

# Jaarlijkse Financiële Resultaten 2021

→ GEREGLAMENTEERDE INFORMATIE



# Sterke resultaten voor 2021, om de strategische transformatie van Befimmo vanaf 2022 te versnellen

## 2021 jaarresultaten

- > Geconsolideerde EPRA earnings van €2,30 per aandeel (groepsaandeel) volgens de nieuwe manier van berekenen<sup>1</sup> (tegenover € 2,87 per aandeel voor 2020, op herwerkte basis). Geconsolideerd nettoresultaat van €3,31 per aandeel (groepsaandeel), een stijging met 55% ten opzichte van 2020
- > Gericht (her)ontwikkeling portefeuillebeheer. Oplevering van Quatuor (>25% ontwikkelingsmarge) verminderde de pijplijn tot 13,8% van de totale waarde van de portefeuille. Proactief beheer van bezettingsrisico's met kantoorgedeelte 97% voorverhuurd.
- > Succesvolle strategie voor de rotatie van de portefeuille. Verwerving van 3 “core” gebouwen voor een totaal bedrag van 72 miljoen € en desinvesteringen voor 115 miljoen € voor het volledige jaar 2021.
- > Sterke veerkracht in de coworkingactiviteit met een omzetstijging van 26% ten opzichte van 2020.
- > Sterke financiële structuur. Beheer van de LTV-ratio (40,9%) en lage gemiddelde financieringskost van 1,8% (daling van 20bp). Stijging van de intrinsieke waarde met 2,5% op jaarbasis tot €60,35 per aandeel.
- > Totaal dividend boekjaar 2021 bevestigd op €1,84 bruto per aandeel, in lijn met het dividend van de Groep.
- > Verwachte EPRA earnings van ongeveer €2,40 tot €2,45 per aandeel voor het boekjaar 2022.

Jean-Philip Vroninks, CEO van Befimmo, licht toe:

*“2021 was een sterk jaar voor Befimmo, ondanks de aanhoudende uitdagingen veroorzaakt door de pandemie. In de loop van het jaar waren we getuige van een sterke verhuuractiviteit, een actief asset management en een positieve veerkracht van ons coworkingsegment, die de sterke fundamenten van onze portefeuille onderstrepen. Ook is de aandacht verlegd naar onze transformatieactiviteiten om beter tegemoet te komen aan de veranderende behoeften van onze klanten met als doel “workspace-as-a-service” verder te ontwikkelen.*

*Onze prioriteit ligt nu op het versnellen van onze transformatieactiviteiten terwijl we blijven inzetten op onze digitaliserings- en duurzaamheidsagenda. Ik heb vertrouwen in onze uitvoeringscapaciteit en kijk ernaar uit een meerwaarde te zijn voor al onze stakeholders.”*

## Capital Markets Day: aankondiging van het nieuwe strategische traject van Befimmo

- > 2022 is een keerpunt met de lancering van een transformatieplan gericht op 6 doelstellingen om de groeimogelijkheden te maximaliseren in een veranderende operationele omgeving
- 6 strategische doelstellingen rond:
- **Activiteitsgericht operationeel model**
  - **Sectordiversificatie**
  - **Bijsturen van onze voetafdruk**
  - **Portefeuillebeheer**
  - **Klantgerichte organisatie**
  - **Gedisciplineerd financieel beheer**
- > Herpositionering van Befimmo om de volledige waardeketen van vastgoed te kunnen dekken (Investeerder, Operator & Ontwikkelaar)
  - > Capital Markets Day gepland op 10 maart 2022

<sup>1</sup> Herwerkt. Voor meer informatie, raadpleeg pagina 11 van dit persbericht.

## INHOUDSTAFEL

Hoogtepunten van 2021.....	3
Vastgoedverslag .....	4
Financieel verslag.....	11
ESG performance.....	18
Befimmo-aandeel.....	20
Dividend van het boekjaar 2021.....	21
Kalender 2022 .....	21
Capital Markets Day.....	22
Vooruitzichten en dividendprognose.....	23
Bijlage 1.....	26
Bijlage 2: “Alternative Performance Measures” .....	28
Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren .....	31
Bijlage 4: Real-estate indicatoren .....	35

**De Raad van Bestuur van Befimmo NV is op 16 februari 2022 bijeengekomen om de jaarlijkse financiële staten neer te leggen op 31 december 2021.**

Consolidatiebasis:

De activiteiten van Befimmo worden in dit persbericht voorgesteld per bedrijfssegment (vastgoedoperator en coworking). De resultaten voorgesteld in € per aandeel worden berekend op grond van het gemiddelde aantal aandelen dat niet in het bezit van de groep is per 31 december 2021 (nl. 27.027.104 aandelen).

Vastgoed- en financiële indicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage 4 van dit persbericht. Ze worden bij hun eerste vermelding geïdentificeerd in een voetnoot. Met het oog op het verbeteren van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie, doet Befimmo er alles aan om haar financiële en MVO-verslaggeving (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen) te standaardiseren, met inachtneming van de rapporteringsrichtlijnen van EPRA.

Alternative Performance Measures:

Sinds 3 juli 2016 zijn de richtlijnen “Alternative Performance Measures (APM)” van de “European Securities Markets Authority” (ESMA) van kracht. De in dit persbericht gebruikte APM's worden bij hun eerste vermelding geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot. In Bijlage 2 en Bijlage 3 van dit persbericht wordt de volledige lijst van de APM's gegeven, samen met een beschrijving van hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die daarmee verband houden. Dit alles is ook op de website van Befimmo terug te vinden ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

# Hoogtepunten 2021

## Sterke fundamenten van de portefeuille

BEZETTINGSGRAAD

95,5%

VERHUURACTIVITEIT

±69 000 m<sup>2</sup>

DUUR VAN DE  
HUUROVEREENKOMSTEN

8,8 jaar

Gericht beheer van (her)-  
ontwikkelingsportefeuille

>25%

QUATUOR ONTWIKKELINGSMARGE

Succesvolle rotatie  
van activa

72 MILJOEN €

AANKOPEN (3 CORE ACTIVA)

Sterke veerkracht van  
de coworkingactiviteit

8<sup>STE</sup> COWORKINGRUIMTE  
GEOPEND IN 2021

3 OPENINGEN GEPLAND  
IN DE KOMENDE 6 MAANDEN

↘13,8%

VERMINDERDE PIJPLIJN

115 MILJOEN €

VERKOPEN

51 800 m<sup>2</sup>

TEGEN EIND 2022

97%

VOORVERHUURD (KANTOORGEDEELTE)

+26%

OMZET TOV 2020

### ESG

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

## Financiële kerncijfers

2,30 €

GECONSOLIDEERDE  
EPRA EARNINGS  
PER AANDEEL\*

3,31 €

GECONSOLIDEERD  
NETTORESULTAAT  
PER AANDEE

40,9%

LTV-RATIO

1,8%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST  
(-20 bp j-o-j)

60,35 €

NAV  
(2,5 groei j-o-j)

1,84 €

BRUTO PER AANDEEL

TOTAAL  
DIVIDEND  
2021

2,40 € - 2,45 €

PER AANDEEL

VOORUITZICHTEN  
EPRA EARNINGS  
2022

CAPITAL MARKETS DAY: 10 MAART 2022

# Vastgoedverslag

## Vastgoedoperator activiteit

### KANTORENMARKT

**Brussel:** Take-up van 438.000 m<sup>2</sup> (een stijging van 66% op jaarbasis), gedomineerd door corporate bedrijven (68%). Prime rendementen noteerden een verdere daling tot 3,60%. Het totale leegstandspercentage steeg licht tot 7,65% (komende van 7,2%) terwijl de leegstand in het CBD laag bleef op 4%. Beperkte bouwpijplijn voor 2022 en 2023 (330.000 m<sup>2</sup>), met een hoog voorverhuurpercentage (70%).

**Luxemburg:** Een van de meest actieve jaren voor de kantorenmarkt (take-up van 377.000 m<sup>2</sup>). Prime rendementen bleven stabiel op 3,4%. Het totale leegstandspercentage bleef laag op 4,1%. In het CBD daalde het zelfs tot onder de 2%. Beperkte bouwpijplijn voor 2022 en 2023 (347.000 m<sup>2</sup>), met een hoog voorverhuurpercentage (42%).

### VERHUURACTIVITEIT

- > Meer dan **69.000 m<sup>2</sup>** verhuurd
- > Ongeveer **50%** nieuwe verhuringen & **50%** herverhuringen (in m<sup>2</sup>)
- > **54** transacties

### EPRA « LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH »

De stijging van het "like-for-like" netto huurresultaat met 0,9% werd gecompenseerd door een stijging van de vastgoedkosten, wat resulteerde in een daling van de EPRA "like-for-like net rental growth" met -1,3%, voornamelijk te verklaren door:

- > Noodzakelijke herstel- en renovatiewerken gerealiseerd in 2021
- > Agentschapcommissies voor het opnieuw verhuren van leegstaande ruimtes
- > Kosten in verband met leegstaande ruimtes, met name in het Quatuor- en Goemaeregebouw
- > Eenmalige inkomsten geboekt in 2020

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

	31.12.2021	31.12.2020
"Spot" bezettingsgraad (exclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten) <sup>3</sup>	90,1%	95,2%
bezettingsgraad (inclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten)	95,5%	97,1%
EPRA Vacancy Rate <sup>4</sup>	4,5%	2,9%

De daling van de bezettingsgraad houdt verband met de verhuizing van Quatuor naar de categorie "vastgoed beschikbaar voor verhuuring".

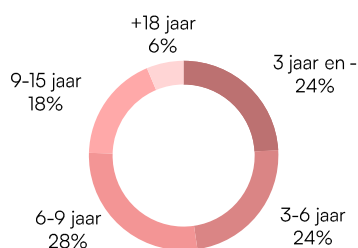
### INNING EN UITSTEL VAN HUURGELDEN

- > **98,7% geïnde huurgelden** voor 2021 (per 10.02.2022, in overeenstemming met vorige jaren)
- > 0,4 miljoen € uitstellen van betaling van huurgelden (beperkt bedrag in verband met de pandemie)

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

	31.12.2021	31.12.2020
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervalddag van vastgoed beschikbaar voor verhuuring	7,3 jaar	7,2 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervalddag van vastgoed beschikbaar voor verhuuring	7,9 jaar	7,7 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervalddag	8,8 jaar	8,6 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervalddag	9,4 jaar	9,0 jaar

Duur van de huurovereenkomsten (gebaseerd op de lopende contractuele brutohuur van huurovereenkomsten op 31.12.2021)

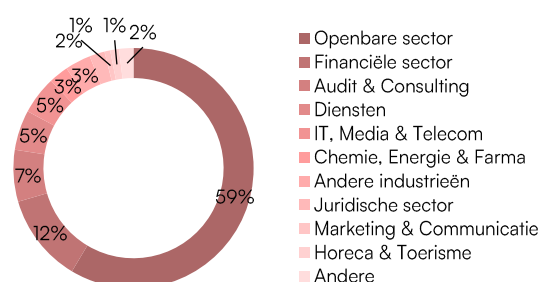


<sup>2</sup> Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie bijlage 4.

<sup>3</sup> Deze indicator zal niet langer worden berekend vanaf de afsluiting van het eerste kwartaal van 2022.

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

**Activiteitensector van de huurders (gebaseerd op de lopende contractuele brutohuur van huurovereenkomsten op 31.12.2021)**



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

	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating
Belgische openbare sector	7,8	54,8%	Rating S&P
Europese openbare sector	4,7	3,8%	
<b>Totaal huurders openbare sector</b>	<b>7,6</b>	<b>58,6%</b>	
Deloitte Services & Investments NV		4,8%	-
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,8%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		4,0%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
<b>Totaal huurders top 5 uit de privésector</b>	<b>9,7</b>	<b>20,0%</b>	
+/- 170 andere huurders	4,4	21,4%	
<b>Totaal van de portefeuille</b>	<b>7,3</b>	<b>100%</b>	

**REËLE WAARDE<sup>5</sup>**

Kantoren	Variatie over het jaar <sup>6</sup> (in %)	Aandeel in de portefeuille <sup>7</sup> (31.12.2021) (in %)	Reële waarde (31.12.2021) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2020) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig <sup>8</sup>	7,2%	52,7%	1 495,9	1 191,9
Brussel gedecentraliseerd	-3,9%	2,3%	64,3	82,2
Brussel rand	-4,9%	2,9%	80,8	92,5
Vlaanderen	-5,3%	13,8%	391,0	428,3
Wallonië	-4,5%	7,8%	221,3	233,0
Luxemburg stad	0,9%	6,3%	178,8	147,1
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2,7%	85,8%	2 432,1	2 175,1
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	-11,5%	13,8%	390,7	517,3
<b>Vastgoedbeleggingen<sup>9</sup></b>	<b>0,4%</b>	<b>99,5%</b>	<b>2 825,6</b>	<b>2 692,4</b>
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>-18,4%</b>	<b>0,5%</b>	<b>13,1</b>	<b>21,6</b>
<b>Totaal</b>	<b>0,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 835,9</b>	<b>2 714,0</b>

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

in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

<sup>6</sup> De variatie over het jaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2021 en 31 december 2021 (buiten het bedrag van aankopen, investeringen en desinvesteringen).

<sup>7</sup> Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2021.

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

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

Per 31 december 2021 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 2.835,9 miljoen €, tegenover 2.714,0 miljoen € per 31 december 2020.

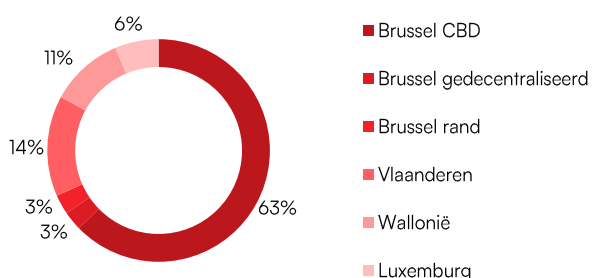
Deze variatie in waarde omvat:

- > Renovatie- of herontwikkelingswerken uitgevoerd in de portefeuille;
- > Investerings en desinvesteringen;
- > De variaties in reële waarde die op de resultatenrekening genoteerd werden (IAS 40)

Bij gelijkblijvende perimeter is de waarde van de portefeuille (exclusief overname, investeringen en desinvesteringen) stabiel over het boekjaar (variatie van +0,3% of 8,9 miljoen €).

In 2021 is het Quatuor-gebouw overgegaan naar de categorie van gebouwen die beschikbaar zijn voor verhuur.

#### Geographische spreiding van de portefeuille<sup>10</sup>



#### NET INITIAL YIELD

	31.12.2021	31.12.2020
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur <sup>11</sup>	4,8%	5,3%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur	5,2%	5,6%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen <sup>12</sup>	4,2%	4,3%
EPRA Net Initial Yield (NIY) <sup>13</sup>	4,2%	5,0%
EPRA Topped-up NIY <sup>13</sup>	4,5%	5,2%

De daling van het rendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur is ook te wijten aan de verhuizing van de Quatuor naar de categorie vastgoed beschikbaar voor verhuur. Alleen de huurovereenkomst met Beobank is ingegaan op 31 december 2021, terwijl het gebouw 81% voorverhuurd is.

## Rotatie van de portefeuille

Befimmo garandeert een kwaliteitsvolle portefeuille door te investeren in goed gelegen flexibele kantoorgebouwen met een potentieel voor waardecreatie, en door anderzijds te verkopen wanneer ze de waarde van mature gebouwen kan kristalliseren of wanneer gebouwen niet langer passen in haar strategie. De opbrengsten uit desinvesteringen dragen bij tot het beheer van de LTV-ratio, de financiering van lopende ontwikkelingsprojecten en garanderen groeicapaciteit.

### 115 MILJOEN € DESINVESTERINGEN

#### Kristalliseren van waarde

- > Wiertz gebouw (Brussel CBD): overdracht voor 74,9 miljoen € met een nettomeerwaarde van 43,2 miljoen € op de investeringswaarde en een IRR zonder hefboomwerking van 10,8%

#### Desinvesteringen van niet-strategische activa

- > Planet 2 gebouw (Brussel, rand): desinvestering in oktober 2021 tegen een waarde die overeenstemt met de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige
- > 6 niet-strategische gebouwen in de Belgische provinciesteden (Deinze, Bilzen, Lokeren, Tienen, Diksmuide en Binche)

#### Residentieel gedeelte van Paradis Express:

Afsluiting van de desinvestering voor 18,9 miljoen € met een winst op verkoop van 2,1 miljoen € op de meest recente reële waarde).

### 72 MILJOEN € AANKOPEN

Befimmo investeerde in 3 strategische activa in 2021:

- > Aankoop van het **Cubus** gebouw (5.000 m<sup>2</sup>) in het Groothertogdom Luxemburg (Howald)
- > Aankoop<sup>14</sup> van het kantoorgebouw van het "**Esprit Courbevoie**" project (8.300 m<sup>2</sup>) in Louvain-la-Neuve
- > Aankoop van drie verdiepingen (5.600 m<sup>2</sup>) in de **Antwerp Tower**.

Silversquare zal zowel in Courbevoie als in A-Tower actief zijn om het coworkingnetwerk verder uit te breiden.

## Kapitaaluitgaven in vastgoed beschikbaar voor verhuur

In 2021 heeft Befimmo € 19,9 miljoen geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur. Dit cijfer is in overeenstemming met 2020.

<sup>10</sup> De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2021.

<sup>11</sup> Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4.

<sup>12</sup> Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur. Dit is een vastgoedindicator.

Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4.

<sup>13</sup> Dit is een EPRA-indicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 3.

<sup>14</sup> Erfpacht van 94 jaar. De akte is ondertekend en het uit te betalen bedrag is voorzien overeenkomstig de onderhanden werken

## (Her)ontwikkelingsprojecten

Befimmo heeft 138,7 miljoen € geïnvesteerd in haar (her)ontwikkelingsprojecten in 2021.

Met de oplevering van de Quatuor, bedraagt de ontwikkelingspijplijn 13,8% van de totale waarde van de portefeuille (tegenover 22% op 30 juni 2021).

De pijplijn bestaat uit:

- > Paradis Express (2,5%) (oplevering in Q1 2022)
- > ZIN-project (6,9%)
- > De overige nog aan te gane projecten (4,4%)

Befimmo heeft in het verleden al bewezen dat ze veel belang hecht aan het beheer van deze projecten. Ze besteedt daarbij bijzondere aandacht aan de analyse van de

markt vóór de lancering met risico op bezetting en aan de maximalisering van het voorverhuurspercentage vóór de start van de bouwwerken. Momenteel bedraagt het voorverhuurspercentage van de kantoorprojecten 97%.

De constructiekosten voor alle ontwikkelingsprojecten zijn bijgewerkt, waarbij onder meer rekening is gehouden met de inflatie van de bouwkosten en de langere constructieperiodes (in verband met de aanhoudende gezondheids crisis).

Voor onze nog aan te gane projecten, streven we naar een geschat rendement op totale investering van ten minste 5%.

### Main renovation and construction projects

Vooruitzichten									
	Gerealiseerde investeringen in 2021 (in miljoen €)	Totaal investering (in miljoen €)	Rendement op totale investering (land inbegrepen)	% van Voltooiing	Oplevering van het project	Investering in 2022 (in miljoen €)	Investering in 2023 (in miljoen €)	Investering in 2024 (in miljoen €)	BREEAM <sup>15</sup>
<b>Lopende projecten aangegaan</b>									
<b>Paradis Express (kantoor gedeelte)</b> Wallonië, Luik	27,9	54	>6%	94%	Q1 2022	3,9	0,1	0,2	Excellent
<b>ZIN</b> Brussel CBD, Noord	58,2	465	±3,9%	29%	Eind 2023 (kantoren) 2024 (andere functies)	191,2	124,9	17,7	Outstanding (kantoren) Excellent (andere functies)
<b>Lopende aan te gane projecten</b>									
<b>LIVIN<sup>16</sup> (WTC 4)</b> Brussel CBD, Noord	1,3	180	-	-		Ontwikkeling in geval van voorverhuur			Excellent
<b>PLXL</b> Brussel gedecentraliseerd	1,8	54	±5,5%	9%	Q1 2025	2,0	24,6	22,4	Outstanding
<b>LOOM (Herontwikkeling Loi 44, Joseph 2, Loi 52)</b> Brussel CBD, Leopoldwijk	2,2	81	±5%	4%	2026	3,0	3,0	17,6	Outstanding
<b>Pacheco</b> Brussel CBD, Centrum	1,0	43	±5,5%	5%	Q2 2024	1,7	19,4	19,2	Outstanding

<sup>15</sup> BREEAM-certificaten voor de (her)ontwikkelingsprojecten (behalve Paradis Express, dat in de ontwerpfasen een BREEAM Excellent behaalde)

<sup>16</sup> Nieuwe bouwvergunning in voorbereiding, in dezelfde geest als het ZIN-project, open naar de stad en een mix van functies.



## Toelichting op geleverde projecten

### Quatuor

Quatuor, een project met een mix van functies van 62.000 m<sup>2</sup>, werd in augustus 2021 opgeleverd en is op 31 december 2021 voor meer dan 81% verhuurd.

Quatuor is een hoogwaardig project dat volledig aansluit bij de hybride werkwereld van vandaag. Het biedt een totaaloplossing met een combinatie van kantoren, dynamische coworkingruimtes en services.

Silversquare zal haar negende coworkingruimte openen in Quatuor. De ruimte krijgt de naam Silversquare North en heeft een oppervlakte van 7.350 m<sup>2</sup>.

Quatuor zal ook bijdragen aan de herontwikkeling en transformatie van de bruisende Noordwijk van Brussel.

Het gebouw kreeg er in 2021 huurders van hoge kwaliteit bij (Touring, Just Eat Takeaway.com, Sopra, Kone).

Quatuor behaalde de duurzaamheidscertificering "BREEAM OUTSTANDING" voor de ontwerpfasen. Hierbij wordt rekening gehouden met de volledige levenscyclus van een gebouw.

### Kerncijfers Quatuor:

- > Potentieel rendement op kosten: 6,1%
- > Ontwikkelingsmarge: >25% (± 56 miljoen €)
- > Gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (tot de volgende vervaldag): 11,3 jaar

## Toelichting op lopende aangegeven projecten

### ZIN

ZIN is een multifunctioneel project dat verschillende functies op een unieke duurzame en innovatieve manier combineert. ZIN heeft een oppervlakte van ongeveer 110.000 m<sup>2</sup> en bestaat uit 73.600 m<sup>2</sup> kantoren, 111 appartementen, 200 hotelkamers en merkappartementen, alsook sportruimtes, winkels, een spectaculaire rooftop en een grote, weelderige serre die toegankelijk is voor het publiek.

70.000 m<sup>2</sup> (>95%) van het kantoorgedeelte is reeds voorverhuurd aan de Vlaamse overheid voor een vaste termijn van 18 jaar. Het project zal dienen als de Brusselse hoofdzetel voor de Vlaamse overheid. Daarnaast zal het hotelgedeelte van het project worden beheerd door Standard International, het iconische merk in de lifestyle hotelsector.

Er wordt gestreefd naar een BREEAM "Outstanding" certificaat voor de kantoren en "Excellent" voor de andere functies.

De asbestverwijdering en ontmantelingswerken zijn voltooid. De constructiefase van de nieuwe delen van het gebouw is aan de gang. Als gevolg van de pandemie is de

opleveringsdatum van het project met ongeveer zes maanden uitgesteld. Daarom zullen de werkzaamheden voor het kantoorgedeelte eind 2023 worden afgerond en die voor de andere functies medio 2024.

De oorspronkelijke raming van de totale constructiekost is verhoogd tot 465 miljoen €. Dit bedrag is hoger dan het vorige bedrag, voornamelijk door een vertraging van 6 maanden als gevolg van de pandemie, die tot een aantal onverwachte uitgaven heeft geleid. Daarnaast hebben wij in het bedrag van 465 miljoen € ook een provisie opgenomen voor extra vastgoedbelastingen. Deze trachten we te challengen.

Rekening houdend met dit nieuwe budget zal het brutorendement op de totale investeringswaarde naar verwachting ongeveer 3,9% bedragen.

Het nieuwe managementplan voorziet erin om tegen 2024 een financiële partner te zoeken voor de dochteronderneming ZIN IN NO(O)RD, waarbij de partner minimaal 25% en maximaal 75% in handen zou moeten hebben.

Het ZIN-project kan worden beschouwd als een referentie in België en Europa op het gebied van verstedelijking en revitalisering van een wijk, op het vlak van energieprestaties en circulariteit.

Het ZIN-project is geselecteerd als een van de vier finalisten in de categorie "Best Futura Project" van de MIPIM Awards 2022. De winnaars worden bekendgemaakt tijdens de ceremonie op donderdag 17 maart 2022.



### Paradis Express

Het project Paradis Express betreft de bouw van een ecowijk met een functiemix van kantoren (21.000 m<sup>2</sup>), woonruimte (15.600 m<sup>2</sup>) en buurtwinkels (395 m<sup>2</sup>). Een Silversquare coworkingruimte (4.000 m<sup>2</sup>) zal ook zijn deuren openen in Q2 2022. Met het station van Guillemins en een nieuwe tramlijn in de buurt wordt Paradis Express een perfect geïntegreerd buurtproject met een bevoorrechte ligging in Luik.

Befimmo heeft 100% van kantoorruimte voorverhuurd en verkocht de residentiële ruimtes. De oplevering van Paradis Express is gepland voor Q1 2022.

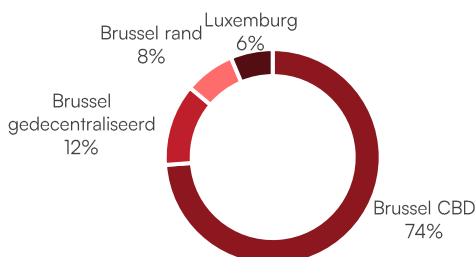
De bouwkost van het gebouw bedraagt € 54 miljoen. Het rendement op de totale investeringswaarde is hoger dan 6%.

Een BREEAM "Excellent" certificering werd behaald in de "Design" fase.

## Coworking-activiteit

### PORTEFEUILLE VAN COWORKING-RUIMTES

8 ruimtes | ±34.900 m<sup>2</sup>



Silversquare opende in september 2021 haar achtste coworkingruimte in Central (de hoofdzetel van Befimmo).

De coworkingactiviteit was goed voor ongeveer 8% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 31 december 2021.

### BEZETTINGSGRAAD

	31.12.2021
Meer dan 3 jaar	75%
Tussen 1 en 3 jaar	52%
Minder dan 1 jaar	51%
<b>Totaal</b>	<b>59%</b>

We zullen niet langer rapporteren over mature en niet-mature ruimtes. Vanaf nu zal de bezettingsgraad van de coworkingruimtes gerapporteerd worden door gebruik te maken van drie categorieën; de ruimtes geopend sinds meer dan 3 jaar, de ruimtes geopend sinds meer dan 1 jaar maar minder dan 3 jaar en de ruimtes open sinds minder dan 1 jaar. Ruimtes die een uitbreiding ondergaan, zullen opnieuw worden beschouwd als nieuwe ruimtes en zullen worden verplaatst naar de categorie "ruimtes geopend sinds minder dan 1 jaar".

De totale bezettingsgraad bedroeg 59% per 31 december 2021 (vergeleken met 51% een jaar geleden), zelfs met de recente opening van Central in 2021. De totale omzet is met 26% gestegen ten opzichte van vorig jaar en sinds september wordt een zeer goede dynamiek waargenomen. Silversquare boekt 804 nieuwe handtekeningen tegen 314 opzeggingen. Bovendien heeft Silversquare de kosten en lasten tijdens het jaar zeer goed beheerd.

De Vennootschap blijft ervan overtuigd dat haar unieke gecombineerde flexibele aanbod van Befimmo en Silversquare een belangrijke rol zal spelen in de post-pandemische herstelperiode en een sleuteloplossing aan het worden is in de nieuwe hybride wereld, zoals blijkt uit de laatste contracten met Salesforce (250 leden - SQ Central) en Xerox (130 leden - SQ Zaventem in

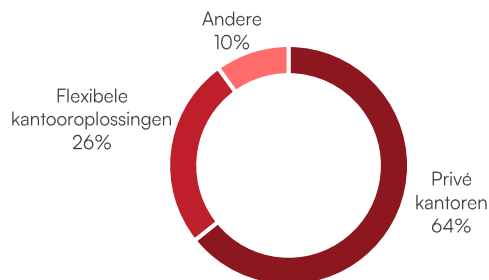
combinatie met ruimte in de portefeuille van Befimmo, Ikaros Park).

### INNINGSPERCENTAGE UITGEGEVEN FACTUREN

99,4% (voor maandelijkse facturen die in 2021 werden uitgegeven)

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

### OMZETSPLIT



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

### ONTWIKKELINGSPIPELINE

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

Voor de ruimtes die voorzien zijn in gebouwen van derden, investeert Silversquare zowel in de inrichting als in het meubilair en de IT. In 2021 investeerde Silversquare zo 3,6 miljoen € in haar coworking-ruimtes. Zoals hierboven gemeld investeerde Befimmo (vastgoedoperator) 6,8 miljoen € in 2021 waarvan 4,3 miljoen € in het Central gebouw en € 2,5 miljoen in het Quatuor project. Dit wordt doorgerekend aan Silversquare via een mechanisme van huurverhoging.

#### Nieuwe openingen voor de komende twee jaar

	Oppervlakte
<b>Totaal portefeuille 2021</b>	<b>34 900 m<sup>2</sup></b>
SQ North (Brussel CBD)	+7 350 m <sup>2</sup>
SQ Guillemins (Luik)	+3 800 m <sup>2</sup>
SQ A-Tower	+5 800 m <sup>2</sup>
<b>Totaal portefeuille eind 2022</b>	<b>51 800 m<sup>2</sup></b>
SQ Louvain-La-Neuve	+4 000 m <sup>2</sup>
Luxemburg	+4 000 m <sup>2</sup>
Vlaanderen (2 ruimtes)	+7 000 m <sup>2</sup>
<b>Totaal portefeuille eind 2023</b>	<b>66 800 m<sup>2</sup></b>

Rekening houdend met de geïdentificeerde pijplijn, zullen de coworkingruimten van Silversquare tegen eind 2025 goed zijn voor 85.000 m<sup>2</sup>.

Na de uitvoering van Silversquare's ontwikkelingsplan, worden de eerste significante positieve EPRA-bijdragen verwacht in 2024.

## **SPARKS**

Sparks, de nieuwe one-stop shop voor meetings, lanceert in Central (hoofdzetel van Befimmo) in Brussel. Het opent zijn eerste locatie in april volgend jaar in Central. De start-up zal speciale vergaderomgeving bieden die niet alleen bestaat uit innovatieve meetingrooms, maar ook uit een reeks aanvullende services en professionele ondersteuning. De start-up beschikt over veertien gloednieuwe meetingrooms die elk hun eigenheid hebben in functie en design: de place to be voor meetings tot 250 personen.

Befimmo stapt als partner mee in de start-up. Met de lancering van Sparks gaan we door met investeren in oplossingen voor het werk van morgen. We bouwen verder aan een hybride werkwereld die het leven van werknemers vergemakkelijkt. Zo creëert Befimmo een ecosysteem van werkruimte-oplossingen die het mogelijk maken om beter samen te werken, sterkere teams te vormen en de cultuur van de organisatie verhogen. Het komt allemaal samen in Central, Befimmo's 'flagship' gebouw, dat ook over een restaurant en dakterras beschikt en beiden beschikbaar zijn voor klanten van Sparks.

Sparks opent zijn eerste locatie in april volgend jaar in Central, de hoofdzetel van Befimmo.

[www.sparks-meeting.eu](http://www.sparks-meeting.eu)

# Financieel verslag

## EPRA Earnings – spreiding van huurkortingen

Om de vergelijkbaarheid met sector te verbeteren, heeft Befimmo beslist om vanaf het boekjaar 2021 haar rapportering af te stemmen op de praktijken in de sector.

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 operationale 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 december 2020 werden bijgevolg aangepast.

De geconsolideerde EPRA earnings bedraagt 2,30 € per aandeel (tegen 2,87 € per aandeel op herwerkte basis voor 2020).

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2021 Oude berekening	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020 (niet herwerkt)
<b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	<b>89 370</b>	<b>89 370</b>	<b>57 709</b>	<b>57 709</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>3,31</b>	<b>3,31</b>	<b>2,13</b>	<b>2,13</b>
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	-27 158	-31 996	19 813	18 389
Uit te sluiten:				
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	5 454	5 454	237	237
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-5 901	-5 901	-306	-306
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	1 202	1 202	700	700
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	-30 121	-30 121	17 683	17 683
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	44	44	390	390
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-2 474	-2 675	-122	-315
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	4 637	-	1 232	-
<b>EPRA earnings (groepsaandeel)</b>	<b>62 212</b>	<b>57 374</b>	<b>77 522</b>	<b>76 097</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,30</b>	<b>2,12</b>	<b>2,87</b>	<b>2,81</b>

## Financiële kerncijfers

<b>Geconsolideerd</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 011 100	27 040 351
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	27 027 104	27 048 907
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 630,2	1 591,4
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	60,35	58,85
EPRA NRV (in € per aandeel)	63,82	63,48
EPRA NTA (in € per aandeel)	60,32	60,10
EPRA NDV (in € per aandeel)	59,53	57,19
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,31	2,13
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost <sup>17</sup> (in %)	1,8%	2,0%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,1	4,9
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	43,1%	40,8%
Loan-to-value <sup>18</sup> (in %)	40,9%	36,8%
Total return op eigen vermogen <sup>19</sup> (in € per aandeel)	3,3	2,1
Total return op eigen vermogen <sup>21</sup> (in %)	5,7%	3,6%
<b>Activiteit vastgoedoperator</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,68	2,25
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>20</sup> (in %)	-1,3%	-0,2%

<b>Geconsolideerd</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020 (herwerkt)</b>	<b>31.12.2020 (niet herwerkt)</b>
EPRA earnings (in € per aandeel)	<b>2,30</b>	<b>2,87</b>	<b>2,81</b>
<b>Activiteit vastgoedoperator</b>			
EPRA earnings (in € per aandeel)	<b>2,38</b>	<b>2,95</b>	<b>2,88</b>

<sup>17</sup> Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 te raadplegen.

<sup>18</sup> Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations"

<sup>19</sup> Marge en indekkingskosten inbegrepen. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 te raadplegen

<sup>20</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

# 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 2020 (groepsaandeel)</b>	<b>58,85</b>	<b>1 591,4</b>	<b>27 040 351</b>
Dividendsaldo van het boekjaar 2020		-15,4	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		2,3	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		-3,0	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2021		-34,1	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 december 2021		89,4	
Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units		-0,5	
<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2021 (groepsaandeel)</b>	<b>60,35</b>	<b>1 630,2</b>	<b>27 011 100</b>

## EPRA NRV, NTA and NDV

in € per aandeel	31.12.2021	31.12.2020
EPRA NRV	63,82	63,48
EPRA NTA	60,32	60,10
EPRA NDV	59,53	57,19

## Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 874,3	2 761,2
Andere activa	108,0	85,3
<b>Totaal activa</b>	<b>2 982,3</b>	<b>2 846,5</b>
Eigen vermogen	1 630,2	1 591,4
Financiële schuld	1 211,4	1 053,3
langlopend	851,8	684,6
kortlopend <sup>21</sup>	359,7	368,7
Andere schuld	140,7	201,8
<b>Totaal eigen vermogen &amp; verplichtingen</b>	<b>2 982,3</b>	<b>2 846,5</b>
<b>LTV</b>	<b>40,9%</b>	<b>36,8%</b>

<sup>21</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

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

### GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER WIJZIGEN

De perimeter van de vastgoedactiviteiten werd tijdens het boekjaar 2021 voornamelijk gewijzigd door de:

- > 2021 aankopen (Cubus gebouw, Esprit Courbevoie en drie verdiepingen in de Antwerp Tower)
- > H2 2020 desinvesteringen (Blue Tower, Media, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard)
- > 2021 desinvesteringen (Wiertz gebouw, de residentiële gedeeltes van Paradis Express, Planet 2 gebouw en 6 niet-strategische gebouwen (in de Belgische provinciesteden).

Het totaal aantal aandelen niet aangehouden door de groep daalde licht van 27.040.351 naar 27.011.100, wat te maken heeft met de aandelen die werden ingekocht in het kader van het liquiditeitsprogramma.

### TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN VAN DE VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

#### Samenvattende resultatenrekening van de vastgoedoperator-activiteit

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020 (niet herwerkt)
Nettohuurresultaat	119 947	130 782	130 782
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	114 518	128 941	128 941
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	5 429	1 841	1 841
Nettovastgoedkosten <sup>22</sup>	-18 001	-15 208	-15 208
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>101 946</b>	<b>115 574</b>	<b>115 574</b>
Algemene kosten	-21 603	-15 746	-15 746
Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-1 841
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>80 342</b>	<b>99 828</b>	<b>97 987</b>
<b>Operationele marge<sup>22</sup></b>	<b>67,0%</b>	<b>76,3%</b>	<b>74,9%</b>
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) <sup>22</sup>	-15 117	-19 471	-19 471
Vennootschapsbelasting (excl. uitgestelde belasting)	-1 003	-689	-689
<b>EPRA Earnings<sup>23</sup></b>	<b>64 222</b>	<b>79 667</b>	<b>77 826</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>	<b>2,38</b>	<b>2,95</b>	<b>2,88</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5 901	306	306
Ander resultaat op portefeuille <sup>23</sup>	-6 282	-1 841	-
Uitgestelde belasting <sup>22</sup>	-44	-390	-390
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5 520	759	759
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs	30 121	-17 683	-17 683
<b>Nettoresultaat<sup>24</sup></b>	<b>99 438</b>	<b>60 819</b>	<b>60 819</b>
<b>Nettoresultaat (in € per aandeel)</b>	<b>3,68</b>	<b>2,25</b>	<b>2,25</b>

<sup>22</sup> Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 te raadplegen.

<sup>23</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 december 2020 werden bijgevolg aangepast. Voor meer informatie, zie pagina 11.

<sup>24</sup> Het nettoresultaat op 31 December 2020 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.

De “like for like” nettohuurinkomsten zijn gestegen met 0,9% ten opzichte van vorig jaar. Deze evolutie is voornamelijk te verklaren door betere huurresultaten voor de gebouwen Axento, Central en Triomphe, gedeeltelijk gecompenseerd door een daling van de huur van het Poelaertgebouw ten gevolge van een verlenging van een huurovereenkomst.

Het **totale nettohuurresultaat** daalde met 8,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit is voornamelijk te verklaren door het programma voor de rotatie van activa:

- > de “exit” van de gebouwen Blue Tower, Media, Schuman 3 and 11, Froissart en Guimard in Q4 2020 en de verkoop van de gebouwen Wiertz, Planet 2 en 6 Fedimmo-gebouwen in 2021
- > Licht gecompenseerd door de toevoeging van het pas verworven Cubus-gebouw in februari 2021 en de start van de huurovereenkomst van Beobank in het Quatuor-project.

Deze daling was ook gedeeltelijk te wijten aan een verschillende vergelijkingsbasis. In 2020 ondertekenden we een globale overeenkomst met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat), die onder meer in de vervroegde beëindiging van huurcontracten in gebouwen in Wallonië en Vlaanderen en een verlenging van het huurcontract voor het Poelaertgebouw voor een vaste termijn van negen jaar voorzag. Dit leidde tot een positieve niet-recurrente (eenmalige) impact (betaling) van 7,3 miljoen € in 2020 tegenover slechts 5,3 miljoen € in 2021.

**De nettovastgoedkosten** zijn met 2,8 miljoen € gestegen. Deze stijging is hoofdzakelijk te verklaren door de geplande inhaalbeweging van lichte herstel- en ingrijpende renovatiewerken die in 2021 werden gerealiseerd, aangezien het jaar voordien door de pandemie een waardevermindering werd geboekt, alsook door de stijging van de agentschapscommissies voor deerverhuuring van leegstaande ruimtes, de stijging van de kosten voor leegstaande ruimtes en een niet-recurrente opbrengst in verband met de WTC 2-toren (+0,6 miljoen € in 2021 en +1,7 miljoen € in 2020).

**De EPRA like-for-like net rental growth** bedroeg -1,3% per 31 december 2021, terwijl de “like-for-like” nettohuurinkomsten positief zijn met 0,9%, gecompenseerd door een stijging van de vastgoedkosten.

**De algemene kosten** bedroegen 21,6 miljoen € tegenover 15,7 miljoen € vorig jaar. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door uitzonderlijke elementen in verband met het pensioen van de vorige CEO, het vertrek van de CFO en een voorziening in verband met het PSU<sup>25</sup> pakket van het Uitvoerend Comité.

Het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** bedroeg 80,3 miljoen € op het einde van december 2021.

Het **financieel resultaat** (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en “close-out costs” bedroeg -15,1 miljoen € tegenover -19,5 miljoen € vorig jaar. De daling van de financiële kosten is te wijten aan het gecombineerde effect van de daling van het gemiddelde schuldvolume met 6,0% en een lichtjes lagere gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost van 1,8% in vergelijking met vorig jaar (2,0%).

De **EPRA earnings** bedraagt 64,2 miljoen €<sup>26</sup> tegenover 79,7 miljoen €<sup>26</sup> vorig jaar. De **EPRA earnings per aandeel** bedroeg €2,38 eind 2021 ten opzichte van €2,95<sup>26</sup> eind 2020.

De **winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 5,9 miljoen € op 31 december 2021 en komt hoofdzakelijk overeen met de kapitaalwinst (op basis van de meest recente reële waarde) die werden gerealiseerd op de “exit” van het Wiertz-gebouw en het residentieel deel van Paradis Express. De verkopen van de Fedimmo-gebouwen werden gerealiseerd tegen een prijs die in overeenstemming is met de meest recente reële waarde van de expert.

**Ander resultaat op de portefeuille** bedraagt -6,2 miljoen € op 31 december 2021, vergeleken met -1,8 miljoen €<sup>26</sup> vorig jaar. Het omvat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en is geboekt in de bovenste lijn. Het omvat ook “impairment goodwill”.

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** van 5,5 miljoen € ten opzichte van +0,7 miljoen € vorig jaar, weerspiegelt een aanzienlijke stijging van de reële waarde voor CBD-activa, gecompenseerd door een daling van de reële waarde van niet-CBD-activa.

De verhoging van het **nettoresultaat** tot 99,4 miljoen € op 31 december 2021, tegenover 60,8 miljoen € op 31 december 2020, is voornamelijk te verklaren door een positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten als gevolg van de verhoging van de rentevoetcurve over de periode (+30,6 miljoen € vergeleken met -17,7 miljoen € een jaar geleden). Het **nettoresultaat per aandeel** bedroeg €3,68 eind 2021 in vergelijking met €2,25 eind 2020.

<sup>25</sup> Performance Stock Unit.

<sup>26</sup> Herwerkt. Zie pagina 11 voor meer informatie.



## TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN UIT DE COWORKINGACTIVITEIT

In de coworking-activiteit werd voor het boekjaar een omzet van € 10,1 miljoen geboekt. In de ontwikkelingsfase heeft de coworking-activiteit een negatieve bijdrage van € -0,08 per aandeel (voor 2021) tot de geconsolideerde EPRA earnings<sup>27</sup>.

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

Het geconsolideerde nettohuurresultaat bedroeg € 128,3 miljoen. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedroeg € 89,4 miljoen, een stijging van € 31,7 miljoen in vergelijking met 31 december 2020. De EPRA earnings per aandeel bedroegen € 2,30 tegen € 2,87<sup>28</sup> op 31 december 2020.

## 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

	31.12.2021	31.12.2020
Bevestigde financieringen <sup>29</sup> (in miljoen €)	1 471	1 461
<i>Waarvan bankfinancieringen</i>	71,3%	71,4%
<i>Waarvan benut</i>	1 161	1 002
Gebruik handelspapier programma (in miljoen €)	284	353
Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen)	75,1%	96,6%
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	1,8%	2,0%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld	4,1 jaar	4,9 jaar
Schuld ratio <sup>30</sup>	43,1%	40,8%
LTV ratio <sup>31</sup>	40,9%	36,8%
Indekkingsratio	76,8%	98,6%

## GEREALISEERDE FINANCIERINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR

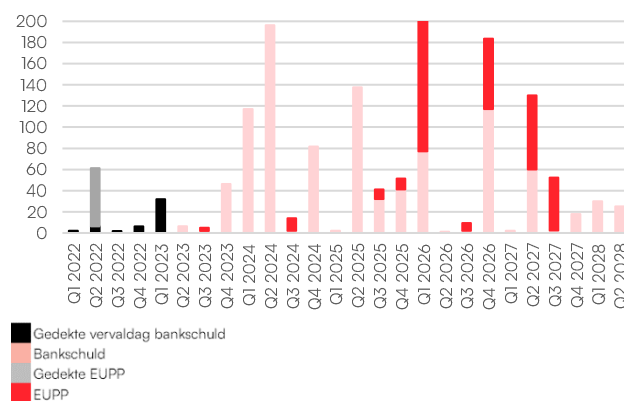
- > Nieuwe bankfinanciering voor 50 miljoen € voor een periode van 3 jaar met mogelijke verlengingen tot 5 jaar
- > Verlenging van een amortiserende financiering van € 130 miljoen voor een periode van 5 jaar en 5 maanden. Bestaande uit een doorlopende kredietfaciliteit van 80 miljoen € en een termijnlending van 50 miljoen €
- > 5 miljoen € private plaatsing in de EU met een looptijd van 10 jaar
- > Een bedrag van 50 miljoen € werd omgezet in een groene lening na de publicatie van het kader voor groene financiering. Dit is een belangrijke stap in ons actieplan 2030 om de Duurzame Ontwikkeling van Befimmo financieel te ondersteunen.
- > Verlenging van een doorlopende kredietfaciliteit van € 18 miljoen met 5 jaar extra.

Na het jaareinde werkte de Vennootschap verder aan de versterking van haar financiële structuur. Ze tekende twee verlengingen, wat een bewijs is van het vertrouwen van onze banken en kredietverleners in Befimmo:

- > Verlenging van een kredietfaciliteit van 30 miljoen euro tot december 2027
- > Verlenging van een kredietfaciliteit ten belope van 50 miljoen euro, waarvan 25 miljoen euro verlengd tot eind juni 2027 en 25 miljoen euro verlengd tot eind juni 2028

Bij verder gelijkblijvende omstandigheden heeft Befimmo haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt.

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



<sup>27</sup> Zonder het effect van de toepassing van IFRS 16 op de huurovereenkomsten ondertekend door Silversquare met derde eigenaars, zou de bijdrage tot de EPRA earnings € -0,13 per aandeel bedragen.

<sup>28</sup> Herwerkt. Zie pagina 11 voor meer informatie.

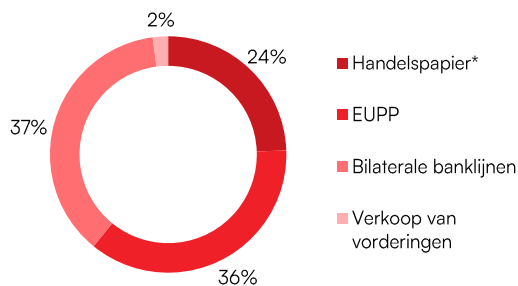
<sup>29</sup> Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening

met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren;

<sup>30</sup> De schuld ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

<sup>31</sup> Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële schuld - kasstroom)]/reële waarde van de portefeuille].

## Schuldverdeling



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

Op 21 juni 2021 bevestigde het ratingbureau Standard & Poor's de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de lange-termijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de korte-termijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van € 600 miljoen. Dit programma was op 31 december 2021 voor € 284 miljoen aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor € 116 miljoen voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

## INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de dekking van het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLARs<sup>32</sup>.

Uitgevoerde operaties in de loop van het boekjaar:

- > Verlenging van een IRS van 15 miljoen € met nog eens 4 jaar tot november 2031
- > 2 gedeeltelijke annuleringen voor de periode 2021-2022, elk voor een nominaal bedrag van 30 miljoen €
- > Invoering van een "receiver swap" van 20 miljoen € voor de periode 2021-2022
- > Verlenging van een swap van 25 miljoen € met nog eens 4 jaar tot januari 2032
- > Annulering van een 25 miljoen € payer-swap met een oorspronkelijke looptijd tot december 2024
- > 2 gedeeltelijke annuleringen van payer-swaps over 2022, een totaal nominaal bedrag van 80 miljoen €
- > 2 nieuwe CAPs van 50 miljoen €, elk voor de periode januari 2022 tot april 2024

Verrichtingen uitgevoerd na de afsluiting van het boekjaar:

- > Verlenging van de payer-swap van 20 miljoen euro met nog eens 6 jaar, tot augustus 2032
- > Verlenging van de payer-swap van 25 miljoen euro met nog eens 4 jaar, tot januari 2032

Het bestaande instrumentenpakket geeft de Vennootschap een indekkingsratio van 76,8% per 31 december 2021. De indekkingsratio blijft boven de 50% tot en met het derde kwartaal van 2026.

### Sterke rente indekkingspositie (inclusief schulden met vaste rent), boven 50% tot Q3 2026

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2040
Gemiddelde nominale indekking (€ miljoen)	975	1109	973	896	763	581	417	330	305	274 →	15
Gemiddelde rentevoet op indekking	0,77%	0,74%	0,74%	0,79%	0,75%	0,75%	0,69%	0,64%	0,64%	0,64% →	0,54%

<sup>32</sup> De intekening op COLLAR maakt mogelijk om de stijging van de rentevoeten (CAP) te beperken, maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

# ESG performance

De prioriteit van Befimmo is geïntegreerde hybride, duurzame werk- & leefoplossingen aan te bieden die beantwoorden aan de grote trends die nu al de wereld van morgen vorm geven. In die context zijn de Environment, Social en Governance (ESG) aspecten de natuurlijke verlengstukken van de bedrijfsstrategie van Befimmo, gericht op het creëren van waarde voor al haar betrokken partijen, zowel op korte als op lange termijn. De manier waarop de onderneming haar ESG-doelstellingen en bijbehorende engagementen definieert, vertaalt deze ambitie:

	ENVIRONMENT	SOCIAL	GOVERNANCE
Waarom	<p>Voldoen aan zeer ambitieuze klimaat GHG vermindering in overeenstemming met de koolstofneutrale EU-doelstelling voor 2050, waarvan zowel de maatschappij in haar geheel als haar klanten rechtstreeks profiteren.</p> <p>Dit omvat de verminderingen binnen haar huidige vastgoedportefeuille, de invloed van haar bevoorradingsketen, alsook de vermindering van de ingebedde GHG-uitstoot in nieuwe ontwikkelingsprojecten door het behoud van bestaande elementen &amp; het hergebruik van materialen.</p>	<p>Innovatieve, hybride, gezonde, gebruikersgerichte en multi-stakeholders “end-to-end” vastgoedoplossingen aanbieden die de sociale cohesie en het welzijn van mensen versterken.</p> <p>Positieve klimaatveranderingen in haar ecosysteem teweegbrengen en haar positie gebruiken om haar partners consequent te beïnvloeden.</p>	<p>Haar bestuur continu verbeteren op basis van toonaangevende ethische normen, normen voor financiële en niet-financiële rapportering en transparantieprincipes.</p> <p>een multistakeholderperspectief centraal stellen in haar bestuur en de bijbehorende besluitvormingsprocessen.</p>
Doelstellingen	<p>Afgestemd op een 1,5°C scenario, met het SBTi<sup>33</sup>: (i) Vermindering van de absolute GHG-uitstoot met <b>50% tegen 2030</b> (scope 1<sup>34</sup> &amp; scope 2<sup>35</sup> - basisjaar 2018) en (ii) verbintenis om haar scope 3<sup>36</sup> uitstoot te meten en te verminderen</p>	<p><b>51.800 m<sup>2</sup></b> coworkingruimte in 2023</p> <p>Het hoogste niveau van huurderstevredenheid bereiken (doelstelling vast te stellen vanaf 2022)</p>	<p><b>Toonaangevend bestuur</b> als strategisch fundament ter ondersteuning van onze strategie</p>
2021 Prestaties	<p>Ongeveer <b>-27%</b><sup>37</sup> vermindering van de absolute GHG-uitstoot sinds 2018</p>	<p><b>34.900 m<sup>2</sup></b> coworkingruimte in 2021</p> <p><b>89%</b> tevredenheidsratio van het Befimmo-team</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gedragscode en evaluatieproces voor leveranciers (100% tegen 2023)</li> <li>&gt; Een reeks ESG-beleidsmaatregelen om ethische normen op alle niveaus te garanderen</li> <li>&gt; Een stappenplan opstellen om te anticiperen op het regelgevingskader van de EU (TCFD, Taxonomie en CSRD)</li> </ul>

33 Het volledige dossier zal worden ingediend bij het SBTi (KMO-procedure) tegen eind februari 2022.

34 Rechtstreeks beheerde uitstoot.

35 Onrechtstreeks beheerde uitstoot.

36 Uitstoot van de upstream- en downstreamactiviteiten in de bevoorradingsketen van een bedrijf, met inbegrip van uitstoot die wordt veroorzaakt door het gebruik van die producten door de klant.

37 Nauwkeurige gegevens worden momenteel geauditeerd en zullen worden bevestigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

Voor Befimmo is het op **een transparante en gestandaardiseerde manier communiceren over haar ESG-voortgang** even belangrijk als het vastleggen van ambitieuze doelstellingen. In die optiek heeft Befimmo gewerkt aan de volgende belangrijke initiatieven op het vlak van rapportering en governance:

Veerkracht tegen klimaatverandering:

De aanbevelingen van de “Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)” implementeren, waardoor de onderneming klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten kan opnemen in haar risicobeheer en strategische planningsprocessen. Befimmo heeft tot doel na te denken over haar waardecreatie op lange termijn in een context waarin de impact van de klimaatverandering steeds sneller zal blijven toenemen. Door te begrijpen hoe de globale wereld zou kunnen evolueren doorheen verschillende klimaatscenario's op lange termijn, en door die op kortere termijn te plannen, zal Befimmo haar Actieplan voor 2030 kunnen versterken met fundamentele investeringen, niet alleen om het risico te beperken, maar ook om een rendabel businessmodel uit te bouwen dat de kansen grijpt in deze nieuwe toekomstige realiteit.

Naleving van de EU-regelgeving:

Anticiperen op toekomstige ontwikkelingen van het Europese regelgevingskader, gekoppeld aan de invoering van de Europese richtlijn voor Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de EU-Taxonomie.

Betrokkenheid van de waardeketen:

De onderneming is begonnen met de creatie van een globaal kader voor al haar leveranciers, met onder meer de opstelling van een verbeterde gedragscode voor leveranciers en de implementatie van een ESG-evaluatieproces. Het is de bedoeling om tegen 2023 100% van de belangrijkste leveranciers van Befimmo te evalueren.

Dankzij haar sterke focus op ESG, in combinatie met haar gestandaardiseerde en transparante manier van communiceren, kon Befimmo haar sterke positie ten opzichte van verschillende ratingkaders voortzetten en erkenningen behalen:

2021	
<b>EPRA BPR</b>	Gold
<b>EPRA sBPR</b>	Gold
<b>CDP</b>	B Management
<b>GRESB</b>	84% Standing Investments 84% Developments; Green Star status
<b>MSCI<sup>38</sup></b>	A
<b>ISS-ESG</b>	C Prime
<b>Sustainalytics<sup>39</sup></b>	16.3/100 Low risk (01.02.2021)
<b>Vigeo Eiris (Moody's ESG Solutions)</b>	52/100 Robust

38 Disclaimer-verklaring van afwijzing: het gebruik door Befimmo van gegevens van MSCI ESG research LLC of haar filialen ("MSCI"), en het gebruik van MSCI-logo's, handelsmerken, dienstmerken of indexnamen hierin, vormen geen sponsoring, goedkeuring, aanbeveling of promotie van Befimmo door MSCI. MSCI diensten en gegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieleveranciers, en worden "as-is" en zonder garantie geleverd. MSCI namen en logo's zijn handelsmerken of dienstmerken van MSCI.

39 Copyright ©2022 Sustainalytics. Alle rechten voorbehouden. Dit gedeelte bevat informatie ontwikkeld door Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Dergelijke informatie en gegevens zijn eigendom van Sustainalytics en/of haar externe leveranciers (Gegevens van Derden) en worden uitsluitend voor informatieve doeleinden verstrekt. Zij vormen geen goedkeuring van enig product of project, noch een beleggingsadvies en worden niet gegarandeerd volledig, tijdig, accuraat of geschikt voor een bepaald doel te zijn. Het gebruik ervan is onderworpen aan de voorwaarden beschikbaar op <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

# Befimmo-aandeel

	31.12.2021	31.12.2020
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 011 100	27 040 351
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	27 027 104	27 048 907
Hoogste koers (in €)	37,00	57,00
Laagste koers (in €)	31,30	32,10
Slotkoers (in €)	33,75	36,30
Aantal verwerkte aandelen <sup>40</sup>	24 885 965	16 265 676
Dagelijks gemiddeld volume <sup>40</sup>	97 211	63 291
Velociteit van de free float <sup>40</sup>	120%	78%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	80%	80%
Brutodividend <sup>41</sup> (in € per aandeel)	1,84	2,25
Brutorendement <sup>42</sup>	5,5%	6,2%
Return op koers <sup>43</sup>	-2,0%	-28,5%

## EVOLUTIE VAN HET BEFIMMO-AANDEEL

Het Befimmo-aandeel sloot op 31 december 2021 af op 33,75 € tegen 36,30 € een jaar eerder.

Uitgaande van het dividend dat in 2021 wordt uitgekeerd, bedraagt de totale return voor de aandeelhouders -2,0%.

Op 31 december 2021 noteert het Befimmo-aandeel met een discount van -44%. De beurskapitalisatie van Befimmo bedraagt 0,96 miljard €.

Op basis van de transacties geregistreerd op alle marktplatformen, biedt het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een gemiddeld dagvolume van ongeveer 97.000 aandelen, wat overeenkomt met een free-float velocity van 120% over het hele jaar.

## LIQUIDITEITSPROGRAMMA

In oktober 2020 heeft Befimmo Kepler Cheuvreux de uitvoering van een liquiditeitsovereenkomst toevertrouwd met betrekking tot haar gewone aandelen die toegelaten zijn tot de verhandeling op Euronext Brussel. Deze overeenkomst voorziet in de aankoop en verkoop door Kepler Cheuvreux van Befimmo-aandelen. Kepler Cheuvreux handelt in naam en voor rekening van Befimmo en in het kader van een discretionair mandaat zoals toegestaan door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2016. Overeenkomstig de voorwaarden bepaald door deze Algemene Vergadering, mag de aankoopprijs niet lager zijn dan 85% noch meer dan 115% bedragen van de slotkoers van de dag vóór de datum van de verrichting. Voor de uitvoering van het programma stelt Befimmo 2 miljoen € ter beschikking van Kepler Cheuvreux. Op 16 februari 2022 bedroeg het saldo van de aandelen in handen van Befimmo in het kader van het liquiditeitscontract 43.444.

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

41 Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

42 Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

43 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.

# Dividend van het boekjaar 2021

## DIVIDENDSALDO VAN HET BOEKJAAR 2021

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 26 april 2022, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2021, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van € 0,58 bruto per aandeel niet aangehouden door de groep uit te keren. Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend aanvullen en zal het totale dividend over het boekjaar op € 1,84 bruto per aandeel niet aangehouden door de groep brengen, wat een rendement op beurskoers van 5,5% betekent.

## DIVIDENDBELEID

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

## Kalender 2022

Capital Markets Day	Donderdag 10 maart 2022
Online publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021	Vrijdag 25 maart 2022
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021	Dinsdag 26 april 2022
Uitkering van het dividendsaldo <sup>44</sup> van het boekjaar 2021 op vertoon van coupon nr. 43	
- Ex-date	Woensdag 4 mei 2022
- Record date	Donderdag 5 mei 2022
- Uitbetaling	Vrijdag 6 mei 2022
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2022 <sup>45</sup>	Dinsdag 17 mei 2022
Publicatie van de halfjaarlijkse resultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2022 <sup>45</sup>	Donderdag 28 juli 2022
Tussentijdse verklaring op 30 september 2022 <sup>45</sup>	Dinsdag 8 november 2022
Uitkering van het voorschot <sup>46</sup> op dividend van het boekjaar 2022 op vertoon van coupon nr. 44	
- Ex-date	Dinsdag 20 december 2022
- Record date	Woensdag 21 december 2022
- Uitbetaling	Donderdag 22 december 2022
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2022	Vrijdag 16 februari 2023
Online publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022	Vrijdag 24 maart 2023
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022	Dinsdag 25 april 2023
Uitkering van het dividendsaldo <sup>44</sup> van het boekjaar 2022 op vertoon van coupon nr. 45	
- Ex-date	Woensdag 3 mei 2023
- Record date	Donderdag 4 mei 2023
- Payment date	Vrijdag 5 mei 2023

44 Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.

45 Publicatie na sluiting van de beurs.

46 Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

# Capital Markets Day

Six strategic objectives centered around:



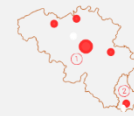
## Activity based Operating Model

Expand our scope of business to cover the operator activities



## Sector Diversification

Reduce exposure to pure offices in our portfolio



## Adjust Footprint

Concentrate on key growing cities in line with sector realignment & growth opportunities



## Portfolio Management

Accelerate asset rotation with a focus on fewer but larger assets in order to drive earnings potential (smart & sustainable portfolio)



## Client Centric Organisation

Build an organisation for the future with a focus on efficiency, sustainability and responsible value creation



## Disciplined Financial Management

Matching Befimmo's ambitions and strategic directions

# Vooruitzichten en dividendprognose

## Disclaimer

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

Dit Rapport bevat de financiële vooruitzichten voor het komende boekjaar (2022).

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

## Draagwijdte en perimeter van de vooruitzichten

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

- > de activiteit als vastgoedoperator (92% van de geconsolideerde inkomsten per 31 december 2021)
- > de coworkingactiviteit (8% van de geconsolideerde inkomsten per 31 december 2021)

De vooruitzichten:

- > veronderstellen een stabiel eigen vermogen
- > veronderstellen een rotatie van activa in "non-core" gebouwen voor een geraamd bedrag van 167 miljoen € in 2022
- > houden rekening met de waardecreërende herontwikkelingsprojecten, en de investeringen in het vastgoed beschikbaar voor verhuring in de activiteit vastgoedoperator, voor een totaal investeringsvolume van 264 miljoen € in 2022
- > houden rekening met de groei en verdere ontwikkeling van de coworkingactiviteit

houden geen rekening met groei via overnames

## Hypothesen — externe factoren

### Indexeringspercentage

De indexeringspercentages die op de huurprijzen worden toegepast, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van de evolutie van de gezondheidsindex die het Planbureau opmaakt (vijfjarenplan, gepubliceerd in juli 2021 en update van de vooruitzichten op korte termijn in januari 2022). De jaarlijkse gemiddelde gezondheidsindex die in de vooruitzichten voor 2022 wordt toegepast, bedraagt 4,93%.

### Rentevoet

De rentevoeten die in de vooruitzichten voor de schuld met variabele rentevoet worden gehanteerd, zijn het gemiddelde van de verwachte Euribor-rentevoeten op één en drie

maanden vastgesteld door een grote Belgische financiële instelling en van de marktrentevoeten (termijnrentevoeten), die in onze vooruitzichten -0,49% bedragen.

De gemiddelde financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de verwerving van indekkingsinstrumenten en bedraagt in onze vooruitzichten 1,6%.

## Hypothesen: activiteit vastgoedoperator

De activiteit als vastgoedoperator vertegenwoordigt 92% van de geconsolideerde huurinkomsten op 31 december 2021.

## Vastgoedhypothesen

Bovenop deze algemene markttendensen heeft Befimmo in de vooruitzichten de karakteristieke eigen aan haar gebouwen geïncorporeerd, voornamelijk op gebied van de huursituatie (ondermeer de resterende bezetting), de mogelijke terugval van de huurcontracten en de noden tot renovatie en de herontwikkeling (technische mogelijkheden, milieu, enz.). Onze hypothesen vertegenwoordigen onze huidige analyse van de impact van de gezondheids crisis op onze activiteiten (zoals bijvoorbeeld, vertraging in bouwprojecten, vertraging van commerciële activiteiten, etc.).

## HUURINKOMSTEN

De hypothesen voor de percentages voor inning huurgeld zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. (Deze komt overeen met de verhouding tussen de geboekte netto-inkomsten (2022) tot het potentieel inkomen). Voor het boekjaar 2022 worden de gebudgetteerde inkomsten voor 98,7% gewaarborgd onder contracten en 1,3% van de gebudgetteerde inkomsten is niet verzekerd onder contracten (als gevolg van een verval dag) en/of is gebaseerd op wederverhuurhypothesen.

## VASTGOEDLASTEN

Bij het budgetteren van onderhouds- en herstellingswerken aan gebouwen, onderhoudsvergoedingen onder totale waarborg, inkomende en uitgaande voorraden gedragen



door de Vennootschap, en andere diverse uitgaven, worden de volgende voornaamste hypothesen gesteld:

- > gemeenschappelijke lasten, taksen, onroerende voorheffing, en managementvergoedingen voor leegstaande gebouwen worden gedragen door Befimmo. Lasten worden over het algemeen toegekend op basis van vloeroppervakte (bedrag per m<sup>2</sup>), maar er kunnen ook andere systemen worden gebruikt voor het toekennen van lasten
- > telkens vastgoed wordt herverhuurd, wordt rekening gehouden met de commissie van de vastgoedmakelaar, afhankelijk van het jaarlijkse huurbedrag
- > wanneer een huurder een gebouw verlaat, worden de lege ruimtes gerenoveerd, vastgesteld op basis van een vast tarief per m<sup>2</sup>
- > wanneer huurders uit een ruimte vertrekken, zijn ze een vergoeding verschuldigd die bestaat uit een geraamde huurschade en één maand onbeschikbaarheid voor verhuring.

#### ALGEMENE BEDRIJFSKOSTEN

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

#### FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit financiële lasten op leningen met variabele rente (op basis van de rentehypothese) en met vaste rente, uit ontvangen of aangerekende rente op afgeleide instrumenten en uit andere financiële resultaten, hoofdzakelijk bestaande uit kosten in verband met bankfinancieringslijnen (bereidstellingsprovisies voor kredietlijnen, "exposure fees" en kosten voor de uitgifte van schuldbewijzen) en andere door de banken aangerekende servicekosten. Het financieel resultaat wordt ook beïnvloed door de activering van de tussentijdse rente, berekend op basis van de gemiddelde financieringsrente van de Vennootschap voor het betrokken boekjaar.

Het geraamde financiële resultaat is gebaseerd op de volgende belangrijke hypothesen inzake financiering en herfinanciering:

- > gebruik van het handelspapierprogramma voor een gemiddeld bedrag van 350 miljoen € in 2022
- > een financieringsreserve van 18 maanden om de liquiditeit in overeenstemming te brengen met het interne beleid
- > herfinanciering van alle financieringen op de vervaldag, hetzij met bilaterale banklijnen, hetzij met nieuwe instrumenten op de particuliere of de overheidsschuldmarkt (uitgifte van obligaties of onderhandse plaatsingen), teneinde een desintermediatie van de opgenomen leningen van ongeveer 30% te bereiken
- > Om het risico van schommelende rentevoeten op haar financiële schulden met glijdende rentevoeten te beperken, heeft Befimmo financiële instrumenten (CAP and IRS) verworven.

#### (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

In 2022 zal Befimmo 264 miljoen € investeren in haar herontwikkelingsprojecten en in vastgoed beschikbaar voor verhuring. Voor meer informatie gelieve het hoofdstuk "Vastgoedverslag" te raadplegen.

Befimmo (vastgoedoperator) plant coworking-ruimtes in bepaalde ontwikkelingen. Befimmo overhandigt sleutel-op-de-deur ruimtes aan Silversquare (coworking-activiteit) aan marktvoorwaarden. In 2022 wordt een totale investering van 8,7 miljoen € in dergelijke ruimtes voorzien.

#### ROTATIE VAN ACTIVA

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

Zoals hierboven vermeld, gaat deze prognose uit van rotatie van activa in "non-core" vastgoed, voornamelijk gelegen in provinciesteden voor een geraamd bedrag van 167 miljoen € in 2022. Er wordt geen rekening gehouden met groei via overnames in 2022. De betrokken activa worden aan het einde van het huurcontract of iets eerder verkocht omdat ze niet meer in onze strategie passen.

Het tempo van deze desinvesteringen zal worden afgestemd op de investeringsopportuniteiten die Befimmo kan verwezenlijken.

#### Hypothesen: coworking-activiteit

In 2022 is Silversquare van plan drie nieuwe ruimtes (North (Quatuor), Guillemins (Paradis Express) and A-Tower) te openen. De investeringen in verband met de inrichting, meubels en IT voor deze ruimtes bedragen 4,7 miljoen € in 2022. Zoals hierboven vermeld overhandigt Befimmo, wat de geplande coworkingruimtes in haar portefeuille betreft, (als vastgoedoperator) gebruiksklare ruimtes aan Silversquare (coworkingactiviteit) voor een totale investering van 8,7 miljoen € in 2022.

De prognose houdt rekening met een geleidelijke ingebruikname van de nieuwe ruimtes en het momenteel tragere ritme van ingebruikname als gevolg van de aanhoudende gezondheidscrisis. In de normale gang van zaken wordt een coworkingruimte verondersteld maturiteit te bereiken na 3 jaar operationeel te zijn en wordt break-even bereikt bij een bezettingsgraad van 75%.

De investeringen die nodig zijn om het netwerk van Silversquare uit te breiden, stellen de positieve bijdrage van de activiteit uit. Op basis van het huidige plan worden de eerste significante EPRA-bijdragen verwacht tegen 2024.

## LENINGEN EN LTV

In de huidige context, zal Befimmo ernaar streven een LTV-ratio van 45% niet te overschrijden.

Naast de kristallisatie van de waarde, draagt ons programma voor de rotatie van active bij tot de financiering van de lopende ontwikkelingen en tot het verzekeren van de groeicapaciteit.

De nominale nettoschuldprognose bedraagt 1,257 miljoen € op het einde van 2022 wat een weerspiegeling is van onder andere de hypothesen inzake rotatie van activa.

## GECONSOLIDEERDE EPRA EARNINGS PROGNOSE

Op basis van de hierboven geschetste hypothesen voor de activiteit vastgoedoperator en de coworkingactiviteit, en onder voorbehoud van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, verwacht Befimmo in 2022 brutohuurinkomensten, inclusief de omzet van de coworkingactiviteit, van 134 miljoen € en EPRA earnings (geconsolideerd, groepsaandeel) per aandeel tussen 2,40 € en 2,45 €.

## EPRA EARNINGS- EN DIVIDENDPROGNOSE VOOR 2022

Rekening houdend met de EPRA earnings vooruitzichten voor 2022 (geconsolideerd, groepsaandeel) en als alles voor het overige gelijk blijft, voorzien we een brutodividend in overeenstemming met het eerder meegedeeld dividendbeleid (minstens 80% van de EPRA earnings, in voorkomend geval, aangevuld met tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden in het kader van haar beleid van rotatie van activa). Dit zou kunnen betaald worden met een voorschot op dividend in december 2022 en een dividend saldo in mei 2023.

## GEVOELIGHEID VAN PROGNOSES

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

Ter indicatie en op basis van data per 31 december 2021 kan worden geraamd dat een variatie van 1% in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40) een impact zou hebben van ± 28,7 miljoen € op het nettoresultaat, wat een variatie van ongeveer -1,06 € zou teweegbrengen in de intrinsieke waarde per aandeel en 0,42% in the LTV-ratio<sup>47</sup>.

Bovendien zou een variatie in de prognoseveranderingen van de rentevoeten de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kunnen wijzigen (IFRS 9). Op basis van de reële waarde per 31 december 2021, kan worden geraamd dat indien de Euro-rentevoetcurve 0,5% lager was geweest dan de curves voor 31 december 2021, de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen overgedragen aan reële waarde -27,5 miljoen € zou geweest zijn. In het andere geval zou de variatie 26,0 miljoen €.

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

Ten slotte zou een wijziging van de in onze vooruitzichten gehanteerde ramingen van de een- en driemaandse Euribor (zie hierboven, -0,49%) ook een wijziging van de financiële lasten tot gevolg hebben. Indien de Euribor één en drie maanden gemiddeld 0,5% hoger zou liggen, zou het effect op onze EPRA-winst voor 2022 naar schatting ongeveer -1,0 miljoen € bedragen, wat een verandering in de orde van grootte van -0,04 € in de intrinsieke waarde per aandeel zou teweegbrengen.

---

<sup>47</sup> Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld — kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]

# Bijlage 1

## Geconsolideerde resultatenrekening (in € duizend)<sup>48</sup>

	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020 (niet herwerkt)
I. (+) Huurinkomsten	129 244	137 652	137 652
III. (+/-)Met verhuur verbonden kosten	-914	-14	-14
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>128 329</b>	<b>137 638</b>	<b>137 638</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	12 125	16 081	16 081
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21 104	24 947	24 947
VII. (-)Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-30 463	-32 760	-32 760
VIII. (+/-)Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	197	2 171	2 171
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>131 293</b>	<b>148 077</b>	<b>148 077</b>
IX. (-) Technische kosten	-16 055	-18 520	-18 520
X. (-) Commerciële kosten	-2 824	-1 736	-1 736
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 790	-1 867	-1 867
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-3 049	-2 830	-2 830
XIII. (-)Andere vastgoedkosten	-4 843	-7 928	-7 928
(+/-)Vastgoedkosten	-29 561	-32 880	-32 880
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>101 732</b>	<b>115 197</b>	<b>115 197</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-24 789	-18 596	-18 596
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-1 932
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>76 942</b>	<b>96 601</b>	<b>94 669</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5 901	306	306
XVIII. (+/-)Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 119	1 367	1 367
XIX. (+/-) Ander resultaat op portefeuille	-5 839	-1 932	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>73 885</b>	<b>96 342</b>	<b>96 342</b>
XX. (+) Financiële inkomsten	1 455	745	745
XXI. (-) Netto interestkosten	-14 893	-19 125	-19 125
XXII. (-) Andere financiële kosten	-3 736	-2 579	-2 579
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	30 579	-17 682	-17 682
(+/-) Financieel resultaat	<b>13 404</b>	<b>-38 642</b>	<b>-38 642</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>87 289</b>	<b>57 700</b>	<b>57 700</b>
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 051	-1 107	-1 107
(+/-) Belastingen	<b>-1 051</b>	<b>-1 107</b>	<b>-1 107</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>86 238</b>	<b>56 593</b>	<b>56 593</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	89 370	57 709	57 709
NETTORESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN	-3 132	-1 116	-1 116
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)</b>	<b>3,31</b>	<b>2,13</b>	<b>2,13</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	2 476	-1 784	-1 784
Overige onderdelen van het totaalresultaat - andere	135	-	-
Overige onderdelen van het totaalresultaat (groepsaandeel)	2 476	-1 781	-1 781
Overige onderdelen van het totaalresultaat - minderheidsbelangen	-1	-3	-3
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>88 714</b>	<b>54 809</b>	<b>54 809</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	91 846	55 928	55 928
TOTAALRESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN	-3 133	-1 119	-1 119

48 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 portefeuileresultaat" 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 december 2020 werden bijgevolg aangepast.

**Geconsolideerde balans (in € duizend)**

<b>ACTIVA</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>2 914 490</b>	<b>2 790 205</b>
A. Goodwill	16 299	18 145
B. Immateriële vaste activa	6 176	3 815
C. Vastgoedbeleggingen	2 861 185	2 739 649
Reële waarde van de portefeuille (buiten Silversquare)	2 824 655	2 694 479
Right of use - reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	36 531	45 170
D. Andere materiële vaste activa	19 118	15 355
E. Financiële vaste activa	6 901	8 421
F. Vorderingen financiële leasing	4 812	4 822
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>67 798</b>	<b>56 284</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	13 133	21 581
B. Financiële vlottende activa	7	795
C. Vorderingen financiële leasing	149	145
D. Handelsvorderingen	35 217	28 386
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11 692	479
F. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 022	2 439
G. Overlopende rekeningen	5 578	2 458
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 982 289</b>	<b>2 846 488</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	<b>1 630 170</b>	<b>1 591 404</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 630 170</b>	<b>1 591 404</b>
A. Kapitaal	398 357	398 356
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	314 592	318 874
D. Nettoresultaat van het boekjaar <sup>49</sup>	55 316	12 269
<b>II. Participaties die geen zeggenschap geven</b>	-	-
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 352 118</b>	<b>1 255 084</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>888 539</b>	<b>760 104</b>
A. Voorzieningen	1 196	3 918
B. Langlopende financiële schulden	851 775	684 586
a. Kredietinstellingen	440 155	219 677
c. Andere	411 620	464 909
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	27 081	62 973
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	7 362	7 547
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 125	1 081
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>463 579</b>	<b>494 980</b>
A. Voorzieningen	3 709	2 526
B. Kortlopende financiële schulden	359 653	368 697
a. Kredietinstellingen	14 247	11 001
c. Andere	345 406	357 696
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	392	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	61 584	93 130
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 675	4 276
F. Overlopende rekeningen	36 566	26 351
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 982 289</b>	<b>2 846 488</b>

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

# Bijlage 2: “Alternative Performance Measures”

## VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

### Begrippenlijst van de “Alternative Performance Measures”

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
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.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out kosten)	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 vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het ‘Nettoresultaat’ waarvan de rubriek XVIII ‘Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen’ en de rubriek XXIII ‘Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva’ afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
“Like-for-Like” nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuring bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes. De perimeter van de “Like-for-Like” wordt berekend op basis van de definitie van de EPRA.	Maakt mogelijk om de evolutie van de huurinkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuring te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.
Vennootschapsbeslating (excl. uitgestelde belasting)	Rubriek XXV “Vennootschapsbelastingen” min de geboekte uitgestelde belastingen.	Geeft een overzicht van effectief opgelopen en verschuldigde belastingen.

### Reconciliatietabellen van de “Alternative Performance Measures”

#### Nettohuurresultaat “Like-for-Like”

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Nettohuurresultaat (A)	119 947	130 782
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	7 445	19 329
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	8 937	4 074
Niet-recurrent element te verwijderen uit “Like-for-Like” (D)	-1 018	3 751
<b>Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)</b>	<b>104 584</b>	<b>103 628</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

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat (A)	89 663	58 446
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	5 520	759
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	30 579	-17 682
Variaties van het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de ‘equity’-methode (D)	-9 775	-2 373
<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>63 339</b>	<b>77 742</b>

**Financieel resultaat (zonder de variaties van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)**

<b>(in duizend €)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Financieel resultaat (A)	15 003	-37 154
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	30 579	-17 682
Close-out costs	-458	-1
<b>Financieel resultaat (zonder de variaties van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B)</b>	<b>-15 117</b>	<b>-19 471</b>

**Operationele marge**

<b>(in duizend €)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020 (herwerkt)</b>	<b>31.12.2020 (niet herwerkt)</b>
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	80 342	99 828	97 987
Nettohuurresultaat (B)	119 947	130 782	130 782
<b>Operationele marge (A/B)</b>	<b>67,0%</b>	<b>76,3%</b>	<b>74,9%</b>

**Nettovastgoedkosten**

<b>(in duizend €)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	12 127	16 083
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 039	25 469
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22 803	-26 051
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	197	2 171
IX. Technische kosten	-16 055	-18 520
X. Commerciële kosten	-2 824	-1 736
XI. Kosten en taken voor niet-verhuurde gebouwen	-2 790	-1 867
XII. Beheerskosten vastgoed	-3 049	-2 830
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 843	-7 928
<b>Nettovastgoedkosten</b>	<b>-18 001</b>	<b>-15 208</b>

**Vennootschapsbelasting (excl. uitgestelde belasting)**

<b>(in duizend €)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
XXV. Vennootschapsbelasting (A)	-1 047	-1 079
Uitgestelde belasting	-44	-390
<b>Vennootschapsbelasting (excl. Uitgestelde belasting) (A-B)</b>	<b>-1 003</b>	<b>-689</b>

## GECONSOLIDEERD

### Begrippenlijst van de “Alternative Performance Measures”

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

### Reconciliatietabellen van de “Alternative Performance Measures”

#### Loan-to-value

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Nominale financiële schuld (A)	1 161 297	1 001 620
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	2 022	2 439
I. C. Vastgoedbeleggingen (D) <sup>50</sup>	2 822 806	2 692 393
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	13 133	21 581
<b>Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)</b>	<b>2 835 939</b>	<b>2 713 974</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>40,9%</b>	<b>36,8%</b>

#### Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Betaalde rente	19 416	22 643
Geannualiseerde betaalde rente (A)	19 416	22 643
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 058 729	1 126 483
<b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,0%</b>

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

	31.12.2021	31.12.2020
Total return op eigen vermogen (in € per aandeel)	3,33	2,11
Total return op eigen vermogen (in %)	5,7%	3,6%

<sup>50</sup> Buiten gebruiksrechten van de huurcontracten van kantooroppervlaktes en gebruiksrechten van de terreinen (IFRS 16).

# Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren<sup>51</sup>

## VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

### EPRA earnings<sup>52</sup>

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020 (niet herwerkt)
<b>Nettoresultaat IFRS</b>	<b>99 438</b>	<b>60 819</b>	<b>60 819</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)</b>	<b>3,68</b>	<b>2,25</b>	<b>2,25</b>
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	-35 215	18 849	17 008
Uit te sluiten:			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-5 520	-759	-759
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-5 901	-306	-306
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	852	-	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	-30 121	17 683	17 683
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	44	390	390
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	5 429	1 841	-
<b>EPRA earnings</b>	<b>64 222</b>	<b>79 667</b>	<b>77 826</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>	<b>2,38</b>	<b>2,95</b>	<b>2,88</b>

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

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 835 939	2 713 974
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	-390 695	-517 289
Vastgoed bestemd voor verkoop	-13 133	-21 581
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	2 432 111	2 175 104
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	60 866	54 957
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring (B)</b>	<b>2 492 977</b>	<b>2 230 061</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	111 659	114 032
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten <sup>53</sup>	-6 321	-2 799
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>105 339</b>	<b>111 234</b>
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	7 202	4 896
<b>Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>112 540</b>	<b>116 130</b>
(in %)		
<b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,0%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,2%</b>

51 De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 op pagina 79. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

52 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 operationale 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 december 2020 werden bijgevolg aangepast.

53 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 Vacancy rate

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 565	3 203
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	124 684	111 322
<b>EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)</b>	<b>4,5%</b>	<b>2,9%</b>

#### EPRA Cost ratio

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020
<b>Administratieve en operationele netto-uitgaven</b>	<b>-40 511</b>	<b>-30 924</b>	<b>-30 924</b>
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-906	30	30
Nettovastgoedkosten	-18 001	-15 208	-15 208
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-21 603	-15 746	-15 746
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten & kosten	-	-	-1 841
Uit te sluiten:			
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	-	-	1 841
<b>EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)</b>	<b>-40 511</b>	<b>-30 924</b>	<b>-30 924</b>
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	2 790	1 867	1 867
<b>EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)</b>	<b>-37 721</b>	<b>-29 058</b>	<b>-29 058</b>
I. (+) Huurinkomsten	120 853	130 753	130 753
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>120 853</b>	<b>130 753</b>	<b>130 753</b>
<b>EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>33,5%</b>	<b>23,7%</b>	<b>23,7%</b>
<b>EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>31,2%</b>	<b>22,2%</b>	<b>22,2%</b>

## EPRA Like-for-Like net rental growth

Sector (in duizend €)	31.12.2021						31.12.2020						Evolutie Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>54</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>55</sup>	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>54</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>55</sup>	
Brussel CBD en gelijkaardig	50 730		880		2 448	54 059	50 662		9 111		1 033	60 807	0,1%
Brussel gedecentraliseerd	2 720				2 422	5 141	3 099				3 076	6 176	-12,2%
Brussel rand	4 870		416			5 287	5 509		2 470			7 978	-11,6%
Wallonië	10 469	-213	-30	203	517	10 947	10 388		240	-225		10 403	0,8%
Vlaanderen	24 257		209	-32	-67	24 366	25 332		1 127	332	466	27 256	-4,2%
Luxemburg stad	5 272	1 347				6 618	4 655					4 655	13,2%
<b>Totaal</b>	<b>98 317</b>	<b>1 134</b>	<b>1 476</b>	<b>171</b>	<b>5 320</b>	<b>106 418</b>	<b>99 645</b>	<b>-</b>	<b>12 708</b>	<b>573</b>	<b>4 350</b>	<b>117 276</b>	<b>-1,3%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>													
<b>Nettohuurinkomsten met betrekking tot:</b>													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						-15						-9	
- Niet-recurrent element						4 312						6 718	
<b>Andere vastgoedkosten</b>						-8 769						-8 411	
<b>Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>						<b>101 946</b>						<b>115 574</b>	

54 Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

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

## GECONSOLIDEERD

### EPRA Earnings<sup>56</sup>

(in duizend €)	31.12.2021	31.12.2020 (herwerkt)	31.12.2020 (niet herwerkt)
<b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	<b>89 370</b>	<b>57 709</b>	<b>57 709</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>3,31</b>	<b>2,13</b>	<b>2,13</b>
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	-27 158	19 813	18 389
Uit te sluiten:			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	5 454	237	237
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-5 901	-306	-306
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	1 202	700	700
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	-30 121	17 683	17 683
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	44	390	390
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-2 474	-122	-315
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	4 637	1 232	-
<b>EPRA earnings (groepsaandeel)</b>	<b>62 212</b>	<b>77 522</b>	<b>76 097</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,30</b>	<b>2,87</b>	<b>2,81</b>

### EPRA NRV, NTA, NDV

	31.12.2021			31.12.2020		
	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>1 630 170</b>	<b>1 630 170</b>	<b>1 630 170</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 591 404</b>	<b>1 591 404</b>
Toe te voegen:						
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing	41	41	41	104	104	104
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>1 630 212</b>	<b>1 630 212</b>	<b>1 630 212</b>	<b>1 591 508</b>	<b>1 591 508</b>	<b>1 591 508</b>
Uit te sluiten:						
Reële waarde van financiële instrumenten	20 953	20 953		55 049	55 049	
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen	1 125	562		1 081	540	
Goodwill volgens de IFRS balans		-16 299	-16 299		-18 145	-18 145
Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-6 176			-3 815	
Toe te voegen:						
Reële waarde van vastrentende financiële schulden <sup>57</sup>			- 6 067			-26 848
Real-estate transfer tax	71 542	-		68 848	-	
<b>NAV</b>	<b>1 723 832</b>	<b>1 629 253</b>	<b>1 607 846</b>	<b>1 716 486</b>	<b>1 625 138</b>	<b>1 546 515</b>
<b>NAV (€/aandeel)</b>	<b>63,82</b>	<b>60,32</b>	<b>59,53</b>	<b>63,48</b>	<b>60,10</b>	<b>57,19</b>

<sup>56</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 operationale 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 december 2020 werden bijgevolg aangepast.  
<sup>57</sup> Uitzonderd IFRS 16.

# Bijlage 4: Real-estate indicatoren

## **Lopende contractuele brutohuur**

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

## **Potentiële huur**

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

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

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

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

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

## **Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen**

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

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

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

## **Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eerstvolgende vervalddag van vastgoed beschikbaar voor verhuring**

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

## **Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eindvervalddag van vastgoed beschikbaar voor verhuring**

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

## **Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervalddag**

De verhouding tussen (i) de som van de lopende en toekomstige contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoedbeleggingen (vastgoed beschikbaar voor verhuur en projecten), vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun volgende vervalddag en (ii) de totale contractuele brutohuur van de vastgoedbeleggingen.

## **Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervalddag**

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



## **Befimmo NV**

Isaline Van den Berghe | Investor Relations Officer  
Cantersteen 47 Cantersteen | Bruxelles 1000 Brussel  
T: +32 2 679 38 08 | [i.vandenbergh@befimmo.be](mailto:i.vandenbergh@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)