

# Tussentijdse verklaring

30 september 2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE



## INHOUDSTAFEL

Samenvatting Q3 2022.....	3
Hoogtepunten van het trimester.....	4
Belangrijke gebeurtenis na afsluiting van het kwartaal.....	5
Vastgoedverslag .....	6
Financieel verslag .....	9
Informatie aan de aandeelhouders.....	14
Bijlagen .....	16

De Raad van Bestuur kwam op 7 november 2022 bijeen om de geconsolideerde kwartaalresultaten per 30 september 2022 op te stellen.

### CONSOLIDATIEBASIS:

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

### FINANCIËLE EN VASTGOEDINDICATOREN:

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

### ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES:

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

# Samenvatting Q3 2022

## Sterke fundamenten van de portefeuille

BEZETTINGSGRAAD

95,4%

VERHUURACTIVITEIT

±146.000 m<sup>2</sup>

GEMIDDELDE DUUR VAN DE  
HUUROVEREENKOMSTEN

9,0 jaar

Gericht beheer van (her)-  
ontwikkelingsportefeuille

14%

GEWICHT PIJPLIJN

Succesvolle rotatie  
van activa

Gebouw Choux

WAARDEKRISTALLISATIE

Sterke veerkracht van  
de coworkingactiviteit

10<sup>de</sup>

COWORKINGRUIMTE  
GEOPEND IN  
SEPTEMBER 2022

95%

VOORVERHUURD (KANTOORGEDEELTE)

25 Fedimmo activa

NIET STRATEGISCH

88%

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

+28%

LIKE-FOR-LIKE OMZET (TOV DE EERSTE  
NEGEN MAANDEN VAN 2021)

### ESG

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

## Financiële kerncijfers

+5,6%

EPRA LIKE-FOR-LIKE  
NET RENTAL  
GROWTH

2,02 €

GECONSOLIDEERDE  
EPRA EARNINGS  
PER AANDEEL

4,16 €

GECONSOLIDEERD  
NETTO RESULTAAT  
PER AANDEEL

42,2%

LTV-RATIO

1,9%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

63,88 €

NAV

Overnamebod:

96,90%

GECONTROLEERD DOOR ALEXANDRITE MONNET BELGIAN BIDCO NV

# Hoogtepunten van het trimester

## ALEXANDRITE MONNET BELGIAN BIDCO NV VERWERFT CONTROLE OVER 96,90% VAN BEFIMMO SA SINDS 21 OKTOBER 2022

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

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

Op 7 oktober 2022 werden de resultaten van de aanvullende aanvaardingsperiode bekendgemaakt. Tijdens de deze aanvaardingsperiode werden 3.403.717 aandelen Befimmo aangeboden op het Bod. Bijgevolg controleert de Bieder 96,90% van de aandelen van Befimmo SA.

Aangezien de Bieder nu rechtstreeks en onrechtstreeks meer dan 95% van de aandelen van Befimmo SA bezit, heeft de Bieder de drempel overschreden die vereist is om een vereenvoudigde Squeeze-out uit te brengen.

De Bieder zal de finale Aanvullende Aanvaardingsperiode voor het Bod vrijwillig heropenen op dinsdag 25 oktober 2022 om 9u00 CET. Deze finale Aanvullende Aanvaardingsperiode zal eindigen op dinsdag 3 Januari 2023 om 17u00 CET. Aandeelhouders die het Bod nog niet aanvaard hebben, zullen dit bijgevolg alsnog kunnen doen.

Aandelen die niet zijn aangeboden vóór de sluiting van de finale Aanvullende Aanvaardingsperiode zullen van rechtswege aan de Bieder worden overgedragen en de betrokken aandeelhouders zullen bij de Deposito- en Consignatiekas om betaling van de biedprijs voor hun aandelen moeten verzoeken.

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

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

## SILVERSQUARE OPENT ZIJN TIENDE COWORKINGRUIMTE IN PARADIS EXPRESS, LUIK

In september opende Silversquare zijn tiende coworkingruimte in de Paradis Express in Luik. Op een steenworp afstand van het bekende treinstation Guillemins, in het nieuwe gebouw Paradis Express, opende Silversquare Guillemins 3.280 m<sup>2</sup> coworkingruimte.

Silversquare heeft de creatie van deze ruimte toevertrouwd aan een plaatselijke kunstenaar, Jean-Paul Lespagnard.

## CHOUX GEBOUW

In september 2022 ondertekende Befimmo de vervroegde beëindiging van het erfpachtrecht voor het gebouw van Choux, gelegen in het centrum van Brussel. Aangezien Befimmo eigenaar was van de erfpacht, maar de vrije eigendom nog in handen was van de Vlaamse overheid, ging het in feite om een akte van beëindiging van een erfpachtrecht met wederzijds goedvinden.

Deze transactie kadert in de strategie om mature gebouwen te verkopen en zo de waarde ervan te kristalliseren.

## HOGESCORES VOOR NIET-FINANCIËLE COMMUNICATIE

In het derde kwartaal van 2022, behaalde Befimmo hoge scores voor de publicatie van haar niet-financiële informatie:

- EPRA Gold Award voor zowel haar Financieel Jaarverslag 2021 als haar Duurzaamheidsverslag;
- GRESB Green Star: Voor deze niet-financiële rapportering behaalde Befimmo scores van 83/100 in de categorie Permanente Investerings en 90/100 in de categorie Ontwikkelingen. Befimmo won dus opnieuw de "Green star" medaille.

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

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

<sup>1</sup> <https://sciencebasedtargets.org/>

# Belangrijke gebeurtenis na afsluiting van het kwartaal

## **BEFIMMO OPTIMALISEERT HAAR PORTEFEUILLE DOOR DE VERKOOP VAN 25 GEBOUWEN UIT DE FEDIMMO-PORTEFEUILLE**

Op 28 oktober 2022 ondertekende Befimmo een overeenkomst voor de verkoop van 25 regionale gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille, waarvan sommige onderworpen zijn aan gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor een totaalbedrag van 104 miljoen €, in overeenstemming met de verwachte reële waarde aan het eind van het jaar, bij verder gelijkblijvende

omstandigheden. De gebouwen die verkocht zullen worden vertegenwoordigen ongeveer 115.000 m<sup>2</sup>.

Deze desinvestering kadert in de strategie van Befimmo om niet-strategische gebouwen te verkopen en zich te concentreren op haar duurzame en gebruikersgerichte portefeuille en projecten in grote stadscentra. Het is een perfecte illustratie van twee van de zes strategische assen van Befimmo. Enerzijds focussen op sterke en groeiende stedelijke gebieden en anderzijds de rotatie van mature en niet-kernactiva versnellen om de waardecreatie binnen haar portefeuille te maximaliseren.

# Vastgoedverslag

## VASTGOEDOPERATOR ACTIVITEIT

### KANTORENMARKT

**Brussel:** Take-up van 230.778 m<sup>2</sup>. Prime rendementen stegen tot 3,85%. Het totale leegstandspercentage steeg licht tot 7,95% (komende van 7,65% per 31.12.2021). Dynamische bouwpijplijn van 215.000 m<sup>2</sup> met een hoog voorverhuurpercentage (64% voor de 3 volgende jaren).

**Luxemburg:** Take-up van 170.757 m<sup>2</sup>. Prime rendementen stegen naar 3,6%. Het totale leegstandspercentage steeg lichtjes maar bleef laag, op 4,11%. Dynamische bouwpijplijn van 325.000 m<sup>2</sup> voor 2023.

### VERHUURACTIVITEIT

- **146.479 m<sup>2</sup>** verhuurd (vergeleken met 41.578 m<sup>2</sup> in de negen eerste maanden van 2021)
- Ongeveer **7%** nieuwe verhuringen & **93%** herverhuringen (in m<sup>2</sup>)
- **44** transacties

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

De EPRA "like-for-like netto huurgroei" bedraagt +5,6% per 30 september 2022. Dit wordt verklaard door een like-for-like netto huurresultaat van 3,7%, gedeeltelijk als gevolg van de indexering van de huurcontracten en gedeeltelijk door een daling van de Netto vastgoedkosten als gevolg van:

- een daling van de leegstandskosten ten gevolge van nieuwe verhuringen;
- minder verbeterings- en ingrijpende renovatiewerken dan gerealiseerd in 2021 (die uitzonderlijk hoog waren) zoals gepland.

### BEZETTINGSGRAAD (VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING)<sup>2</sup>

	30.09.2022	31.12.2021
Bezettingsgraad (inclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten)	<b>95,4%</b>	95,5%
EPRA Vacancy Rate <sup>3</sup>	<b>4,6%</b>	4,5%

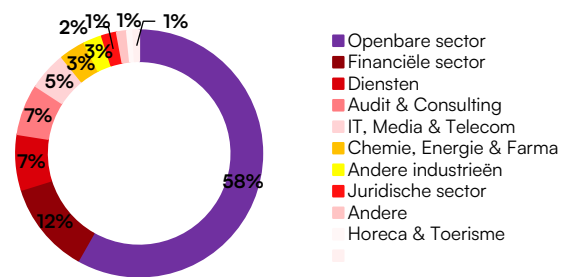
### INNING EN UITSTEL VAN HUURGELDEN

- **99,3% geïnde huurgelden** voor de eerste negen maanden van 2022
- **0,15 miljoen €** uitstel van betalingen

### DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN<sup>2</sup>

	30.09.2022	31.12.2021
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag van vastgoed beschikbaar voor verhuring	7,8 jaar	7,3 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag van vastgoed beschikbaar voor verhuring	8,5 jaar	7,9 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervaldag	9,0 jaar	8,8 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervaldag	9,6 jaar	9,4 jaar

### Activiteitssector van de huurders (gebaseerd op de lopende contractuele brutohuur van huurovereenkomsten op 30.09.2022)



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

	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Ra-ting
Belgische openbare sector	8,9	51,2%	
Europese openbare sector	5,1	3,8%	
<b>Totaal huurders openbare sector</b>	<b>8,6</b>	<b>55,0%</b>	
Deloitte Services & Investments NV		6,3%	-
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,8%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		4,0%	A+
Docler Services S.à.r.l.		2,9%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
<b>Totaal huurders top 5 uit de privésector</b>	<b>9,0</b>	<b>19,6%</b>	
±170 andere huurders	5,3	25,3%	
<b>Totaal van de portefeuille</b>	<b>7,8</b>	<b>100%</b>	

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

<sup>3</sup> Dit is een EPRA-indicator. Voor meer informatie, zie bijlage 4.

REËLE WAARDE PER GEOGRAFISCH GEBIED<sup>4</sup>

Kantoren	Variatie over het kwartaal <sup>5</sup> (in %)	Aandeel in de portefeuille <sup>6</sup> (30.09.2022) (in %)	Reële waarde (30.09.2022) (in miljoen €)	Reële waarde (30.06.2022) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2021) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig <sup>7</sup>	-2,0%	52,3%	1 506,1	1 544,9	1 495,9
Brussel gedecentraliseerd	-1,2%	2,2%	63,7	64,3	64,3
Brussel rand	-2,5%	2,6%	73,9	79,8	80,8
Vlaanderen	-3,8%	12,5%	358,8	372,9	391,0
Wallonië	-3,1%	9,8%	282,2	289,0	221,3
Luxemburg stad	-1,5%	6,2%	178,2	180,4	178,8
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	-2,4%	85,6%	2 462,9	2 531,3	2 432,1
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	-2,3%	14,0%	403,0	362,9	390,7
<b>Vastgoedbeleggingen<sup>8</sup></b>	<b>-2,4%</b>	<b>99,6%</b>	<b>2 865,9</b>	<b>2 894,2</b>	<b>2 825,6</b>
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>-7,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>11,6</b>	<b>7,8</b>	<b>13,1</b>
<b>Totaal</b>	<b>-2,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 877,6</b>	<b>2 902,0</b>	<b>2 835,9</b>

Op 30 september 2022 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 2.877,6 miljoen €, tegen 2.835,9 miljoen € op 31 december 2021.

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

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

Bij constante perimeter is de reële waarde van de portefeuille in de eerste negen maanden gedaald (-2,0% of -60 miljoen €).

## NET INITIAL YIELD

	30.09.2022	31.12.2021
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>9</sup>	5,0%	4,8%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>9</sup>	5,4%	5,2%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen <sup>10</sup>	4,3%	4,2%
EPRA Net Initial Yield (NIY) <sup>11</sup>	4,4%	4,2%
EPRA Topped-up NIY <sup>11</sup>	4,9%	4,5%

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 De variatie over het jaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 juli 2022 en 30 september 2022 (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen).

6 Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2022.

7 Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

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

9 Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2.

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

11 Dit is een EPRA-indicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4.

## Rotatie van de portefeuille

Befimmo garandeert een kwaliteitsvolle portefeuille door te investeren in goed gelegen flexibele kantoorgebouwen met een potentieel voor waardecreatie, en door anderzijds te verkopen wanneer ze de waarde van mature gebouwen kan kristalliseren of wanneer gebouwen niet langer passen in haar strategie.

- **Waardekristallisatie:** In september 2022 ondertekende Befimmo de vervroegde beëindiging van het erfpachtrecht van het Choux-gebouw, gelegen in het centrum van Brussel. Zie pagina 4 voor meer informatie.
- **Desinvestering van niet-strategische activa:** Op 28 oktober 2022 ondertekende Befimmo een overeenkomst voor de verkoop van 25 regionale gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille, waarvan sommige onderworpen zijn aan gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor een totaalbedrag van 104 miljoen €, in overeenstemming met de verwachte reële waarde aan het eind van het jaar, bij verder gelijkblijvende omstandigheden. De gebouwen die verkocht zullen worden vertegenwoordigen ongeveer 115.000 m<sup>2</sup>.

## Investeringen in gebouwen beschikbaar voor verhuring

In het derde kwartaal van 2022 investeerde Befimmo 5,5 miljoen € in haar gebouwen beschikbaar voor verhuring.

## Ontwikkelingsprojecten

Befimmo heeft 108,3 miljoen € geïnvesteerd in haar (her)ontwikkelingsprojecten in het eerste negen maanden van 2022.

Op 30 september 2022, bedraagt de ontwikkelingspijplijn 14% van de totale waarde van de portefeuille.

Momenteel bedraagt het voorverhuringpercentage<sup>12</sup> van de kantoorprojecten 95%.

## COWORKING-ACTIVITEIT

Voor meer details over onze coworking-activiteit, zie pagina 10 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag.

### PORTEFEUILLE VAN COWORKINGRUIMTES

→ 10 ruimtes | ± 44.900 m<sup>2</sup>

Silversquare opende in september 2022 zijn tiende coworkingruimte in de Paradis Express (Silversquare Guillemins).

De coworkingactiviteit vertegenwoordigt ongeveer 12% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 30 september 2022.

### BEZETTINGSGRAAD

Opening ruimte	30.09.2022	31.12.2021
Meer dan 3 jaar	88%	75%
Tussen 1 en 3 jaar	63%	52%
Minder dan 1 jaar <sup>13</sup>	10%	51%
<b>Totaal</b>	<b>60%</b>	<b>59%</b>

De totale bezettingsgraad bedroeg 60% per 30 september 2022. Exclusief Silversquare Guillemins, dat in september is geopend, bedraagt de totale bezettingsgraad 75%. De totale omzet (11,5 miljoen € voor de eerste 9 maanden van 2022) is met 66% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Er is ook een stijging van de like-for-like omzet met 28% in vergelijking met de negen eerste maanden van 2021.

Silversquare boekt 741 nieuwe handtekeningen tegen 405 opzeggingen tijdens het eerste helft van het jaar.

### INVORDERINGSPERCENTAGE UITGEREIKTE FACTUREN

→ 98,99% (voor de maandelijks verzonden facturen van de afgelopen 12 maanden)

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

<sup>12</sup> Berekend op het kantoorgedeelte van lopende aangegane projecten, exclusief coworking.

<sup>13</sup> De lage bezettingsgraad op 30 september 2022 is het gevolg van de recente opening van Silversquare Guillemins in september.



# Financieel verslag

## FINANCIËLE KERNCIJFERS

<b>Geconsolideerd</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 003 495	27 011 100
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 725,1	1 630,2
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	63,88	60,35
EPRA NRV (in € per aandeel)	62,56	63,82
EPRA NTA (in € per aandeel)	59,08	60,32
EPRA NDV (in € per aandeel)	64,69	59,53
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost <sup>14</sup> (in %)	1,9%	1,8%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	3,3	4,1
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	44,8%	43,1%
Loan-to-value <sup>15</sup> (in %)	42,2%	40,9%
Total return op eigen vermogen <sup>16</sup> (in € per aandeel)	4,6	3,3
Total return op eigen vermogen <sup>16</sup> (in %)	7,7%	5,7%
<b>Activiteit vastgoedoperator</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>17</sup> (in %)	+5,6%	-1,4%
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021 (herwerkt)<sup>18</sup></b>
<b>Geconsolideerd</b>		
Nettoresultaat (in € per aandeel)	4,16	2,78
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,02	1,84
<b>Activiteit vastgoedoperator</b>		
Nettoresultaat (in € per aandeel)	4,29	3,01
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,07	1,92

<sup>14</sup> Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 te raadplegen

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations"

<sup>18</sup> Sinds 31 december 2021 worden de recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van de toegekende huurgratificaties en de waardevermindering op de goodwill geboekt onder de rubriek "Andere resultaten op de portefeuille" en niet meer onder de rubriek "Andere bedrijfsopbrengsten en -kosten". De cijfers van 30 september 2021 werden bijgevolg aangepast. De recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van de toegekende huurgratificaties wordt nu niet meer opgenomen in de EPRA berekening.

## GECONSOLIDEERDE NETTOACTIEFWAARDE EN BALANS

### Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2021 (groepsaandeel)</b>	<b>60,35</b>	<b>1 630,2</b>	<b>27 011 100</b>
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat tokeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 2,3	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 30 september 2022		112,2	
Slotdividend van het boekjaar 2021 (coupon 43)		- 15,7	
Andere elementen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen op actuariële winsten en verliezen op pensioenverplichtingen		1,3	
Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units		- 0,7	
<b>Intrinsieke waarde op 30 september 2022 (groepsaandeel)</b>	<b>63,88</b>	<b>1 725,1</b>	<b>27 003 495</b>

in € per aandeel	30.09.2022	31.12.2021
EPRA NRW	62,56	63,82
EPRA NTA	59,08	60,32
EPRA NDV	64,69	59,53

De berekeningsmethoden van de EPRA NRW, NTA en NDV worden in detail uiteengezet op blz. 23 van dit persbericht.

### Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	30.09.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 913,6	2 874,3
Andere activa	226,9	108,0
<b>Totaal activa</b>	<b>3 140,5</b>	<b>2 982,3</b>
Eigen vermogen	1 725,1	1 630,2
Financiële schuld	1 266,3	1 211,4
langlopend	1 098,5	851,8
kortlopend <sup>19</sup>	167,8	359,7
Andere schuld	149,1	140,7
<b>Totaal eigen vermogen &amp; verplichtingen</b>	<b>3 140,5</b>	<b>2 982,3</b>
<b>LTV</b>	<b>42,2%</b>	<b>40,9%</b>

<sup>19</sup> Volgens de norm IAS 1 moet het handelspapier geboekt worden als kortlopende verplichting. Het is belangrijk op te merken dat de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar beschikt als back-up voor dit handelspapier.

## FINANCIËLE RESULTATEN

### Gebeurtenissen die de perimeter wijzigen

De perimeter van de vastgoedactiviteiten werd voornamelijk gewijzigd door de:

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

### Toelichting bij de resultaten van de vastgoedoperator-activiteit

#### Samenvattende resultatenrekening van de vastgoedoperator-activiteit

(in duizend €)	30.09.2022	30.09.2021 (herwerkt)	30.09.2021
Nettohuurresultaat	91 266	90 690	90 690
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	86 042	88 925	88 925
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	5 224	1 765	1 765
Nettovastgoedkosten <sup>20</sup>	-8 621	-12 542	-12 542
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>82 645</b>	<b>78 148</b>	<b>78 148</b>
Algemene kosten <sup>20</sup>	-11 902	-13 969	-13 969
Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-2 186
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>70 743</b>	<b>64 179</b>	<b>61 992</b>
<b>Operationele marge<sup>20</sup></b>	<b>77,5%</b>	<b>70,8%</b>	<b>68,4%</b>
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) <sup>20</sup>	-13 716	-11 282	-11 282
Vennootschapsbelasting (excl. uitgestelde belasting) <sup>20</sup>	-1 054	-1 039	-1 039
Uit te sluiten: negatieve goodwill/bijzondere waardevermindering van goodwill	-	-	421
<b>EPRA Earnings<sup>21</sup></b>	<b>55 973</b>	<b>51 858</b>	<b>50 093</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>	<b>2,07</b>	<b>1,92</b>	<b>1,85</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	462	6 601	6 601
Ander resultaat op portefeuille	-5 686	-2 186	-
Uitgestelde belasting	- 9	- 36	- 36
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-60 422	1 292	1 292
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs	130 847	23 812	23 812
Negatieve goodwill/bijzondere waardevermindering van goodwill	-	-	- 421
Algemene kosten — uitzonderlijke elementen <sup>22</sup>	-5 250	-	-
<b>Nettoresultaat<sup>23</sup></b>	<b>115 916</b>	<b>81 340</b>	<b>81 340</b>
<b>Nettoresultaat (in € per aandeel)</b>	<b>4,29</b>	<b>3,01</b>	<b>3,01</b>

<sup>20</sup> Dit is een alternatieve prestatiebeoordeling. Voor meer informatie, zie bijlage 3 bij dit verslag.

<sup>21</sup> Vanaf 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander portefeuilleresultaat" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 31 september 2021 werden bijgevolg aangepast.

<sup>22</sup> Bevat de verschillende vergoedingen die aan onze adviseurs zijn betaald met betrekking tot het vrijwillig openbaar bod op Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA.

<sup>23</sup> Het nettoresultaat op 30 september 2021 en 30 september 2022 wordt herwerkt, met uitsluiting van het aandeel in het resultaat van de deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geboekt.

Het **Like-for-like netto huurresultaat** stijgt met 3,7% ten opzichte van vorig jaar. Deze evolutie is deels toe te schrijven aan de indexering van de huurcontracten en deels aan een vermindering van de netto vastgoedkosten.

Het **Nettohuurresultaat** is licht gestegen met 0,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie wordt verklaard door de indexering van de huurcontracten (+3,3 miljoen €) en de positieve impact van nieuwe huurcontracten op de opgeleverde projecten van 7,9 miljoen €, gedeeltelijk gecompenseerd door de impact van de start van nieuwe projecten (-2,9 miljoen €) en de impact van het rotatieprogramma van de activa (-2,3 miljoen €). Bovendien draagt een eenmalige (eenmalige) betaling van +5,3 miljoen € die in 2021 werd waargenomen in verband met een globale overeenkomst met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) bij tot de evolutie.

De **Netto-vastgoedkosten** dalen met 3,9 miljoen €. De daling is voornamelijk te verklaren door de daling van de leegstandskosten als gevolg van nieuwe verhuringen en minder verbeterings- en grote renovatiewerken dan in 2021 (intensieve periode na de lock-down van 2020).

De **EPRA like-for-like net rental growth** bedraagt bijgevolg +5,6% per 30 september 2022.

De **algemene kosten** bedragen 11,9 miljoen €, een daling van 2,1 miljoen € ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze daling wordt verklaard door een aantal uitzonderlijke elementen en door een striktere beheersing van de algemene kostenstructuur.

Het **Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** bedraagt 70,7 miljoen € eind september 2022, tegen 64,2 miljoen € vorig jaar.

Het **Financieel resultaat** (exclusief de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva en de afsluitkosten) bedraagt -13,7 miljoen € tegenover -11,3 miljoen € vorig jaar. De stijging van de financiële lasten wordt voornamelijk verklaard door de kosten in verband met de brugfaciliteit die werd afgesloten in het kader van het vrijwillig openbaar overnamebod en door de stijging van de gemiddelde financiële schuld.

De **EPRA earnings** bedroeg 56,0 miljoen € tegenover 51,9 miljoen € vorig jaar. De **EPRA earnings per aandeel** bedroeg 2,07 € eind september 2022.

De **meerwaarden op de verkoop van vastgoedbeleggingen** houden verband met de verkoop van het gebouw Choux en de verkoop van twee

gebouwen van Fedimmo, gerealiseerd tegen een prijs die overeenstemt met de laatste reële waarde van de expert.

Het **Ander resultaat op de portefeuille** bedraagt -5,7 miljoen € op 30 september 2022 en omvat de recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van de toegekende en in de toplijn geboekte huurgratificaties (-5,2 miljoen €) en een waardevermindering op de goodwill (-0,5 miljoen €).

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedraagt -60,4 miljoen € op 30 september 2022.

De **variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva** bedraagt 130,8 miljoen € per 30 september 2022, en weerspiegelt de sterke stijging van de rentecurve in de waarde van de afdekkingsinstrumenten sinds het begin van het jaar.

De **Algemene kosten - niet-recurrente** elementen weerspiegelen de verschillende honoraria van onze adviseurs in verband met het vrijwillig openbaar overnamebod van Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA.

Als gevolg van de hierboven toegelichte componenten bedroeg het **Nettoresultaat** 115,9 miljoen € op 30 september 2022, tegenover 81,3 miljoen € op 30 september 2021.

Het **Nettoresultaat** per aandeel bedraagt 4,29 €, tegen 3,01 € voor de vergelijkingsperiode.

### Toelichting bij de resultaten uit de coworkingactiviteit

De omzet van de coworkingactiviteit bedroeg 11,6 miljoen € voor de eerste negen maanden van 2022, vergeleken met 7,0 miljoen € vorig jaar, wat neerkomt op een stijging met 66%. Aangezien onze coworkingactiviteiten zich nog in de ontwikkelingsfase bevinden, leveren ze een negatieve bijdrage van -€0,05 per aandeel aan het geconsolideerde EPRA-earnings<sup>24</sup>.

### Toelichting bij de geconsolideerde resultaten

Het geconsolideerd nettoresultaat bedraagt 111,9 miljoen €. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedraagt 112,2 miljoen €, een stijging van 37,0 miljoen € ten opzichte van 30 september 2021. De EPRA earnings per aandeel bedraagt 2,02 € per aandeel, tegenover 1,84 € op 30 september 2021<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Zonder het effect van de toepassing van IFRS 16 op de huurovereenkomsten ondertekend door Silversquare met derde eigenaars, zou de bijdrage tot de EPRA earnings -0,13 € per aandeel bedragen.

<sup>25</sup> Herwerkt.

## FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID

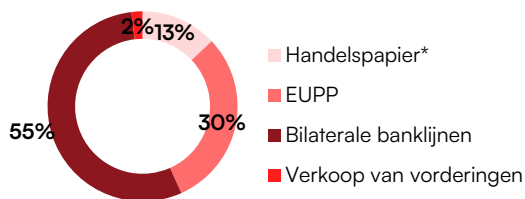
De Vennootschap sluit de nodige financieringen te gepasten tijde af, met oog voor het optimaal evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van haar financieringsbronnen.

### Hoofdkenmerken van de financiële structuur

	30.09.2022	31.12.2021
Bevestigde financieringen <sup>26</sup> (in miljoen €)	1 183	1 471
<i>Waarvan bankfinancieringen</i>	68,9%	71,3%
<i>Waarvan benut</i>	1 218	1 161
Gebruik handelspapier programma (in miljoen €)	157	284
Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen)	72,6%	75,1%
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	1,9%	1,8%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld	3,3 jaar	4,1 jaar
Schuldratio <sup>27</sup>	44,8%	43,1%
LTV ratio <sup>28</sup>	42,2%	40,9%
Indekkingratio <sup>29</sup>	80,8%	76,8%

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

### Schuldverdeling



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

Om haar financieringskosten te beperken, beschikt Befimmo over een commercial paper-programma voor een maximumbedrag van 600 miljoen €, waarvan 157 miljoen euro in gebruik was op 30 september 2022 voor kortetermijnuitgaven en 106 miljoen € voor langetermijnuitgaven. Voor de uitgaven op korte termijn beschikt dit programma over back-up faciliteiten die bestaan uit de verschillende kredietlijnen die werden afgesloten. De documentatie van dit programma heeft ook betrekking op de Europese onderhandse plaatsingen van schuld papier.

26 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;

27 De schuld ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

### Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

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

Uitgevoerde operaties in de loop van het kwartaal:

- Verlenging van de IRS ten belope van 20 miljoen € met nog eens 6 jaar tot augustus 2032;
- Verlenging van de IRS ten belope van 25 miljoen € met nog eens 4 jaar tot januari 2032;
- Verlenging van de IRS ten belope van 25 miljoen € met nog eens 5 jaar tot februari 2032;
- Verlenging van 30 miljoen € IRS met nog eens 6 jaar tot februari 2032;
- Spiegel-SWAP met een IRS-betaler met een looptijd in 2032 en een IRS-ontvanger met een looptijd in 2025;
- Herstructurering met 25 miljoen € IRS-ontvanger (spiegel van bestaand) en 55 miljoen € nieuwe IRS-betaler, dus verkorting van de dekkingsperiode met 7 jaar en verhoging van het gedekte bedrag met 30 miljoen €.

Het bestaande pakket instrumenten geeft de Vennootschap een indekkingsratio van 80,8% per 30 september 2022.

### Gerealiseerde financieringen tijdens 2022

- Verlenging van een kredietfaciliteit van 30 miljoen € tot december 2027;
- Verlenging van een kredietfaciliteit ten belope van 50 miljoen €, waarvan 25 miljoen € verlengd tot eind juni 2027 en 25 miljoen € verlengd tot eind juni 2028.
- Overname van een overbruggingskrediet, onderhandeld door Alexandrite Monnet Belgian Bidco SA, voor een bedrag van 1,265 miljoen €.

### Gebeurtenissen na de overname door Alexandrite Monnet Belgian BidCo

Wegens het gecombineerde effect van een wijziging van de controle en een aanzienlijk negatief effect (verlaging van S&P tot Non-investment Grade BB+) werden bankfaciliteiten ingetrokken en/of terugbetaald voor een totaalbedrag van 223 miljoen €.

Na afloop van het derde kwartaal hebben obligatiehouders ook gebruik gemaakt van hun recht op vervroegde aflossing voor een bedrag van 209,3 miljoen €.

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

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

## VOORUITZICHTEN EN DIVIDEND 2022

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

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

Aangezien de Bieder nu rechtstreeks en onrechtstreeks meer dan 95% van de aandelen van Befimmo SA bezit, lanceert de Bieder een vereenvoudigde squeeze-out, dat zal worden afgesloten op 3 januari 2023.

Het is echter niet zeker dat het dividend in euro zal worden gehandhaafd. Verdere informatie zal later worden gepubliceerd.

## Informatie aan de aandeelhouders

### CORPORATE GOVERNANCE

Op 27 juli 2022 heeft de heer Philippe de Martel ontslag genomen als Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder (Axa).

wq

Op 26 oktober 2022 heeft de heer Amand-Benoît D'Hondt ontslag genomen als Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder (Ageas).

Wij erkennen het belang en de kwaliteit van hun werk en danken hen voor hun constructieve bijdragen.

Tijdens zijn vergadering van 7 november 2022 heeft de Raad van Bestuur de heer Benedict Annable en de heer Theodor Berklay voorlopig gecoöpteerd als Niet-uitvoerende Bestuurders verbonden aan een aandeelhouder (Brookfield) om de heren Philippe de Martel en Amand-Benoît D'Hondt voorlopig te vervangen tot de volgende Algemene Aandeelhoudersvergadering.

### BEFIMMO-AANDEEL

	30.09.2022	31.12.2021
Slotkoers (in €)	46,70	33,75
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	63,88	60,35
Premie of disagio ten opzichte van de intrinsieke waarde	-27%	-44%
Totaal aandeelhoudersrendement <sup>30</sup>	41,5%	-2,0%

### VOLGENDE PUBLICATIE

Online publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022	Maart 2023
---	------------

<sup>30</sup> 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.

## STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

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

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

	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de verklaring	Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van de informatie verkregen van de aandeelhouder	(in %)
<b>Aangevers</b>			
<b>Brookfield Asset Management Inc.</b>	<b>27 564 360</b>	<b>21.10.2022</b>	<b>96,90%</b>
<i>Waarvan Alexandrite Monnet Belgian Bidco NV</i>	<i>26 121 884</i>	<i>21.10.2022</i>	<i>91,83%</i>
<i>Waarvan Befimmo NV (eigen aandelen)</i>	<i>1 442 476</i>	<i>21.10.2022</i>	<i>5,07%</i>
<b>Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel</b>	<b>881 611</b>	<b>21.10.2022</b>	<b>3,10%</b>
<b>Totaal</b>	<b>28 445 971</b>		<b>100%</b>

# Bijlagen

## BIJLAGE 1: GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN BALANS

Geconsolideerde resultatenrekening (in € duizend)<sup>31</sup>

	30.09.2022	30.09.2021 (herwerkt)	30.09.2021
I. (+) Huurinkomsten	99 558	96 655	96 655
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	452	- 130	- 130
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>100 010</b>	<b>96 524</b>	<b>96 524</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 026	10 839	10 839
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 459	19 999	19 999
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-31 551	-27 267	-27 267
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	396	196	196
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>97 341</b>	<b>100 291</b>	<b>100 291</b>
IX. (-) Technische kosten	-7 228	-13 172	-13 172
X. (-) Commerciële kosten	- 414	- 588	- 588
XI. (-) Kosten en taken voor niet-verhuurde gebouwen	-1 587	-2 268	-2 268
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 2 412	- 2 467	- 2 467
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-3 098	-4 450	-4 450
(+/-) Vastgoedkosten	-14 738	-22 944	-22 944
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>82 603</b>	<b>77 346</b>	<b>77 346</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-19 480	-16 300	-16 300
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	- 1 698
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>63 123</b>	<b>61 046</b>	<b>59 348</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	462	6 601	6 601
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 62 739	- 2 945	- 2 945
XIX. (+/-) Ander portefeuilleresultaat	- 3 814	- 1 698	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-2 967</b>	<b>63 005</b>	<b>63 005</b>
XX. (+) Financiële inkomsten	749	997	997
XXI. (-) Netto interestkosten	- 12 684	- 11 046	- 11 046
XXII. (-) Andere financiële kosten	-3 399	-2 879	-2 879
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	131 277	24 268	24 268
(+/-) Financieel resultaat	<b>115 945</b>	<b>11 341</b>	<b>11 341</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>112 977</b>	<b>74 346</b>	<b>74 346</b>
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 1 064	- 1 083	- 1 083
(+/-) Belastingen	<b>-1 064</b>	<b>-1 083</b>	<b>-1 083</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>111 913</b>	<b>73 263</b>	<b>73 263</b>
<b>NETTORESULTAAT (groepsaandeel)</b>	<b>112 237</b>	<b>75 231</b>	<b>75 231</b>
<b>NETTORESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>- 324</b>	<b>-1 969</b>	<b>-1 969</b>
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)</b>	<b>4,16</b>	<b>2,78</b>	<b>2,78</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	- 694	2 364	2 364
Overige onderdelen van het totaalresultaat - andere			
Overige onderdelen van het totaalresultaat (groepsaandeel)	- 696	2 364	2 364
Overige onderdelen van het totaalresultaat - minderheidsbelangen	1	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>111 219</b>	<b>75 626</b>	<b>75 626</b>
<b>TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)</b>	<b>111 541</b>	<b>77 595</b>	<b>77 595</b>
<b>TOTAALRESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>- 323</b>	<b>-1 969</b>	<b>-1 969</b>

31 Vanaf 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander portefeuilleresultaat" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 30 september 2021 werden bijgevoel aangepast.



## Geconsolideerde balans (in € duizend)

ACTIVA	30.09.2022	31.12.2021
I. Vaste activa	3 073 799	2 914 490
A. Goodwill	15 702	16 299
B. Immateriële vaste activa	4 614	6 176
C. Vastgoedbeleggingen	2 901 927	2 861 185
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 498 902	2 824 655
Right of use - reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	403 025	36 531
D. Andere materiële vaste activa	19 317	19 118
E. Financiële vaste activa	127 428	6 901
F. Vorderingen financiële leasing	4 812	4 812
II. Vlottende activa	66 656	67 798
A. Activa bestemd voor de verkoop	11 644	13 133
B. Financiële vlottende activa	608	7
C. Vorderingen financiële leasing	76	149
D. Handelsvorderingen	44 207	35 217
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 764	11 692
F. Kas en kasequivalenten	2 240	2 022
G. Overlopende rekeningen	5 119	5 578
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 140 455</b>	<b>2 982 289</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 725 057</b>	<b>1 630 170</b>
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 725 057	1 630 170
A. Kapitaal	398 357	398 357
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	352 558	314 592
D. Nettoresultaat van het boekjaar <sup>32</sup>	112 237	55 316
II. Participaties die geen zeggenschap geven	-	-
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 415 399</b>	<b>1 352 118</b>
I. Langlopende verplichtingen	1 121 504	888 539
A. Voorzieningen	-	1 196
B. Langlopende financiële schulden	1 098 477	851 775
a. Kredietinstellingen	689 331	440 155
c. Andere	409 146	411 620
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	16 616	27 081
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 278	7 362
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 134	1 125
II. Kortlopende verplichtingen	293 895	463 579
A. Voorzieningen	2 565	3 709
B. Kortlopende financiële schulden	167 775	359 653
a. Kredietinstellingen	3 486	14 247
c. Andere	164 289	345 406
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	31	392
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	76 899	61 584
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 501	1 675
F. Overlopende rekeningen	45 123	36 566
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 140 455</b>	<b>2 982 289</b>

<sup>32</sup> Het verschil (per 31.12.2021) 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.

## BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST VAN DE VASTGOEDINDICATOREN

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

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

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

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

### **Lopende contractuele brutohuur**

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

### **Potentiële huur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BIJLAGE 3 : ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

### Activiteit vastgoedoperator

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

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
<b>Nettovastgoedkosten</b>	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
<b>Operationele marge</b>	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennoetschap te beoordelen.
<b>Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out kosten)</b>	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen' wordt afgetrokken.	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
<b>"Like-for-Like" nettohuurresultaat</b>	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring 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 verhuuring te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.
<b>Vennootschapsbeslating (excl. uitgestelde belasting)</b>	Rubriek XXV "Vennootschapsbelastingen" min de geboekte uitgestelde belastingen.	Geeft een overzicht van effectief opgelopen en verschuldigde belastingen.

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

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

(in duizend €)	30.09.2022	30.09.2021	Evolutie
Nettohuurresultaat (A)	91 266	90 690	
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	2 085	7 899	
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuuring (C)	7 896	5 054	
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	396	- 268	
<b>Nettohuurresultaat in "Like-for-Like" (A-B-C-D)</b>	<b>80 889</b>	<b>78 005</b>	<b>+3,7%</b>

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

(in duizend €)	30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat (A) <sup>33</sup>	115 916	81 340
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-60 422	1 292
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	131 277	24 268
Variaties van het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode (D)	-6 349	-6 152
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen en het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen (A-B-C-D)</b>	<b>51 410</b>	<b>61 933</b>

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

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

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Financieel resultaat (A)	117 131	12 530
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	131 277	24 268
Close out costs (C)	- 430	- 455
<b>Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close out costs) (A-B-C)</b>	<b>-13 716</b>	<b>-11 283</b>

**Operationele marge**

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021 (herwerkt)</b>	<b>30.09.2021</b>
Nettohuurresultaat	91 266	90 690	90 690
Nettovastgoedkosten	-8 621	-12 542	-12 542
Algemene kosten - excl. uitzonderlijke elementen	-11 902	-13 969	-13 969
Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-2 186
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	70 743	64 179	61 992
Nettohuurresultaat (B)	91 266	90 690	90 690
<b>Operationele marge (A/B)</b>	<b>77,5%</b>	<b>70,8%</b>	<b>68,4%</b>

**Nettovastgoedkosten**

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6 028	10 839
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23 884	20 647
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24 181	-21 279
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	396	196
IX. Technische kosten	-7 228	-13 172
X. Commerciële kosten	- 414	- 588
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 587	-2 268
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 412	-2 467
XIII. Andere vastgoedkosten	-3 107	-4 450
<b>Nettovastgoedkosten</b>	<b>-8 621</b>	<b>-12 542</b>

**Vennootschapsbelasting (excl. uitgestelde belasting)**

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
XXV. Vennootschapsbelasting (A)	-1 063	-1 075
Uitgestelde belasting	- 9	- 36
<b>Vennootschapsbelasting (excl. Uitgestelde belasting) (A-B)</b>	<b>-1 054</b>	<b>-1 039</b>

**Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen)**

<b>(in duizend €)</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-17 152	-13 969
Uitzonderlijke elementen	-5 250	-
<b>Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen) (A-B)</b>	<b>-11 902</b>	<b>-13 969</b>

## Geconsolideerd

### BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

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

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

#### Loan-to-value

(in duizend €)	30.09.2022	31.12.2021
Nominale financiële schuld (A)	1 217 678	1 161 297
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	2 240	2 022
I. C. Vastgoedbeleggingen <sup>34</sup> (D)	2 865 947	2 822 806
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E )	11 644	13 133
<b>Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)</b>	<b>2 877 590</b>	<b>2 835 939</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>42,2%</b>	<b>40,9%</b>

#### Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	30.09.2022	31.12.2021
Betaalde rente	17 503	19 416
Geannualiseerde betaalde rente (A)	23 338	19 416
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 200 827	1 058 729
<b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,8%</b>

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

	30.09.2022	31.12.2021
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	4,61	3,33
Return op eigen vermogen (in %)	7,7%	5,7%

<sup>34</sup> Exclusief gebruiksrechten leaseovereenkomsten voor kantoorruimte en gebruiksrechten voor grond (IFRS 16).

## Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen)

(in duizend €)	30.09.2022	30.09.2021
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-19 480	-16 300
Uitzonderlijke elementen	-5 250	-
<b>Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen) (A-B)</b>	<b>-14 230</b>	<b>-16 300</b>

## BIJLAGE 4 : TABELLEN VAN DE EPRA-INDICATOREN

## EPRA indicatoren – geconsolideerd

## EPRA earnings

(in duizend €)	30.09.2022	30.09.2022 (herwerkt) <sup>35</sup>	30.09.2021
<b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	<b>112 237</b>	<b>75 231</b>	<b>75 231</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>4,16</b>	<b>2,78</b>	<b>2,78</b>
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 57 688	- 26 642	- 26 763
Uit te sluiten:			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	64 747	4 637	4 637
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 462	- 6 601	- 6 601
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	462	421	421
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 130 847	- 23 812	- 23 812
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	9	36	36
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 199	- 1 323	- 1 445
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	3 352	1 277	-
XII. Algemene kosten - uitzonderlijke elementen	5 250	-	-
<b>EPRA earnings (groepsaandeel)</b>	<b>54 549</b>	<b>49 866</b>	<b>48 468</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,02</b>	<b>1,84</b>	<b>1,79</b>

## EPRA NRV, NTA &amp; NDV

	30.09.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders</b>	<b>1 725 057</b>	<b>1 725 057</b>	<b>1 725 057</b>	<b>1 630 170</b>	<b>1 630 170</b>	<b>1 630 170</b>
Omvat:						
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing	- 14	- 14	- 14	41	41	41
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>1 725 042</b>	<b>1 725 042</b>	<b>1 725 042</b>	<b>1 630 212</b>	<b>1 630 212</b>	<b>1 630 212</b>
Uit te sluiten:						
Reële waarde van financiële instrumenten	- 109 877	- 109 877		20 953	20 953	
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen	1 134	567		1 125	562	
Goodwill volgens de IFRS balans		- 15 702	- 15 702		- 16 299	- 16 299
Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		- 4 614			- 6 176	
Omvat:						
Reële waarde van vastrentende financiële schulden <sup>36</sup>			37 413			- 6 067
Real-estate transfer tax	72 971	-		71 542	-	
<b>NAV</b>	<b>1 689 270</b>	<b>1 595 416</b>	<b>1 746 753</b>	<b>1 723 832</b>	<b>1 629 253</b>	<b>1 607 846</b>
<b>NAV (€/aandeel)</b>	<b>62,56</b>	<b>59,08</b>	<b>64,69</b>	<b>63,82</b>	<b>60,32</b>	<b>59,53</b>

<sup>35</sup> Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander portefeuilresultaat" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationale opbrengsten en kosten". De cijfers van 30 september 2021 werden bijgevolg aangepast. De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 30 september 2021 werden bijgevolg aangepast.

<sup>36</sup> Exclusief IFRS 16.

## EPRA-indicatoren – Real estate operator business

### EPRA earnings

(in duizend €)	30.09.2022	30.09.2022 (herwerkt) <sup>37</sup>	30.09.2021
<b>Nettoresultaat IFRS<sup>38</sup></b>	<b>115 916</b>	<b>81 340</b>	<b>81 340</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)</b>	<b>4,29</b>	<b>3,01</b>	<b>3,01</b>
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 59 943	- 29 482	- 31 247
Uit te sluiten:			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	60 422	- 1 292	- 1 292
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 462	- 6 601	- 6 601
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 130 847	- 23 812	- 23 812
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	9	36	36
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	5 224	1 765	-
XII. Algemene kosten - uitzonderlijke elementen	5 250	-	-
<b>EPRA earnings</b>	<b>55 973</b>	<b>51 858</b>	<b>50 093</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>	<b>2,07</b>	<b>1,92</b>	<b>1,85</b>

### EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	30.09.2022	31.12.2021
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 907	5 565
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	128 137	124 684
<b>EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,5%</b>

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

(in duizend €)	30.09.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 877 590	2 835 939
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 403 025	- 390 695
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 11 644	- 13 133
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 462 922	2 432 111
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 936	60 866
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)</b>	<b>2 524 858</b>	<b>2 492 977</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	116 429	111 659
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten <sup>39</sup>	- 4 882	- 6 321
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>111 547</b>	<b>105 339</b>
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	12 887	7 202
<b>Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>124 434</b>	<b>112 540</b>
<b>EPRA Net Initial Yield(A/B)</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,2%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,5%</b>

37 Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander portefeullieresultaat" en niet langer meer onder de rubriek "andere operationale opbrengsten en kosten". De cijfers van 30 september 2021 werden bijgevolg aangepast. De compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen is nu uitgesloten van de berekening van de EPRA. De cijfers van 30 september 2021 werden bijgevolg aangepast.

38 Het nettoresultaat op 30 september 2021 en 30 september 2022 werd herwerkt zonder het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode mee in rekening te nemen.

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



## EPRA cost ratio

(in duizend €)	30.09.2022	30.09.2021 (herwerkt)	30.09.2021
<b>Administratieve en operationele netto-uitgaven</b>	<b>-20 070</b>	<b>-26 633</b>	<b>-26 633</b>
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	453	- 122	- 122
Nettovastgoedkosten	-8 621	-12 542	-12 542
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap (zonder uitzonderlijke elementen) <sup>40</sup>	-11 902	-13 969	-13 969
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-2 186
Uit te sluiten:			
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	-	-	1 765
ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	-	421
<b>EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)</b>	<b>-20 070</b>	<b>-26 633</b>	<b>-26 633</b>
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 587	2 268	2 268
<b>EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)</b>	<b>-18 483</b>	<b>-24 366</b>	<b>-24 366</b>
I. (+) Huurinkomsten	90 813	90 812	90 812
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>90 813</b>	<b>90 812</b>	<b>90 812</b>
<b>EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)<sup>40</sup></b>	<b>22,1%</b>	<b>29,3%</b>	<b>29,3%</b>
<b>EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)<sup>40</sup></b>	<b>20,4%</b>	<b>26,8%</b>	<b>26,8%</b>

<sup>40</sup> Dit is een Alternative Performance Measure.

## EPRA like-for-like net rental growth

Sector (in duizend €)	30.09.2022					30.09.2021					Evolutie		
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>41</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>42</sup>	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop		Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>41</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>42</sup>
Brussel CBD en gelijkaardig	39 920		960		6 379	<b>47 259</b>	38 257		1 815		303	<b>40 376</b>	4,3%
Brussel gedecentraliseerd	2 154				60	<b>2 214</b>	2 066				2 356	<b>4 422</b>	4,3%
Brussel rand	3 982			286		<b>4 268</b>	3 795		389	59		<b>4 243</b>	4,9%
Wallonië	8 349			- 75	1 841	<b>10 116</b>	7 861		- 29	187	- 45	<b>7 973</b>	6,2%
Vlaanderen	19 743			- 329	1	<b>19 416</b>	18 099		100	- 54	- 50	<b>18 096</b>	9,1%
Luxemburg stad	3 840	522				<b>4 362</b>	3 767	1 028				<b>4 795</b>	1,9%
<b>Totaal</b>	<b>77 988</b>	<b>522</b>	<b>960</b>	<b>- 117</b>	<b>8 281</b>	<b>87 635</b>	<b>73 844</b>	<b>1 028</b>	<b>2 275</b>	<b>192</b>	<b>2 565</b>	<b>79 905</b>	<b>5,6%</b>
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing						- 10						- 13	
(IFRS 16)						471						5 051	
- Niet-recurrent element						- 5 450						- 6 795	
Andere vastgoedkosten						<b>82 646</b>						<b>78 148</b>	

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

42 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.

TUSSENTIJDSE VERKLARING  
OP 30 SEPTEMBER 2022

**CONTACT**

Van den Berghe Isaline  
Investor Relations Officer

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