

Tussentijdse verklaring

31 maart 2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE



17 MEI 2022 | 17U40

INHOUDSTAFEL

Samenvatting	3
Hoogtepunten van Q1 2022.....	4
Vastgoedverslag	5
Financieel verslag.....	8
Dividend en EPRA earnings prognose.....	14
Befimmo aandeel.....	14
Forthcoming publications.....	14
Gewone Algemene Vergadering 2022.....	14
Voluntary public tender offer.....	14
Bijlage 1.....	15
Bijlage 2: “Alternative Performance Measures”	17
Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren	20
Bijlage 4: Real-estate indicatoren	24

De Raad van Bestuur van Befimmo NV is op 16 mei 2022 bijeengekomen om de tussentijdse financiële staten neer te leggen op 31 maart 2022.

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 maart 2022 (nl. 27.003.495 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).

Samenvatting Q1 2022

Sterke fundamenten van de portefeuille

BEZETTINGSGRAAD

95,6%

VERHUURACTIVITEIT

±5 400 m²

DUUR VAN DE
HUUROVEREENKOMSTEN

8,7 jaar

Gericht beheer van (her)-
ontwikkelingsportefeuille

↓12,1%

VERMINDERDE PIJPLIJN

Succesvolle rotatie
van activa

2 VERKOPEN

(NON-CORE ACTIVA)

Sterke veerkracht van
de coworkingactiviteit

9^{de}

COWORKINGRUIMTE
GEOPEND IN APRIL 2022

95%

VOORVERHUURD (KANTOORGEDEELTE)

67%

BEZETTINGSGRAAD (TOV 59% OP 31.12.2021)

+58%

OMZET TOV Q1 2021

ESG

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

Financiële kerncijfers

+6,3%

EPRA LIKE-FOR-LIKE
NET RENTAL
GROWTH

0,62 €

GECONSOLIDEERDE
EPRA EARNINGS
PER AANDEEL

1,76 €

GECONSOLIDEERD
NETTORESULTAAT
PER AANDEEL

40,3%

LTV-RATIO

1,6%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST
(-20 bp tov 31.12.2021)

62,07 €

NAV

2,40 € - 2,45 €

PER AANDEEL

VOORUITZICHTEN
EPRA EARNINGS
2022 BEVESTIGD

Hoogtepunten van Q1 2022

BEFIMMO WINT OFFICE SPACE OF THE YEAR PRIJS

In maart heeft Befimmo de prijs Office Space of the Year 2022 ontvangen tijdens de prijsuitreiking die in Brussel plaatsvond. De wedstrijd belooft bedrijven en coworking ruimten die de beste talenten willen aantrekken en behouden door hen een kwalitatieve werkomgeving te bieden.

Befimmo heeft haar kandidatuur ingediend voor haar nieuwe hoofdkantoor: Central. Het gebouw ligt in het hart van Brussel, op een steenworp afstand van het Centraal Station. Alles komt perfect samen in het flagship Central-gebouw, met onder meer een coworking ruimte, inspirerende vergaderzalen, een trendy restaurant, een dakterras en vele diensten die beschikbaar zijn voor alle huurders. Het doel is een plek te bieden waar alle eindgebruikers kunnen genieten van een aangename, veilige en verbonden werkervaring, met speciale aandacht voor gastvrijheid, die inspiratie, welzijn en productiviteit stimuleert.

Om haar visie tot leven te brengen, heeft Befimmo haar nieuwe kantoren ontworpen die de hybride werkwereeld weerspiegelen. Deze omgeving bestaat uit dynamische en stimulerende samenwerkingsruimten, comfortabele "bubbels" voor informele besprekingen en traditionele maar ergonomische bureaus voor het dagelijkse werk.

Cédric Mali, Chief Commercial Officer bij Befimmo, licht toe: *"Wij zijn erg trots op deze overwinning, die het werk van alle betrokken teams belooft. Het feit dat onze werkomgeving het resultaat is van een 100% intern project, waarbij iedereen zijn vaardigheden heeft kunnen bijdragen aan het project, maakt deze overwinning nog specialer. De missie van Befimmo bestaat erin werk- en leefomgevingen te creëren waar mensen kunnen werken, elkaar ontmoeten, delen en leven. Het is duidelijk dat wij elkaar face-to-face moeten ontmoeten, dat wij informele contacten moeten hebben in inspirerende, flexibele werkplekken die aan onze activiteiten zijn aangepast. En met Central, is het een echt succes!"*

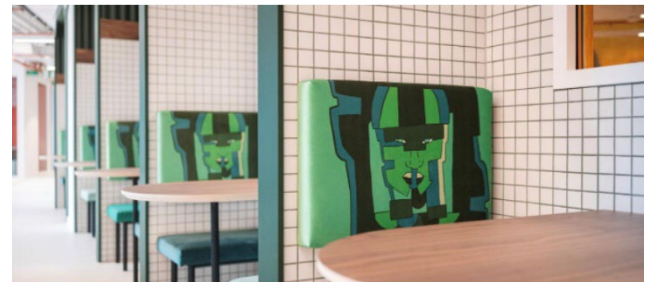


VERKOOP VAN 2 NIET-STRATEGISCHE ACTIVA

In het eerste kwartaal van 2022 heeft Befimmo 2 niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden (Brugge en Torhout Burg) verkocht.

Deze transacties bevestigen eens te meer de strategie van Befimmo om niet-strategische activa te verkopen.

SILVERSQUARE OPENT NEGENDE COWORKINGRUIMTE IN DE QUATUOR IN BRUSSEL



In april, na sluiting van het kwartaal, opende Silversquare een negende coworkingruimte in Quatuor in de Noordwijk van Brussel. Met zijn 8.000 m² is Silversquare North de grootste coworkinglocatie van onze hoofdstad. Ze strekt zich uit over vier verdiepingen en biedt plaats aan niet minder dan 800 werkplekken. Het interieur is geïnspireerd op een sprookje dat geschreven én geïllustreerd werd door zangeres en kunstenaar Lous and The Yakuza.

Quatuor is een geslaagd voorbeeld van hoe de hybride werkwereeld er vandaag uitziet. Je vindt er alles: van vaste en gedeelde werkplekken in Silversquare tot een heel arsenaal aan diensten. Een gebouw als Quatuor voedt Befimmo's ambitie om een uniek merk te worden dat in alle behoeften van haar gebruikers voorziet.

Vastgoedverslag

Vastgoedoperator activiteit

KANTORENMARKT

Brussel: Take-up van 78.000 m² (in lijn met een 5-jarig gemiddelde). Prime rendementen bleven stabiel op 3,60%. Het totale leegstandspercentage steeg licht tot 7,94% (komende van 7,65%) terwijl de leegstand in het CBD laag bleef op 4,3%. Beperkte bouwpijplijn voor 2022 op 100.000 m², met een hoog voorverhuurpercentage (68%).

Luxemburg: Take-up van 71.000 m² (in lijn met een 5-jarig gemiddelde). Prime rendementen bleven stabiel op 3,4%. Het totale leegstandspercentage bleef laag op 3,99%. In het CBD daalde het zelfs tot onder tot 1,8%. Beperkte bouwpijplijn voor 2022 op 115.000 m² (18% voorverhuurd).

VERHUURACTIVITEIT

- > **5.362 m²** verhuurd
- > Ongeveer **33%** nieuwe verhuringen & **67%** hervelhuringen (in m²)
- > **9** transacties

EPRA « LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH »

De EPRA "like-for-like net rental growth" bedraagt +6,3% per 31 maart 2022. Dit wordt verklaard door een like-for-like netto huurresultaat van 3,6%, voornamelijk als gevolg van de indexering van de huurcontracten en een daling van de netto vastgoedkosten als gevolg van:

- > een daling van de leegstandskosten als gevolg van nieuwe verhuringen;
- > minder verbeterings- en ingrijpende renovatiewerken dan in 2021 werden gerealiseerd, zoals gepland;
- > een niet-recurrent element, de afschrijving van voorzieningen in verband met de verkoop van gebouwen.

BEZETTINGSGRAAD (VAN VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING)¹

	31.03.2022	31.12.2021
Bezettingsgraad (inclusief getekende toekomstige huurovereenkomsten)	95,6%	95,5%
EPRA Vacancy Rate ²	4,4%	4,5%

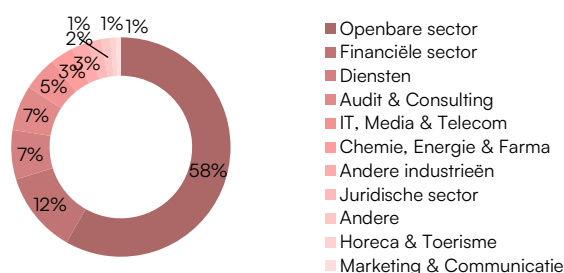
INNING EN UITSTEL VAN HUURGELDEN

- > **98% geïnde huurgelden** voor 2022 (per 10.05.2022, in overeenstemming met vorige jaren)
- > **0,13 miljoen € uitstel van betalingen** (beperkt bedrag in verband met de pandemie)

DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN¹

	31.03.2022	31.12.2021
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag van vastgoed beschikbaar voor verhuuring	7,4 jaar	7,3 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag van vastgoed beschikbaar voor verhuuring	7,9 jaar	7,9 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervaldag	8,7 jaar	8,8 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervaldag	9,2 jaar	9,4 jaar

Activiteitensector van de huurders (gebaseerd op de lopende contractuele brutohuur van huurovereenkomsten op 31.03.2022)



Huurders uit de openbare sector en top 5 uit de privésector

	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervaldag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating
Belgische openbare sector	7,9	54,5%	
Europese openbare sector	5,9	3,7%	
Totaal huurders openbare sector	7,7	58,2%	
Deloitte Services & Investments NV		6,2%	-
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,7%	A+
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		3,9%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	-
McKinsey & Company		1,5%	-
Totaal huurders top 5 uit de privésector	10,0	19,3%	
±170 andere huurders	6,7	22,4%	
Totaal van de portefeuille	7,9	100%	

¹ Dit is een vastgoedindicator. Voor meer informatie, zie bijlage 4.

² Dit is een EPRA-indicator. Voor meer informatie, zie bijlage 3.

REËLE WAARDE³

Kantoren	Variatie over het kwartaal ⁴ (in %)	Aandeel in de portefeuille ⁵ (31.03.2022) (in %)	Reële waarde (31.03.2022) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2021) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ⁶	-0,1%	52,4%	1 501,0	1 495,9
Brussel gedecentraliseerd	-0,1%	2,2%	64,4	64,3
Brussel rand	-0,7%	2,8%	80,5	80,8
Vlaanderen	-0,6%	13,6%	388,9	391,0
Wallonië	-0,8%	10,2%	293,2	221,3
Luxemburg stad	1,4%	6,3%	181,3	178,8
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-0,1%	87,6%	2 509,4	2 432,1
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	-1,9%	12,1%	346,8	390,7
Vastgoedbeleggingen⁷	-0,4%	99,7%	2 856,2	2 825,6
Vastgoed bestemd voor verkoop	-1,1%	0,3%	9,7	13,1
Totaal	-0,4%	100,0%	2 865,8	2 835,9

Per 31 maart 2022 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 2.865,8 miljoen €, tegenover 2.835,9 miljoen € per 31 december 2021.

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 investeringen en desinvesteringen) stabiel over het boekjaar (variatie van -0,4% of -10,5 miljoen €).

Zonder het Pacheco-gebouw (dat bijna naar de categorie herontwikkelingen zal overgaan) bedroeg de variatie van de reële waarde van het CBD +0,3% tijdens het kwartaal.

NET INITIAL YIELD

	31.03.2022	31.12.2021
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur ⁸	4,7%	4,8%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur	5,3%	5,2%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen ⁹	4,1%	4,2%
EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹⁰	4,3%	4,2%
EPRA Topped-up NIY ¹⁰	4,6%	4,5%

³ Deze waarden worden bepaald in toepassing van norm IAS 40 die vereist dat vastgoedbeleggingen tegen 'reële waarde' worden geboekt. De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt gedetailleerd uiteengezet in 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.

⁴ De variatie over het jaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2022 en 31 maart 2022 (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen).

⁵ Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 maart 2022.

⁶ Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

⁷ Exclusief gebruiksrecht huurovereenkomsten voor kantoren en gebruiksrechten op grond (IFRS 16).

⁸ Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4.

⁹ 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.

¹⁰ Dit is een EPRA-indicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 3.

Rotatie van de portefeuille

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

Desinvesteringen van niet-strategische activa

- > 2 niet-strategische gebouwen in Belgische provinciesteden (Brugge en Torhout Burg) voor een bedrag in lijn met de meest recente reële waarde.

Kapitaaluitgaven in vastgoed beschikbaar voor verhuring

In het eerste kwartaal van 2022 heeft Befimmo 6,7 miljoen € geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

(Her)ontwikkelingsprojecten

Befimmo heeft 36,0 miljoen € geïnvesteerd in haar (her)ontwikkelingsprojecten in het eerste kwartaal van 2022.

Op 31 maart 2022, bedraagt de ontwikkelingspijplijn 12,1% van de totale waarde van de portefeuille (tegenover 13,8% op 31 december 2021).

Momenteel bedraagt het voorverhuringpercentage¹¹ van de kantoorprojecten 95%.

Coworking-activiteit

Voor volledige details over onze coworking-activiteit, zie pagina 45 en 46 van ons Jaarlijks Financieel Verslag 2021.

PORTEFEUILLE VAN COWORKING-RUIMTES

Op 31 maart 2022 exploiteerde Silversquare 8 coworkingruimten (totale oppervlakte van ongeveer 34.900 m²)

De coworkingactiviteit was goed voor ongeveer 11% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 31 maart 2022.

BEZETTINGSGRAAD

Opening ruimte	31.03.2022	31.12.2021
Meer dan 3 jaar	76%	75%
Tussen 1 en 3 jaar	61%	52%
Minder dan 1 jaar	68%	51%
Totaal	67%	59%

De totale bezettingsgraad bedroeg 67% per 31 maart 2022 (vergeleken met 59% op 31 december 2021). De totale omzet is met 58% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Er is ook een gemiddelde maandelijkse stijging van de omzet met 11% sinds 31 december 2021.

Silversquare boekt 259 nieuwe handtekeningen tegen 63 opzeggingen tijdens het eerste kwartaal.

INNINGSPERCENTAGE UITGEGEVEN FACTUREN

98,2% (voor maandelijkse facturen die sinds 31 maart 2021 werden uitgegeven)

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

NEGENDE COWORKINGRUIMTE GEOPEND NA SLUITING VAN HET KWARTAAL

In april, na sluiting van het kwartaal, opende Silversquare een negende coworkingruimte in Quatuor in de Noordwijk van Brussel. Met zijn 8.000 m² is Silversquare North de grootste coworkinglocatie van onze hoofdstad. Ze strekt zich uit over vier verdiepingen en biedt plaats aan niet minder dan 800 werkplekken.

¹¹ Berekend op het kantoordeel van lopende aangelegene projecten, exclusief coworking.

Financieel verslag

Financiële kerncijfers

Geconsolideerd	31.03.2022	31.12.2021
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 003 495	27 011 100
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 676,1	1 630,2
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	62,07	60,35
EPRA NRV (in € per aandeel)	63,86	63,82
EPRA NTA (in € per aandeel)	60,35	60,32
EPRA NDV (in € per aandeel)	61,90	59,53
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost ¹² (in %)	1,6%	1,8%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,1	4,1
Schuld ratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	43,4%	43,1%
Loan-to-value ¹³ (in %)	40,3%	40,9%
Total return op eigen vermogen ¹⁴ (in € per aandeel)	3,9	2,9
Total return op eigen vermogen ¹⁴ (in %)	6,7%	4,9%
Activiteit vastgoedoperator	31.03.2022	31.12.2021
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ¹⁵ (in %)	+6,3%	-1,3%

	31.03.2022	31.03.2021 (herwerkt)	31.03.2021 (niet herwerkt)
Geconsolideerd			
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,76	1,15	1,15
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,62	0,69	0,68
Activiteit vastgoedoperator			
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,82	1,28	1,28
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,66	0,74	0,72

¹² Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 te raadplegen

¹³ 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.

¹⁴ Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, indien van toepassing, de deelname aan het keuzedividend.

¹⁵ Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations"

Geconsolideerde nettoactiefwaarde en balans

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2021 (groepsaandeel)	60,35	1 630,2	27 011 100
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 0,6	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 maart 2022		47,4	
Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units		- 1,0	
Intrinsieke waarde op 31 maart 2022 (groepsaandeel)	62,07	1 676,1	27 003 495

EPRA NRV, NTA and NDV

in € per aandeel	31.03.2022	31.12.2021
EPRA NRV	63,86	63,82
EPRA NTA	60,35	60,32
EPRA NDV	61,90	59,53

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	31.03.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 903,4	2 874,3
Andere activa	140,4	108,0
Totaal activa	3 043,8	2 982,3
Eigen vermogen	1 676,1	1 630,2
Financiële schuld	1 207,6	1 211,4
langlopend	869,4	851,8
kortlopend ¹⁶	338,3	359,7
Andere schuld	160,1	140,7
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	3 043,8	2 982,3
LTV	40,3%	40,9%

¹⁶ Volgens de norm IAS 1 moet het handelspapier geboekt worden als kortlopende verplichting. Het is belangrijk op te merken dat de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar beschikt als back-up voor dit handelspapier.

Financiële Resultaten

GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER WIJZIGEN

De perimeter van de vastgoedactiviteiten werd voornamelijk gewijzigd door de:

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

Het totaal aantal aandelen niet aangehouden door de groep daalde licht van 27.027.788 naar 27.009.351, wat te maken heeft met de aandelen die werden ingekocht in het kader van het liquiditeitsprogramma.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN VAN DE VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

Samenvattende resultatenrekening van de vastgoedoperator-activiteit

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021 (herwerkt)	31.03.2021 (niet herwerkt)
Nettohuurresultaat	29 518	34 099	34 099
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	28 921	33 602	33 602
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	598	497	497
Nettovastgoedkosten ¹⁷	-3 475	-5 203	-5 203
Operationeel vastgoedresultaat	26 043	28 896	28 896
Algemene kosten	-4 510	-4 510	-4 510
Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	- 497
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	21 533	24 386	23 889
Operationele marge¹⁷	72,9%	71,5%	70,1%
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en clos-out costs) ¹⁷	-3 456	-3 959	-3 959
Vennootschapsbelasting (excl. uitgestelde belasting) ¹⁷	- 230	- 448	- 448
EPRA Earnings¹⁸	17 847	19 979	19 483
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,66	0,74	0,72
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 397	6 158	6 158
Ander resultaat op portefeuille ¹⁷	- 598	- 497	-
Uitgestelde belasting ¹⁷	- 527	- 29	- 29
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-10 570	-9 812	-9 812
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs	47 232	18 819	18 819
Algemene kosten — uitzonderlijke elementen	-3 737	-	-
Nettoresultaat¹⁹	49 251	34 620	34 620
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,82	1,28	1,28

¹⁷ Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 te raadplegen.

¹⁸ 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 maart 2021 werden bijgevolg aangepast.

¹⁹ Het nettoresultaat op 31 maart 2021 werd herwerkt zonder het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode mee in rekening te nemen.

Het **Like-for-like netto huurresultaat** is met 3,6% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Deze evolutie is voornamelijk het gevolg van de indexering van de huurcontracten.

Het **Nettohuurresultaat** daalde met 13,4% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze daling is voornamelijk te wijten aan een niet-recurrente (eenmalige) betaling van +5,3 miljoen € in 2021 in verband met een globale overeenkomst met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat).

De nieuwe huurcontracten op de opgeleverde projecten hebben een positieve impact van 1,8 miljoen €, gedeeltelijk gecompenseerd door de impact van het activa rotatie programma (-1,5 miljoen €).

De **Netto-vastgoedkosten** zijn gedaald met 1,7 miljoen €. De daling is voornamelijk te verklaren door de daling van de leegstandskosten als gevolg van nieuwe verhuringen, minder verbeterings- en grote renovatiewerken dan gerealiseerd in 2021 (intensieve periode na de lock-down van 2020), en, als niet-recurrent element, de afschrijving van voorzieningen met betrekking tot de verkoop van gebouwen.

De **EPRA like-for-like net rental growth** bedraagt bijgevolg +6,3% per 31 maart 2022.

De **Algemene kosten** bedragen 4,5 miljoen €, stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** bedraagt 21,5 miljoen € per eind maart 2022.

Het **Financieel resultaat** (exclusief de variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) bedraagt -3,5 miljoen € tegenover -4,0 miljoen € vorig jaar. De daling van de financiële lasten wordt verklaard door een lager aandeel van vastrentende schulden in vergelijking met vorig jaar, gecompenseerd door een stijging van het gemiddelde volume van de schulden met 13%. De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost voor het eerste kwartaal bedraagt 1,6%.

De **EPRA earnings** bedroeg 17,8 miljoen € tegenover 20,0 miljoen € vorig jaar. De **EPRA earnings per aandeel** bedroeg 0,66 € aan het eind van het eerste kwartaal van 2022.

De **meerwaarden op de verkoop van vastgoedbeleggingen** hebben betrekking op de verkopen van de Fedimmo gebouwen die gerealiseerd werden aan een prijs die overeenstemt met de laatste reële waarde van de expert.

Het **Ander resultaat op de portefeuille** bedraagt -0,6 miljoen € op 31 maart 2022 en omvat de recurrente compensatie voor het effect van de spreiding van de toegekende huurkortingen die in de bovenste lijn werden geboekt.

De **Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen -10,6 miljoen € op 31 maart 2022.

De **Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen en close-out costs** bedragen 47,2 miljoen € op 31 maart 2022, wat de sterke stijging weerspiegelt van de rentecurve in de waarde van de indekkingsinstrumenten sinds het begin van het jaar.

De **Algemene kosten - niet-recurrente** elementen omvatten onze beste raming op dit ogenblik van de diverse honoraria van onze raadsleden in verband met het vrijwillig openbaar overnamebod door RE Invest Belgium.

Als gevolg van de hierboven toegelichte elementen bedraagt het **Nettoresultaat** 49,3 miljoen € per 31 maart 2022, tegenover 34,6 miljoen € per 31 maart 2021. Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 1,82 € in vergelijking met 1,28 € voor de vergelijkende periode.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN UIT DE COWORKINGACTIVITEIT

De omzet van de coworking-activiteit bedroeg 3,4 miljoen € in het eerste kwartaal van 2022, vergeleken met 2,2 miljoen € in het eerste kwartaal van 2021, wat neerkomt op een stijging van 58%. Aangezien onze coworking-activiteit zich nog in de ontwikkelingsfase bevindt, heeft deze een negatieve bijdrage van -0,04 € per aandeel aan de geconsolideerde EPRA earnings²⁰ in dit eerste kwartaal van het jaar.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

Het geconsolideerd nettohuurresultaat bedraagt 32,3 miljoen €. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedraagt 47,4 miljoen €, een stijging van 16,3 miljoen € ten opzichte van 31 maart 2021. De EPRA earnings per aandeel bedraagt 0,62 € per aandeel.

20 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.

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

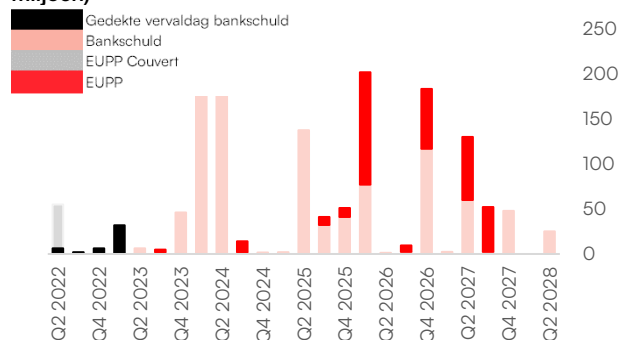
	31.03.2022	31.12.2021
Bevestigde financieringen ²¹ (in miljoen €)	1 469	1 471
<i>Waarvan bankfinancieringen</i>	71,2%	71,3%
<i>Waarvan benut</i>	1 158	1 161
Gebruik handelspapier programma (in miljoen €)	264	284
Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen)	76,9%	75,1%
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	1,6%	1,8%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld	4,1 jaar	4,1 jaar
Schuldratio ²²	43,4%	43,1%
LTV ratio ²³	40,3%	40,9%
Indekkingratio ²⁴	85,6%	76,8%

GEREALISEERDE FINANCIERINGEN TIJDENS HET KWARTAAL

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

Bij verder gelijkblijvende omstandigheden heeft Befimmo haar financieringsbehoeften voor de komende 12 maanden gedekt (inclusief de hypothesen over de verkopen).

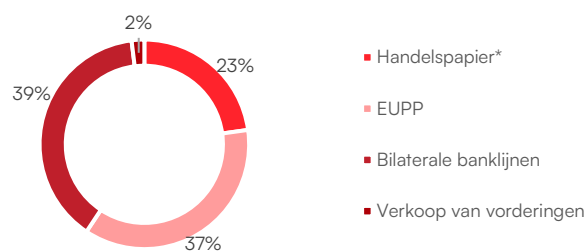
Vervaldagen van de financiële verbintenissen per kwartaal (in € miljoen)



21 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;

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

Schuldverdeling



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

INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

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

Uitgevoerde operaties in de loop van het kwartaal:

- > Verlenging van de IRS ten belope van 20 miljoen € met nog eens 6 jaar tot augustus 2032;
- > Verlenging van de IRS ten belope van 25 miljoen € met nog eens 4 jaar tot januari 2032;
- > Verlenging van de IRS ten belope van 25 miljoen € met nog eens 5 jaar tot februari 2032.

Verrichtingen uitgevoerd na de afsluiting van het kwartaal:

- > Verlenging van een IRS van 30 miljoen € met nog eens 6 jaar tot februari 2032;
- > Spiegel-SWAP met een payer IRS met een looptijd in 2032 en een receiver IRS met een looptijd in 2025.

Het bestaande pakket instrumenten geeft de Vennootschap een indekkingsratio van 85,6% per 31 maart 2021. De indekkingsratio blijft boven de 50% tot en met eerste kwartaal 2027.

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

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

Sterke rentevoet indekkingspositie (inclusief schulden met vaste rente), boven 50% tot en met Q1 2027

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		2040
Gemiddelde nominale indekking (€ miljoen)	865	1 009	948	903	821	662	502	415	390	359	→	15
Gemiddelde rentevoet op indekking	0,86%	0,82%	0,80%	0,83%	0,81%	0,83%	0,80%	0,78%	0,79%	0,8%	→	0,54%

Dividend en EPRA earnings prognose

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 dividendsaldo in mei 2023.

We bevestigen en EPRA earnings prognose tussen 2,40 € en 2,45 € per aandeel voor 2022, zoals gepubliceerd in het [Jaarlijks Financieel Verslag 2021](#).

Befimmo aandeel

	31.03.2022	31.12.2021
Slotkoers (in €)	47,40	33,75
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	62,07	60,35
Premie of disagio ten opzichte van de intrinsieke waarde	-24%	-44%
Totaal aandeelhoudersrendement ²⁵	+42,7%	-2,0%

Forthcoming publications

Publicatie van de halfjaarlijkse resultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2022 ²⁶	donderdag 28 juli 2022
Tussentijdse verklaring op 30 September 2022 ²⁶	dinsdag 8 november 2022
Online publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 ²⁶	donderdag 16 februari 2023

Gewone Algemene Vergadering 2022

De Gewone Algemene Vergadering werd gehouden op 26 april 2022. Alle agendapunten werden goedgekeurd met een substantiële meerderheid van stemmen (>96%).

Tijdens deze vergadering werden de heer Amand-Benoît D'Hondt en de heer Philippe de Martel beiden benoemd tot

niet-uitvoerende Bestuurders voor een periode van één jaar, eindigend na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2023.

Tijdens deze vergadering werd de hernieuwing van het mandaat van de heer Etienne Dewulf als onafhankelijk Bestuurder voorgesteld en goedgekeurd voor een nieuwe periode van één jaar, eindigend op het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2023.

De mandaten van de heren Kurt De Schepper, Wim Arousseau en Benoît De Blicq zijn geëindigd op de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022. Wij erkennen het belang en de kwaliteit van hun werk en danken hen voor hun constructieve bijdragen.

Klik op de volgende link om de notulen van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2022 te raadplegen:

<https://www.befimmo.be/nl/investeerders/algemene-vergaderingen>.

Voluntary public tender offer

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

The Board of Directors expressed its support for the transaction, subject to review of the final offer prospectus.

De Raad van Bestuur heeft zijn steun voor de transactie uitgesproken, onder voorbehoud van het nazicht van de definitieve prospectus

De twee grootste aandeelhouders van Befimmo, AXA Belgium en AG Finance, zijn elk een onherroepelijke verbintenis (soft) aangegaan om Befimmo aandelen te verkopen, respectievelijk gaat het om 9,6% en 5,6% van het totale aandelenkapitaal van Befimmo

Op 6 mei 2022, na afsluiting van het eerste kwartaal heeft de Belgische mededingingsautoriteit op 6 mei 2022 de fusie goedgekeurd waarbij RE Invest Belgium (Brookfield Group) de uitsluitende zeggenschap wil verwerven over Befimmo SA en haar dochterondernemingen door middel van een openbaar overnamebod.

²⁵ 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.

²⁶ Publicatie na sluiting van de beurs.

Bijlage 1

Geconsolideerde resultatenrekening (in € duizend)²⁷

	31.03.2022	31.03.2021 (herwerkt)	31.03.2021
I. (+) Huurinkomsten	31 924	36 026	36 026
III. (+/-)Met verhuur verbonden kosten	377	-52	-52
NETTOHUURRESULTAAT	32 302	35 974	35 974
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	1 364	5 911	5 911
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19 511	18 512	18 512
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-23 670	-21 839	-21 839
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	306	1	1
VASTGOEDRESULTAAT	29 814	38 558	38 558
IX. (-) Technische kosten	-1 739	-6 699	-6 699
X. (-) Commerciële kosten	-202	-162	-162
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 160	-1 473	-1 473
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-788	-814	-814
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-782	-1 637	-1 637
(+/-) Vastgoedkosten	-4 670	-10 783	-10 783
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	25 144	27 775	27 775
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-8 896	-5 225	-5 225
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-419
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	16 248	22 549	22 131
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-397	6 158	6 158
XVIII. (+/-)Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11 325	-12 284	-12 284
XIX. (+/-) Ander resultaat op portefeuille	-274	-419	-
OPERATIONEEL RESULTAAT	4 252	16 005	16 005
XX. (+) Financiële inkomsten	396	256	256
XXI. (-) Netto interestkosten	-3 600	-3 864	-3 864
XXII. (-) Andere financiële kosten	-674	-1 194	-1 194
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47 232	19 272	19 272
(+/-) Financieel resultaat	43 354	14 470	14 470
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	47 607	30 475	30 475
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-757	-480	-480
(+/-) Belastingen	-757	-480	-480
NETTORESULTAAT	46 850	29 995	29 995
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	47 435	31 122	31 122
NETTORESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN	-585	-1 127	-1 127
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	1,76	1,15	1,15
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	-	-	-
Overige onderdelen van het totaalresultaat - andere	-	-	-
Overige onderdelen van het totaalresultaat (groepsaandeel)	-	-	-
Overige onderdelen van het totaalresultaat - minderheidsbelangen	-	-	-
TOTAALRESULTAAT	46 850	29 995	29 995
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	47 435	31 122	31 122
TOTAALRESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN	-585	-1 127	-1 127

27 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 maart 2021 werden bijgevolg aangepast.

Geconsolideerde balans (in € duizend)

ACTIVA	31.03.2022	31.12.2021
I. Vaste activa	2 966 471	2 914 490
A. Goodwill	16 164	16 299
B. Immateriële vaste activa	5 491	6 176
C. Vastgoedbeleggingen	2 893 755	2 861 185
Reële waarde van de portefeuille (buiten Silversquare)	2 857 978	2 824 655
Right of use - reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	35 776	36 531
D. Andere materiële vaste activa	19 524	19 118
E. Financiële vaste activa	26 704	6 901
F. Vorderingen financiële leasing	4 833	4 812
II. Vlottende activa	77 348	67 798
A. Activa bestemd voor de verkoop	9 663	13 133
B. Financiële vlottende activa	1 344	7
C. Vorderingen financiële leasing	75	149
D. Handelsvorderingen	50 850	35 217
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 271	11 692
F. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 177	2 022
G. Overlopende rekeningen	6 968	5 578
TOTAAL ACTIVA	3 043 819	2 982 289
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2022	31.12.2021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 676 065	1 630 170
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 676 065	1 630 170
A. Kapitaal	398 357	398 357
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	368 368	314 592
D. Nettoresultaat van het boekjaar ²⁸	47 435	55 316
II. Participaties die geen zeggenschap geven	-	-
VERPLICHTINGEN	1 367 754	1 352 118
I. Langlopende verplichtingen	880 202	888 539
A. Voorzieningen	1 196	1 196
B. Langlopende financiële schulden	869 371	851 775
a. Kredietinstellingen	458 428	440 155
c. Andere	410 943	411 620
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	621	27 081
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	7 362	7 362
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 651	1 125
II. Kortlopende verplichtingen	487 552	463 579
A. Voorzieningen	3 295	3 709
B. Kortlopende financiële schulden	338 256	359 653
a. Kredietinstellingen	12 444	14 247
c. Andere	325 813	345 406
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	237	392
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	93 362	61 584
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 435	1 675
F. Overlopende rekeningen	50 967	36 566
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 043 819	2 982 289

²⁸ 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 €)	31.03.2022	31.03.2021
Nettohuurresultaat (A)	29 518	34 099
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	301	4 822
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	1 806	3 141
Niet-recurrent element te verwijderen uit “Like-for-Like” (D)	390	58
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)	27 021	26 077

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 €)	31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat (A)	49 251	34 620
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-10 570	-9 812
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	47 232	19 272
Variaties van het aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de ‘equity’-methode (D)	-1 816	-3 541
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)	14 406	28 700

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

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021
Financieel resultaat (A)	43 776	14 860
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	47 232	19 272
Close-out costs (C)	1	- 454
Financieel resultaat (zonder de variaties van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-3 456	-3 959

Operationele marge

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021 (herwerkt)	31.03.2021
Nettohuurresultaat	29 518	34 099	34 099
Nettovastgoedkosten	-3 475	-5 203	-5 203
Algemene kosten - excl. uitzonderlijke elementen	-4 510	-4 510	-4 510
Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	- 497
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	21 533	24 386	23 889
Nettohuurresultaat (B)	29 518	34 099	34 099
Operationele marge (A/B)	72,9%	71,5%	70,1%

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	1 365	5 911
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20 205	18 915
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20 680	-19 246
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	306	1
IX. Technische kosten	-1 739	-6 699
X. Commerciële kosten	- 202	- 162
XI. Kosten en taken voor niet-verhuurde gebouwen	-1 160	-1 473
XII. Beheerskosten vastgoed	- 788	- 814
XIII. Andere vastgoedkosten	- 782	-1 637
Nettovastgoedkosten	-3 475	-5 203

Vennootschapsbelasting (excl. uitgestelde belasting)

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021
XXV. Vennootschapsbelasting (A)	- 756	- 476
Uitgestelde belasting	- 527	- 29
Vennootschapsbelasting (excl. Uitgestelde belasting) (A-B)	- 230	- 448

Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen)

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-8 247	-4 510
Uitzonderlijke elementen	-3 737	-
Algemene kosten (zonder uitzonderlijke elementen) (A-B)	-4 510	-4 510

GECONSOLIDEERD

Begrippenlijst van de “Alternative Performance Measures”

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Loan-to-value (“LTV”)	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. ‘Kas en kasequivalenten’, gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. ‘Vastgoedbeleggingen’ en II.A. ‘Activa bestemd voor de verkoop’. De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRS-aanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en de spreiding van de kosten bij uitgifte van leningen.	Toont de schuldgraad berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.
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 €)	31.03.2022	31.12.2021
Nominale financiële schuld (A)	1 157 746	1 161 297
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	2 177	2 022
I. C. Vastgoedbeleggingen (D) ²⁹	2 856 157	2 822 806
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	9 663	13 133
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 865 820	2 835 939
Loan-to-value (A-B)/C	40,3%	40,9%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31.03.2022	31.12.2021
Betaalde rente	4 701	19 416
Geannualiseerde betaalde rente (A)	18 805	19 416
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 174 871	1 058 729
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	1,6%	1,8%

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

	31.03.2022	31.03.2021
Total return op eigen vermogen (in € per aandeel)	3,92	2,87
Total return op eigen vermogen (in %)	6,6%	4,9%

²⁹ Buiten gebruiksrechten van de huurcontracten van kantooroppervlaktes en gebruiksrechten van de terreinen (IFRS 16).

Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren³⁰

VASTGOEDOPERATOR-ACTIVITEIT

EPRA earnings³¹

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021 (herwerkt)	31.03.2021
Nettoresultaat IFRS	49 251	34 620	34 620
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	1,82	1,28	1,28
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 31 404	- 14 640	- 15 137
Uit te sluiten:			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	10 570	9 812	9 812
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	397	- 6 158	- 6 158
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 47 232	- 18 819	- 18 819
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	527	29	29
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	598	497	-
XII. Algemene kosten - uitzonderlijke elementen	3 737	-	-
EPRA earnings	17 847	19 979	19 483
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,66	0,74	0,72

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

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 865 820	2 722 485
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 346 781	- 564 248
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 9 663	- 24 653
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 509 375	2 133 584
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	62 847	53 516
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 572 222	2 187 100
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	115 817	111 738
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ³²	- 5 980	- 3 926
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	109 837	107 812
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	7 813	4 000
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	117 650	111 812
(in %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,3%	4,9%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,6%	5,1%

³⁰ De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 op pagina 106. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

³¹ Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander 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 maart 2021 werden bijgevolg aangepast.

³² De perimeteer 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 €)	31.03.2022	31.12.2021
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 699	5 565
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	128 447	124 684
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuur (A)/(B)	4,4%	4,5%

EPRA Cost ratio

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021 (herwerkt)	31.03.2021
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-7 608	-9 764	-9 764
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	378	- 52	- 52
Nettovastgoedkosten	-3 475	-5 203	-5 203
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-4 510	-4 510	-4 510
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten & kosten	-	-	- 497
Uit te sluiten:			
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	-	-	497
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-7 608	-9 764	-9 764
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 160	1 473	1 473
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-6 448	-8 292	-8 292
I. (+) Huurinkomsten	29 141	34 150	34 150
Brutohuurinkomsten (C)	29 141	34 150	34 150
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	26,1%	28,6%	28,6%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	22,1%	24,3%	24,3%

EPRA Like-for-Like net rental growth

Sector (in duizend €)	31.03.2022						31.03.2021						Evolutie Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ³³	Totale netto- huurinkomsten ³⁴	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ³³	Totale netto- huurinkomsten ³⁴	
Brussel CBD en gelijkaardig	13 445				1 192	14 637	12 501		890		152	13 543	7,6%
Brussel gedecentraliseerd	583				73	656	458				795	1 253	27,3%
Brussel rand	1 148					1 148	1 234		109			1 343	-7,0%
Wallonië	2 706			- 38	471	3 139	2 674	- 21	63	- 45		2 671	1,2%
Vlaanderen	6 551		- 3	- 275	- 4	6 269	6 036	- 129	- 117	- 5		5 785	8,5%
Luxemburg stad	1 100	214				1 314	1 120	280				1 400	-1,8%
Totaal	25 534	214	- 3	- 313	1 732	27 164	24 023	280	849	- 54	897	25 995	6,3%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						1							- 6
- Niet-recurrent element						388							5 337
Andere vastgoedkosten						- 1 510							- 2 430
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						26 043							28 896

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

34 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 Earnings³⁵

(in duizend €)	31.03.2022	31.03.2021 (herwerkt)	31.03.2021
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	47 435	31 122	31 122
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,76	1,15	1,15
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 30 605	- 12 423	- 12 860
Uit te sluiten:			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	11 951	12 822	12 822
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	397	- 6 158	- 6 158
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 47 232	- 18 819	- 18 819
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	527	29	29
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 258	- 715	- 734
XI. Compensatie van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen	274	419	-
XII. Algemene kosten - uitzonderlijke elementen	3 737	-	-
EPRA earnings (groepsaandeel)	16 830	18 699	18 262
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	0,62	0,69	0,68

EPRA NRV, NTA, NDV

	31.03.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders	1 676 065	1 676 065	1 676 065	1 630 170	1 630 170	1 630 170
Toe te voegen:						
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing	34	34	34	41	41	41
Verwaterde NAV aan reële waarde	1 676 099	1 676 099	1 676 099	1 630 212	1 630 212	1 630 212
Uit te sluiten:						
Reële waarde van financiële instrumenten	- 25 583	- 25 583		20 953	20 953	
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen	1 651	826		1 125	562	
Goodwill volgens de IFRS balans		- 16 164	- 16 164		- 16 299	- 16 299
Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		- 5 491			- 6 176	
Toe te voegen:						
Reële waarde van vastrentende financiële schulden ³⁶			11 500			- 6 067
Real-estate transfer tax	72 397	-		71 542	-	
NAV	1 724 565	1 629 687	1 671 435	1 723 832	1 629 253	1 607 846
NAV (€/aandeel)	63,86	60,35	61,90	63,82	60,32	59,53

35 Sinds 31 december 2021, worden de compensaties van het effect van de spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen en de goodwill impairment geboekt onder de rubriek "ander 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 maart 2021 werden bijgevolg aangepast.
36 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 | www.befimmo.be