.l.		-
KPMG Luxembourg		-
Totaal	8,2	

Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur
+/- 250 huurders	3,7
Totaal van de portefeuille	7,0

Inning en uitstel van huur

Commentaar impact COVID-19 :

Befimmo is zich goed bewust van de uitdagingen die zich voor sommige van haar klanten stellen en volgt de situatie verantwoordelijk op, geval per geval. Voor de huurders uit de retailsector (ongeveer 1% van de geconsolideerde huurinkomsten) werden huurreducties toegekend voor de duur van de lockdown. Voor een dertigtal huurders van kantoren, die ernstig beïnvloed worden door de crisis als

gevolg van de COVID-19-pandemie, werd uitstel van betaling verleend voor het tweede kwartaal. Deze uitgestelde huurbetalingen vertegenwoordigen momenteel een bedrag van ongeveer 1,4 miljoen €.

Op 4 mei 2020 was ongeveer 97% van de verschuldigde huur voor het tweede kwartaal van het boekjaar geïnd. Dit percentage sluit aan op het percentage van vorig jaar op dezelfde datum, en een beperkt deel van de vertragingen is rechtstreeks verbonden met de COVID-19-crisis.

Variatie van de reële waarde⁴ van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie over het kwartaal ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.03.2020) (in %)	Reële waarde (31.03.2020) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2019) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	-0,30%	47,5%	1 345,1	1 346,1
Brussel gedecentraliseerd	0,06%	3,0%	83,6	83,2
Brussel rand	-0,29%	4,3%	121,0	121,1
Vlaanderen	-0,62%	16,7%	472,1	474,9
Wallonië	0,37%	8,2%	231,9	230,6
Luxemburg stad	3,34%	5,1%	143,2	138,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuuring</i>	<i>-0,08%</i>	<i>84,6%</i>	<i>2 396,9</i>	<i>2 394,5</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring</i>	<i>0,76%</i>	<i>15,4%</i>	<i>437,3</i>	<i>394,1</i>
Vastgoedbeleggingen	0,05%	100,0%	2 834,2	2 788,6
Totaal	0,05%	100,0%	2 834,2^(d)	2 788,6^(d)

^(a) De variatie over het kwartaal komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2020 en 31 maart 2020 (buiten het bedrag van investeringen).

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

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

^(d) Buiten het Gateway-terrein (IFRS 16).

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.834,2 miljoen € op 31 maart 2020, ten opzichte van een waarde van 2.788,6 miljoen € op 31 december 2019.

Deze variatie van de waarde omvat:

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

Bij gelijkblijvende perimeter, blijft de waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van investeringen) stabiel in de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar (variatie van +0,05% of 1,5 miljoen €). De transacties op de kantorenmarkt die in het eerste kwartaal afgerond werden, bevestigen de trend van een daling in de rendementen tot hun historisch laagste niveau.

Commentaar impact COVID-19 :

De vastgoedexperten beklemtonen dat de rapportering van de waarderingen per 31 maart 2020 berust op een "materiële waarderingonzekerheid" zoals de richtlijnen van het RICS⁵ voorschrijven.

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

5 Royal Institute For Chartered Surveyors.

Globaal huurrendement

	31.03.2020	31.12.2019
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,4%	5,4%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,7%	5,6%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen ^(b)	4,6%	4,6%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	5,1%	5,1%

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage II van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

^(b) Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring. Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage II van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

Herontwikkelingsprojecten

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar investeerde Befimmo 44 miljoen € in haar portefeuille, en dit voornamelijk in de projecten Brederode Corner, Quatuor, Paradis Express en ZIN.

Op de portefeuille van herontwikkelingsprojecten (kantoorgedeelte, ±158.000 m²) is al een groot volume veiliggesteld, d.w.z. voorverhuurd enkele jaren voor het einde van de werken. Het voorverhuurpercentage van de kantoren is 78% op 31 maart 2020.

Voor meer informatie over de projecten verwijzen we naar pagina's 57 en 58 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 dat beschikbaar is op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Commentaar impact COVID-19 :

Sinds 13 maart werden de bouwwerken, door de lockdown om de pandemie in te dijken, geleidelijk vertraagd of opgeschort, ook al was er geen verbod. Momenteel starten deze werken beetje bij beetje weer op. De impact op de opleveringstermijn van de gebouwen zal afhangen van het ritme waarop de activiteiten hervatten. Bovendien heeft de overheid de regels van de stedenbouwkundige procedures opgeschort.



Coworkingactiviteit

Bezettingsgraad

	Aantal ingenomen desks op 31.03.2020 (A)	Aantal beschikbare desks op 31.03.2020 (B)	Bezettingsgraad op 31.03.2020 (A/B)
"Mature" coworkingruimtes ^(a)	939	1 003	94%
Alle coworkingruimtes	1 528	2 045	75%

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

Voor meer informatie over de coworkingactiviteit verwijzen we naar pagina 59 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

Commentaar COVID-19 :

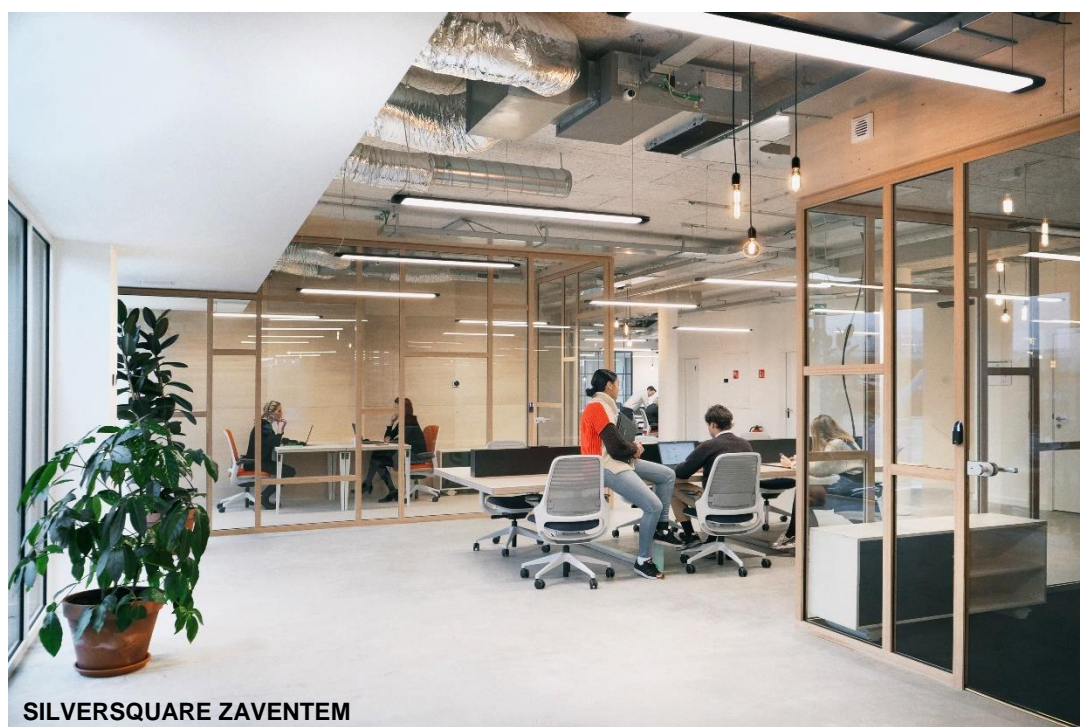
De Silversquare coworkingactiviteit vertegenwoordigt $\pm 6\%$ van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 31 maart 2020.

Net zoals de kantoren zijn ook de coworkingruimtes open en operationeel, ook al worden de leden aangemoedigd om zoveel mogelijk thuis te werken. De normale diensten worden verleend, behalve catering en evenementen.

Om de loyaliteit van de leden te versterken, werden de lidgelden voor de 'fully flex' en voor de 'dedicated desks' in de 'open space' van de coworking (goed voor 0,8% van de geconsolideerde huurinkomsten) opgeschort voor de maand april.

Sinds 13 maart werden tal van 'virtuele' initiatieven genomen om het contact in de gemeenschap in stand te houden, via blogs, virtuele afterworks, enz. In de ruimtes worden maatregelen genomen om de veiligheid van de leden, de teams en de betrokken partijen te garanderen.

In de huidige omstandigheden verwacht Befimmo een mogelijke vertraging van de coworkingactiviteiten.



3. Financieel verslag

Kerncijfers

Geconsolideerd		
	31.03.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 613,7	1 603,9
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	59,65	59,29
EPRA NAV ^(a) (in € per aandeel)	61,56	60,80
EPRA NNAV ^(a) (in € per aandeel)	58,78	58,54
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (in %)	2,0%	2,0%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,5	4,4
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	43,2%	42,7%
Loan-to-value ^(c) (in %)	38,7%	39,0%
	31.03.2020	31.03.2019
	3 maanden	3 maanden
<i>Aantal uitgegeven aandelen</i>	28 445 971	25 579 214
<i>Aantal aandelen niet aangehouden door de groep</i>	27 052 443	25 579 214
<i>Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode</i>	27 052 443	25 579 214
Nettoresultaat (in € per aandeel)	0,38	2,86
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,77	0,72
Return op eigen vermogen ^(d) (in € per aandeel)	4,18	5,02
Return op eigen vermogen ^(d) (in %)	7,2%	9,0%
Activiteit vastgoedoperator		
	31.03.2020	31.03.2019
Nettoresultaat (in € per aandeel)	0,42	2,84
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,79	0,72
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(b) (in %)	2,8%	4,4%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 van dit persbericht te raadplegen.

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

^(c) 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 van dit persbericht te raadplegen.

^(e) Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het trimester, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend en, indien van toepassing, het keuzedividend. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen..

Geconsolideerde nettoactiefwaarde op 31 maart 2020

Op 31 maart 2020 komt de totale waarde van het nettoactief van Befimmo op 1.613,7 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt dus 59,65 € per aandeel, ten opzichte van 59,29 € per aandeel op 31 december 2019.

Evolutie van de geconsolideerde intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2019 (groepsaandeel)	59,29	1 603,9	27 052 443
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 0,5	
Nettoresultaat op 31 maart 2019 (groepsaandeel)		10,3	
Intrinsieke waarde op 31 maart 2020 (groepsaandeel)	59,65	1 613,7	27 052 443
		31.03.2020	31.12.2019
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)		61,56	60,80
EPRA NNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)		58,78	58,54

De berekeningsmethoden voor de EPRA NAV en NNAV worden in bijlage 3 van dit persbericht nader toegelicht.

Evolutie van de resultaten

Gebeurtenissen die de perimeter wijzigen

Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019 evolueerde de perimeter vooral door de toekenning van een erfpacht op het gebouw Pavilion in april 2019, de private plaatsing en het keuzedividend in aandelen van december 2019, wat leidde tot een verhoging van het aantal aandelen in omloop met 1.473.229 als gevolg.

Toelichting bij de resultaten van de activiteit vastgoedoperator

Samenvattende resultaatrekening van de activiteit vastgoedoperator

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Nettohuurresultaat	35 438	33 710
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	35 320	33 022
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	118	688
Nettovastgoedkosten ^(a)	-3 906	-4 943
Operationeel vastgoedresultaat	31 532	28 767
Algemene kosten	-4 613	-4 015
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 107	- 688
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	26 812	24 064
Operationele marge^(a)	75,7%	71,4%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	292
Nettovastgoedresultaat^(a)	26 812	24 356
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-5 026	-5 387
Vennootschapsbelasting	- 284	- 248
Uitgestelde belasting	- 197	- 408
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	21 305	18 313
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1 487	68 357
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-11 547	-14 075
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	-10 061	54 281
Nettoresultaat	11 244	72 595
EPRA earnings	21 502	18 430
Nettoresultaat (in € per aandeel)	0,42	2,84
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,79	0,72

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

Het **'like for like' nettohuurresultaat** bleef globaal stabiel -0,2%.

Het totaal nettohuurresultaat ligt 5,1% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar. Deze stijging is vooral te verklaren door een vergoeding voor de beëindiging van een huurovereenkomst die in het eerste kwartaal van 2020 geboekt werd en die het inkomensverlies door de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het gebouw Pavilion meer dan compenseert.

De **nettovastgoedkosten** slonken met 1,0 miljoen €. Deze daling is enerzijds toe te schrijven aan een geringer aantal kleine werken die dit eerste kwartaal in de gebouwenportefeuille plaatsvonden, vergeleken met 2019, en anderzijds, aan minder kosten voor projectstudies.

De **EPRA like-for-like net rental growth** ligt op +2,8% op 31 maart 2020.

De **algemene kosten** bedragen 4,6 miljoen €, tegen 4,0 miljoen € vorig jaar. De verklaring voor deze evolutie is vooral te vinden bij de verhoging van de ICT-kosten, de uitbreiding van de teams en de kosten voor groeiprojectstudies.

Het **operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille** komt op 26,8 miljoen €, ten opzichte van 24,1 miljoen € vorig jaar, en ging dus 11,4 % naar boven.

Het **financieel resultaat (buiten variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)** bedraagt -5,0 miljoen €, tegenover -5,4 miljoen € vorig jaar. De financiële lasten daalden vooral door een vermindering van het gemiddeld schuldvolume van bijna 5,0% over de vergeleken periodes, terwijl de gemiddelde (geannuliseerde) financieringskostprijs stabiel op 2,0% blijft, door zijn verzekering in de tijd.

De daling van het **nettoresultaat**, dat 11,2 miljoen € bedraagt op 31 maart 2020, vergeleken met 72,6 miljoen € op 31 maart 2019, is hoofdzakelijk te verklaren door een geringere positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen dan in het eerste kwartaal vorig jaar (1,5 miljoen € tegen 68,4 miljoen € een jaar voordien).

De **EPRA earnings** komt op 21,5 miljoen €, ten opzichte van 18,4 miljoen € een jaar eerder. De EPRA earnings per aandeel bedraagt 0,79 €, tegen 0,72 € vorig jaar. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,42 € per aandeel, tegenover 2,84 € per aandeel vorig jaar.

Toelichting bij de resultaten uit de coworkingactiviteit

In de coworkingactiviteit werd voor het eerste kwartaal van het boekjaar een omzet van 2,2 miljoen € geboekt, tegenover 1,6 miljoen € vorig jaar, echter iets onder de verwachtingen.

Toelichting bij de geconsolideerde financiële resultaten

Het geconsolideerd nettohuurresultaat belooft 37,3 miljoen € en ligt 1,9 miljoen hoger vergeleken met vorig jaar. Het geconsolideerd nettoresultaat (groepsaandeel) bedraagt 10,3 miljoen €. De geconsolideerde EPRA earnings komt op 0,77 € per aandeel, tegenover 0,72 € op 31 maart 2019.

Financiële structuur

Hoofdkenmerken op 31 maart 2020

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.416 miljoen € (waarvan 66% bankfinancieringen), die voor 1.099 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren;
- Gebruik van het handelspapierprogramma op korte termijn voor 317 miljoen € ;
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 98,8 % van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,0% voor de eerste 3 maanden van het jaar, stabiel ten opzichte van 2,0% op 31 december 2019;
- Een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,5 jaar (vergeleken met 4,4 jaar op 31 december 2019);
- Een schuldratio van 43,2% (tegenover 42,7% op 31 december 2019);
- LTV-ratio van 38,7% (tegenover 39,0% op 31 december 2019);
- Indekkingsratio van 105,6%⁶ (tegenover 102,3% op 31 december 2019).

Gerealiseerde financieringen tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2020

- Vernieuwing van een financiering van 75 miljoen € met een looptijd van 6 jaar.

Na afsluiting van het kwartaal, in het kader van de onzekerheden door de COVID-19 pandemie, heeft de Vennootschap verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft de Vennootschap zo haar financieringsbehoeften gedekt tot eind 2021 en de gewogen gemiddelde duur van haar schuld verhoogd tot 4,8 jaar, met volgende financieringen:

- de verlenging van een bankfinanciering van 100 miljoen € met 1 jaar, met jaarlijkse verlengopties tot 3 bijkomende jaren;
- de verlenging van een bankfinanciering van 35 miljoen € met 6 jaar, die ingaat in juni 2021;
- de afsluiting van een nieuwe bankfinanciering van 100 miljoen €, met een looptijd van 4 jaar;
- de verhoging met 30 miljoen € van een banklijn voor het beheer van de behoeften op korte termijn, met onbepaalde duur, maar opzegbaar met een opzegperiode van 23 maanden.

Commentaar impact COVID-19 :

De COVID-19-pandemie leidde tot spanningen op de financiële markten. De spreads op de schuldmarkten namen aanzienlijk toe. De impact van deze evolutie op Befimmo is beperkt door de duur van de bestaande financieringen.

Daarnaast staat ook de markt van het handelspapier op korte termijn onder spanning, wat zich vertaalt in een vermindering van de geïnvesteerde volumes en een verhoging van de marges. Al het kortlopend handelspapier van Befimmo is gedekt door back-up banklijnen op lange termijn.

⁶ Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld. Deze ratio houdt rekening met de optionele dekkingsinstrumenten van het CAP-type die dicht bij de vervaldatum (juli 2020) liggen en die door de daling van de rentevoeten buiten de markt zijn geraakt (d.w.z. twee CAP-posities voor een totaal nominaal bedrag van 55 miljoen euro tegen een afdekkingsrente van 0,50% en 0,85%). Zonder deze instrumenten zou de dekkingsgraad 100,6% op 31 maart 2020 en 97,2% op 31 december 2019 bedragen.

4. Vooruitzichten en dividendprognose

De gevolgen van de COVID-19-pandemie maken de vooruitzichten voor de EPRA earnings op drie jaar, die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019⁷ gepubliceerd werden, onzeker door objectieve factoren zoals de voorspelbare vertraging in de oplevering van de lopende projecten, de volatiliteit op de financiële markten of een mogelijke vertraging op de huurmarkt en in coworking.

In een context van mogelijke aanpassingen aan de prijzen- en tijdbenchmarks, besliste de Raad van Bestuur van Befimmo om de gepubliceerde EPRA earnings vooruitzichten in te trekken en later een herzien dividendbeleid voor te leggen.

De te verwachten vertragingen in bouwwerken en/of de verhuur van beschikbare ruimtes zouden maar een beperkt effect moeten hebben in 2020, terwijl de financiële lasten omzeggens veilig gesteld zijn over het boekjaar. Bij gelijke perimeter en op basis van de bekende elementen op de publicatiedatum van dit bericht, zou de verwachte EPRA earnings voor het boekjaar 2020 dus maar vrij weinig beïnvloed moeten worden. Deze zou rond 2,70 € per aandeel moeten liggen (tegen oorspronkelijk 2,88 € per aandeel).

De evolutie op langere termijn van de economie blijft vandaag zeer onzeker. Gezien deze onzekerheden en uit voorzichtigheid, is Befimmo van plan om voor het boekjaar 2020 het dividend op het reglementair niveau te plaatsen, of dus minimaal 80% van de som van het gecorrigeerd resultaat en de nettomeerwaarden op realisatie van vastgoed, niet vrijgesteld van de uitkeringsplicht, verminderd met de nettovermindering van de schuld van de Vennootschap tijdens het boekjaar, zoals blijkt uit de statutaire rekeningen.

5. Gewone Algemene Vergadering 2020

In deze uitzonderlijke situatie door de COVID-19-pandemie is het voor Befimmo prioritair om de gezondheid en de veiligheid van haar aandeelhouders, werknemers en partners te garanderen. Zodoende werd, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 9 april 2020 houdende diverse bepalingen inzake het vennootschapsrecht in het kader van de strijd tegen de COVID-19-pandemie, beslist om de procedures voor deelname aan de Gewone Algemene Vergadering van dinsdag 28 april 2020 aan te passen. De Vergadering vond dus op 28 april 2020 plaats met gesloten deuren. 42,7% van de stemrechten waren vertegenwoordigd op de Vergadering. De agendapunten werden allemaal met ruime meerderheid goedgekeurd (>88%). Het proces-verbaal kan ingezien worden op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

⁷ Gelieve pagina 100 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 te raadplegen voor meer informatie.

6. Befimmo-aandeel

Kerncijfers van het aandeel

	31.03.2020	31.12.2019
Slotkoers (in €)	43,75	54,10
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	59,65	59,29
Premie of disagio op de intrinsieke waarde	-26,7%	-8,7%
Return op koers ^(a)	-11,0%	18,7%

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

7. Volgende publicaties

Op 27 maart 2020, heeft Befimmo haar Jaarlijks Financieel Verslag 2019 gepubliceerd, beschikbaar op de website (www.befimmo.be).

Publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020	Vrijdag 24 juli 2020 ^(a)
Tussentijdse verklaring op 30 september 2020	Donderdag 28 oktober 2020 ^(b)

^(a) Publicatie voor opening van de beurs.

^(b) Publicatie na sluiting van de beurs.

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

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

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 31 maart 2020, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,8 miljard €.

Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel

T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

8. Bijlage 1

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	31.03.2020	31.03.2019
I. (+) Huurinkomsten	37 429	35 223
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-143	132
NETTOHUURRESULTAAT	37 286	35 355
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	8 313	1 312
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21 891	21 036
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24 574	-22 970
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	139
VASTGOEDRESULTAAT	42 916	34 872
IX. (-) Technische kosten	-7 884	-1 892
X. (-) Commerciële kosten	-287	-57
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 616	-1 302
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-744	-646
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-1 452	-1 743
(+/-) Vastgoedkosten	-11 984	-5 641
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30 933	29 231
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-5 240	-4 452
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	167	-688
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	25 861	24 091
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	292
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 299	69 228
OPERATIONEEL RESULTAAT	27 159	93 610
XX. (+) Financiële inkomsten	264	163
XXI. (-) Netto interestkosten	-4 986	-5 070
XXII. (-) Andere financiële kosten	-617	-550
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11 547	-14 075
(+/-) Financieel resultaat	-16 886	-19 532
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	10 273	74 078
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-483	-691
(+/-) Belastingen	-483	-691
NETTORESULTAAT	9 790	73 387
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	10 253	73 082
MINDERHEIDSBELANGEN	-463	306
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)	0,38	2,86
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	-	-
TOTAALRESULTAAT	9 790	73 387
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	10 253	73 082
MINDERHEIDSBELANGEN	-463	306

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIF	31.03.2020	31.12.2019
I. Vaste activa	2 929 394	2 861 689
A. Goodwill	23 629	23 629
B. Immateriële vaste activa	1 814	1 729
C. Vastgoedbeleggingen	2 879 946	2 814 822
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 836 399	2 790 778
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	43 547	24 044
D. Andere materiële vaste activa	11 766	10 948
E. Financiële vaste activa	8 953	7 296
F. Vorderingen financiële leasing	3 287	3 265
II. Vlottende activa	77 711	50 563
B. Financiële vlottende activa	15 996	12 763
C. Vorderingen financiële leasing	72	142
D. Handelsvorderingen	56 375	31 535
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	40	1 060
F. Kas en kasequivalenten	1 976	2 878
G. Overlopende rekeningen	3 252	2 184
TOTAAL ACTIVA	3 007 105	2 912 251
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2020	31.12.2019
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 613 660	1 603 872
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 613 660	1 603 872
A. Kapitaal	398 318	398 320
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	343 184	231 434
D. Nettoresultaat van het boekjaar	10 253	112 213
II. Minderheidsbelangen	-	-
VERPLICHTINGEN	1 393 445	1 308 379
I. Langlopende verplichtingen	826 326	696 157
A. Voorzieningen	1 471	1 471
B. Langlopende financiële schulden	754 499	637 567
a. Kredietinstellingen	298 640	201 446
c. Andere	455 859	436 121
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	59 494	46 455
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	9 974	9 974
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	888	691
II. Kortlopende verplichtingen	567 119	612 222
A. Voorzieningen	2 240	3 155
B. Kortlopende financiële schulden	410 981	497 167
a. Kredietinstellingen	8 493	61 448
c. Andere	402 488	435 719
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	110 517	85 596
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 820	3 872
F. Overlopende rekeningen	40 561	22 432
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 007 105	2 912 251

9. Bijlage 2: Alternative Performance Measures

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettostandvastgoedkosten	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 nettostandvastgoedkosten.
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.
Nettostandvastgoedresultaat	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' wordt afgetrokken.	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoed-beleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuring bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes. De perimeter van de "Like-for-Like" wordt berekend op basis van de definitie van de EPRA.	Maakt mogelijk om de evolutie van de huurinkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuring te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.

Reconciliatietabellen van de “Alternative Performance Measures”

Nettohuurresultaat “Like-for-Like”

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Nettohuurresultaat (A)	35 438	33 710
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	182	1 236
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	-27	42
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	3 197	287
Nettohuurresultaat in “Like-for-Like” (A-B-C-D)	32 086	32 145

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

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Nettoresultaat (A)	11 244	72 595
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	1 487	68 357
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	-11 547	-14 075
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	21 305	18 313

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

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Financieel resultaat (A)	-16 574	-19 462
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	-11 547	-14 075
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)	-5 026	-5 387

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	26 812	24 064
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	292
Nettovastgoedresultaat	26 812	24 356

Operationele marge

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	26 812	24 064
Nettohuurresultaat (B)	35 438	33 710
Operationele marge (A/B)	75,7%	71,4%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-107	-688
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	-107	-688

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	8 313	1 312
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 168	20 875
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22 406	-21 630
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	139
IX. Technische kosten	-7 884	-1 892
X. Commerciële kosten	-287	-57
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 616	-1 302
XII. Beheerkosten vastgoed	-744	-646
XIII. Andere vastgoedkosten	-1 450	-1 741
Nettovastgoedkosten	-3 906	-4 943

GECONSOLIDEERD

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

Alternative Performance Measure	Définition	Utilité
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 €)	31.03.2020	31.03.2019
Nominale financiële schuld (A)	1 099 062	1 090 344
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	1 976	2 878
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 834 185	2 788 591
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 834 185	2 788 591
Loan-to-value (A-B)/C	38,7%	39,0%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Betaalde rente	5 659	5 821
Geannualiseerde betaalde rente (A)	22 636	23 284
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 113 784	1 172 163
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,0%	2,0%

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

	31.03.2020	31.03.2019
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	4,18	5,02
Return op eigen vermogen (in %)	7,2%	9,0%

10. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA⁸-indicatoren

EPRA-INDICATOREN - VASTGOEDOPERATOR

EPRA earnings

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Nettoresultaat IFRS	11 244	72 595
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	0,42	2,84
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-1 487	-68 357
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-292
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	11 547	14 075
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	197	408
EPRA earnings	21 502	18 430
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,79	0,72

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	31.03.2020	31.12.2019
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 981	5 166
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	125 180	124 846
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	4,7%	4,1%

8 De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 op pagina 86. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	31.03.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 834 185	2 788 591
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	-437 288	-394 130
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	2 396 897	2 394 461
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	60 143	60 089
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring (B)	2 457 040	2 454 550
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	127 951	128 033
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	-5 826	-6 915
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	122 125	121 118
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	4 032	3 383
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	126 157	124 501
(in %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,0%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,1%	5,1%

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

EPRA cost ratio

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-8 643	-8 826
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-135	132
Nettovastgoedkosten	-3 906	-4 943
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-4 613	-4 015
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-107	-688
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	118	688
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-8 643	-8 826
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 616	1 302
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-7 027	-7 523
I. (+) Huurinkomsten	35 573	33 578
Brutohuurinkomsten (C)	35 573	33 578
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)^(a)	24,3%	26,3%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)^(a)	19,8%	22,4%

EPRA like-for-like net rental growth

Sector (in duizend €)	31.03.2020					31.03.2019					Evolutie Vastgoed aangehouden gedurende 2 operevolgende jaren
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 operevolgende jaren	Verwervingen	Vastgoed aangehouden gedurende 2 operevolgende jaren	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 operevolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	
Brussel CBD en gelijkaardig	15 366	181		35	15 581	15 693		1 134	27	16 854	-2,1%
Brussel gedecentraliseerd	1 535				1 535	554				554	177,1%
Brussel rand	1 907		1		1 908	2 006		7		2 012	-4,9%
Wallonië	2 610			-97	2 513	2 592				2 592	0,7%
Vlaanderen	7 648				7 648	7 308		26		7 334	4,7%
Luxemburg stad	1 311				1 311	1 403				1 403	-6,6%
Totaal	30 377	181	1	-62	30 497	29 556	0	1 167	27	30 750	2,8%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS											
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:											
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)					-3					0	
- Niet-recurrent element					3 197					287	
Andere vastgoedkosten					-2 159					-2 270	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					31 532					28 767	

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

^(b) Het totaal van de "Nettohuurinkomsten" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen

EPRA-INDICATOREN - GECONSOLIDEERD

EPRA earnings

(in duizend €)	31.03.2020	31.03.2019
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	10 253	73 082
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	0,38	2,86
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	10 590	-54 884
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-999	-69 076
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	- 292
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	11 547	14 075
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	197	408
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-155	277
EPRA earnings (groepsaandeel)	20 843	18 475
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	0,77	0,72

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	31.03.2020	31.12.2019
Intrinsieke waarde (groepsaandeel)	1 613 660	1 603 872
Intrinsieke waarde (in € per aandeel) (groepsaandeel)	59,65	59,29
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	115	115
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	50 626	39 984
V. a. Uitgestelde belasting	888	691
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NAV (groepsaandeel)	1 665 289	1 644 662
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	61,56	60,80
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-50 626	-39 984
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet(a)	- 3 525	-20 383
III. Uitgestelde belasting	-888	-691
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NNNAV (groepsaandeel)	1 590 250	1 583 604
EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,78	58,54

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