

Jaarresultaten 31.12.2018

Befimmo sluit een dynamisch en ambitieus jaar af

- Strategische overname van **Silversquare**, Belgisch marktleider en pionier in coworking
- Aankondiging van de opening van een Silversquare coworkingruimte in het project **Quatuor**
- **ZIN** (110.000 m² - opvolger van de huidige torens 1 en 2 van de WTC): de vergunningsprocedure loopt
- **Arts 56** (22.000 m²): integratie van het gebouw Arts 56 in de portefeuille van Befimmo
- **Brederode Corner** (7.000 m²): volledig verhuurd twee jaar voor oplevering
- Aanhoudende huuractiviteit (52.693 m²)

- Stabiliteit van de reële waarde van de portefeuille van -0,21% bij gelijkblijvende perimeter
- EPRA earnings van 3,68 € per aandeel, in lijn met de perspectieven (3,64 € per aandeel)
- Nettoresultaat van 3,24 € per aandeel
- Intrinsieke waarde van 56,42 € per aandeel
- Loan-to-value-ratio van 43,62%

- Bevestiging van het voorgestelde dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel, betaalbaar vanaf 10 mei 2019, wat het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel brengt
- Dividendprognose van 3,45 € bruto per aandeel voor het boekjaar 2019

Inhoudstafel

1. Een dynamisch en ambitieus jaar	3
2. Belangrijke gebeurtenissen	4
Strategische overname van Silversquare, Belgisch marktleider en pionier in coworking	4
ZIN – Vergunningsprocedure loopt	5
Gebouw Brederode Corner volledig verhuurd	5
Paradis Express – Overdracht van een residentieel gebouw aan Yust voor een coliving project	6
Justitiepaleis Eupen – Oplevering van de eerste fase van de werken	6
Finalisatie van de aankoop van Arts 56	6
3. Vastgoedportefeuille	8
Kerncijfers	8
Lopende projecten	9
Variaties van de reële waarden van de vastgoedportefeuille	11
Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten	12
Bezettingsgraad	12
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	12
Globaal huurrendement	13
Omslagpercentage	13
4. Financieel verslag	14
Kerncijfers	14
Nettoactiefwaarde op 31 december 2018	14
Financiële resultaten op 31 december 2018	16
Financiële structuur en indekkingsbeleid	18
5. Corporate governance	21
Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo	21
6. Befimmo-aandeel	21
Kerncijfers	21
Evolutie van de beurskoers	21
7. Dividend van het boekjaar 2018	22
Uitkering van het voorschot op dividend	22
Dividendsaldo van het boekjaar 2018	22
8. Kalender 2019	22
9. Vooruitzichten en dividendprognose	23
Vooruitzichten voor de EPRA earnings	23
EPRA-earnings prognosetabel	27
Dynamisch beheer van de portefeuille	27
Schuld en LTV	28
Dividendprognose van het boekjaar 2019	28
10. Bijlage 1	30
Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)	30
Geconsolideerde balans (in duizend €)	31
11. Bijlage 2	32
Begrippenlijst van de “Alternative performance measures”	32
Reconciliatietabellen van de “Alternative performance measures”	33
12. Bijlage 3	35
Tabellen van de EPRA-indicatoren	35
13. Bijlage 4	38
Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren	38

Vastgoed- en financiële indicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo staan beschreven in Bijlage 4 van dit persbericht. Ze worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding in dit persbericht. Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving te standardiseren – die mikt op de verbetering van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie – door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines.

Alternative Performance Measures :

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

1. Een dynamisch en ambitieus jaar

“2018 was voor Befimmo een jaar vol dynamiek en ambitie. Onze gedreven en gemotiveerde teams hebben alles op alles gezet om waarde te creëren voor al onze betrokken partijen. De mooie resultaten die wij u in dit persbericht voorleggen, zijn daar het bewijs van. In 2019 gaan we op deze basis verder. Met onze nieuwe dochteronderneming Silversquare willen we beantwoorden aan de huidige en toekomstige noden en wensen van de gebruikers van werkruimtes. Onze zes strategische krachtlijnen¹ schetsen het kader voor onze activiteiten. Er wachten ons mooie projecten!” zegt Benoît De Blicq, CEO van Befimmo.

In januari 2018 rondde Befimmo de overname af van een zakelijk erfpachtrecht van 99 jaar dat AXA Belgium had op **Arts 56** (22.000 m², Brussel, Leopoldwijk).

Befimmo opende in april 2018 haar eerste coworkingruimte van 4.000 m² in het Triomf-gebouw (Brussel, gedecentraliseerde zone), amper zeven maanden na de start van het partnerschap met **Silversquare**, leider en Belgisch pionier in coworking. Het succes van de samenwerking als partners leidde eind 2018 tot de overname van een meerderheidsbelang in Silversquare. Meteen werd ook een sterke ambitie vooropgesteld: de ontwikkeling van het eerste Belux-coworkingnetwerk.

In de **Brusselse Noordwijk** bouwt Befimmo verder aan de toekomst. Met de vereniging Up4North heeft ze initiatieven genomen die bijdragen tot nieuw leven in de wijk. Gesterkt door de ervaring en de eerste resultaten van haar werk in de vereniging, heeft Befimmo de procedure ingezet om de nodige vergunningen te krijgen voor haar nieuw project dat de naam **ZIN** (110.000 m²) kreeg. Dit innovatieve en multifunctionele project zal de huidige torens 1 en 2 van het WTC vervangen. De werken van het Quatuor-project (60.000 m²) lopen verder zoals gepland. Een aantal kunstenaars zullen tijdens de hele duur van de werken de omheining rond de bouwwerf verfraaien met hun kunstrealisaties. In 2018 besliste Befimmo een Silversquare-coworkingruimte te openen in het Quatuor-gebouw. Het Quatuor-project sluit zo perfect aan op de snelle evolutie van de huidige en toekomstige behoeften van de gebruikers.

Tijdens het boekjaar 2018 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten af en verlengde ze bestaande voor een totale oppervlakte van 52.693 m². Deze aanhoudende huuractiviteit bevestigt dat Befimmo haar portefeuille proactief beheert en dat haar gebouwen aantrekkelijk zijn en blijven. De huurovereenkomst voor het volledige gebouw **Brederode Corner** (7.000 m² in het hart van Brussel), 2 jaar voor het einde van de renovatiewerken, is een concreet voorbeeld dat Befimmo waarde kan creëren door de herontwikkeling van haar strategisch gelegen gebouwen na het verstrijken van de huurovereenkomst.

De reële waarde van de portefeuille bedraagt 2.655,3 miljoen € op 31 december 2018, ten opzichte van een waarde van 2.494,4 miljoen € op 31 december 2017. De portefeuillevaarde (buiten aankopen, investeringen en desinvestering) bleef globaal stabiel tijdens het boekjaar (variatie van -0,21%, of -5,514 miljoen €).

De EPRA earnings per aandeel komt op 3,68 € op 31 december 2018 (3,74 € op 31 december 2017) en beantwoordt dus aan de vooruitzichten (3,64 € per aandeel). Het nettoresultaat bedraagt 3,24 € per aandeel.

De intrinsieke waarde bedraagt 56,42 € per aandeel op 31 december 2018.

Op 31 december 2018 heeft Befimmo een schuldratio (“LTV”) van 43,62%. De gemiddelde geannuliseerde financieringskost bedraagt 2,01% op 31 december 2018. Op het einde van het boekjaar heeft de schuld een gewogen gemiddelde duur van 4,84 jaar.

Befimmo voorziet een dividend van 3,45 € bruto per aandeel voor het boekjaar 2019.

¹ <https://www.befimmo.be/nl/wie-we-zijn/over-befimmo/strategische-krachtlijnen>

2. Belangrijke gebeurtenissen

Strategische overname van Silversquare, Belgisch marktleider en pionier in coworking²

In december 2018, een jaar na de oprichting van de joint venture Silversquare @Befimmo, nam Befimmo een meerderheidsbelang³ van 61% in Silversquare, leider in coworking in België.

De overname van Silversquare, een jonge en dynamische speler op de coworking-markt, sluit volledig aan bij de evolutie van de vastgoedkantoormarkt naar een dienstverlenende sector.

Met de overname zal Befimmo verschillende werkruimtes aanbieden in een hybride model van kantoren, gaande van het traditionele kantoor, over het gemengde kantoor met coworking en traditionele ruimte, tot het volledige coworkinggebouw. De gebruikers zullen genieten van flexibiliteit in tijd (duur van hun contract), werkruimte (gemakkelijk meer of minder ruimte innemen afhankelijk van hun behoeften) en vergaderfaciliteiten.

De portefeuille van Befimmo wordt een dicht netwerk van hybride kantoren, afgestemd op het lokale economische weefsel, en alle gebruikers zullen genieten van de jarenlange ervaring van Silversquare op het vlak van community management, netwerken, evenementen en diensten. Dit wijdverspreide BeLux-netwerk zal flexibele mobiliteitsoplossingen bieden voor alle gebruikers.

Dit nieuwe model laat Befimmo toe haar aanbod uit te breiden in overeenstemming met de huidige marktbehoeften.

Ter herinnering, Befimmo heeft met de aandeelhouders van Silversquare Holding NV een akkoord bereikt over de volgende punten:

- de onmiddellijke verwerving door Befimmo van een meerderheidsbelang³ van 61% in Silversquare Holding NV; met inbegrip van 100% van de aandelen van de privéaandeelhouders beheerd door Alphastone;
- een structuur van puts en calls die moeten leiden tot de verwerving door Befimmo van de resterende aandelen aangehouden door de oprichters. Deze verwerving zou gespreid moeten worden over een periode van minstens 5 jaar gedurende dewelke de oprichters, als CEO's, verantwoordelijk zullen blijven over de verdere ontwikkeling van het bedrijf met hun team.

Wie is Silversquare?

Met de oprichting van een eerste coworkingruimte in 2008, was Silversquare een pionier van de sector in België en Europa. Silversquare onderscheidt zich van haar concurrentie omdat het bedrijf vooruitliep op een ingrijpende evolutie in het vakgebied. Tien jaar later beheert het vijf ruimtes, voor een oppervlakte van 15.200 m², telt het meer dan 1000 leden en boekt het een omzet van ongeveer 5,3 miljoen €.

Silversquare biedt haar leden flexibele of vaste werkplaatsen of zelfs privékantoorruimtes voor KMO's die gebruikt kunnen worden op basis van een lidmaatschap voor flexibele periodes (1 dag, 1 maand, 1 jaar, enz.).

Silversquare hanteert een doelbewuste aanpak in het aansturen van haar ruimtes zodat het plaatsen worden waar onder meer het delen van kennis, netwerken en innovatie centraal staan.

Silversquare organiseert opleidingen, ideeën-laboratoria en evenementen in een unieke sfeer. Deze "Open Incubator" aanpak is specifiek voor Silversquare en toert haar centra om in echte stedelijke "business hubs".



www.silversquare.eu



² Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 6 december 2018 te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

³ Ondanks haar meerderheidsparticipatie van 61% in Silversquare Holding NV, bezit Befimmo niet de exclusieve controle op 31 december 2018. Bijgevolg zijn Silversquare Holding NV en haar dochterondernemingen niet opgenomen in de consolidatie per 31 december 2018. Befimmo bezit de exclusieve controle vanaf 1 januari 2019.

ZIN – Vergunningsprocedure loopt

In 2018 vroeg Befimmo een vergunning aan voor haar nieuw project in de Brusselse Noordwijk. Dit project kreeg de naam 'ZIN' en betreft de herontwikkeling van de site van de huidige torens 1 en 2 van het WTC. Ter herinnering, de huurovereenkomst met de Belgische Staat, enige gebruiker van toren 2, liep af op 31 december 2018, terwijl Befimmo in de twee voorbije jaren alle onroerende zakelijke rechten overkocht die derden in de toren 1 bezaten.

ZIN is een multifunctioneel project van ongeveer 110.000 m² bovengronds, waaronder 75.000 m² kantoren (een coworkingruimte inbegrepen), 14.000 m² woonegelegenheid, 16.000 m² hotel, en verder sportruimtes, vrijetijdruimtes, horeca en handelszaken.

Dankzij deze verschillende functies, die in elkaar overgaan, zal het project sterk bijdragen tot de uitbouw van een echte en nieuwe dynamiek in de Noordwijk, die onder impuls van de vereniging Up4North al wordt omgevormd naar een echte stadswijk, die zeven dagen per week volop leeft.

ZIN zal volledig geïntegreerd worden in het bestaand stedelijk ecosysteem en open zijn naar de stad. Het gaat om een zeer innovatief project, zowel wat zijn architectuur als wat het ontwerp en de milieuvriendelijkheid betreft. Het is onder meer energieneutraal en sterk gericht op circulariteit.

Het welzijn van de gebruikers staat centraal in dit project. Het kantoorgedeelte sluit volledig aan op de principes van de nieuwe werkweld en zal erg flexibel zijn, zowel in gebruik als in haar eventuele toekomstige bestemming.

De werken starten nog in het eerste kwartaal van 2019 en zullen tot midden 2023 lopen.

Zoals Befimmo al meldde, neemt het kantoorgedeelte van het ZIN-project deel aan een overheidsopdracht voor werken die door de Vlaamse Overheid in 2017 werd opgestart. Voor het hotelgedeelte is een vernieuwend hotelconcept gepland, in samenwerking met een gespecialiseerde operator. De woningen zullen verhuurd worden.

Up4North

De vereniging Up4North groepeert de belangrijkste institutionele eigenaars van de Noordwijk en zette haar werk verder, onder impuls van Befimmo. Het ecosysteem dat uitgebouwd werd in de toren 1 van het WTC, die Befimmo ter beschikking van tal van organisaties stelde (universiteit, architecten, startups, bibliotheek, kunstenaars, conferentiecentrum, enz.), geeft een meerwaarde aan de wijk. Het maakte ook mogelijk om alle betrokken partijen - de regionale en stedelijke autoriteiten inbegrepen - bewust te maken van de fantastische troef die de Noordwijk biedt, zo dicht bij het historisch centrum van de stad en met het grootste openbaarvervoercentrum van het land. Na de tijdelijke ingebruikname van de toren 1 van het WTC zal het ecosysteem van Up4North binnenkort een nieuwe ruimte vinden in de Noordwijk, om zo verder de wijk nieuw leven in te blazen.

Beetje bij beetje verandert de buurt van gewone doorgang voor pendelaars op weg naar hun werk naar een echte "place to be" voor de Brusselaar.

Gebouw Brederode Corner volledig verhuurd

Befimmo tekende een huurovereenkomst met McKinsey & Company voor het hele gebouw Brederode Corner dat strategisch gelegen is in het hart van Brussel.

Brederode Corner (7.000 m²) wordt momenteel grondig gerenoveerd. De werken zullen begin 2020 voltooid worden. Het rendement op de totale investeringswaarde bedraagt ongeveer 5,5%. Er wordt gemikt op een BREEAM "Excellent" certificatie in de Designfase.



Benoît De Blicq, CEO van Befimmo ziet het als het volgt: *“Deze transactie bevestigt dat Befimmo waarde kan creëren door de herontwikkeling van haar gebouwen op het einde van de huurovereenkomst. De kwaliteit van het gebouw, en zijn ligging, zijn de kernegegevens van deze transactie. Dat het al voorverhuurd is, 2 jaar voor het einde van de werken, bewijst de kwaliteit van het aanbod van de portefeuille van Befimmo, in een markt die gekenmerkt wordt door een gebrek aan nieuwe gebouwen van kwaliteit (“Grade A”).”*

Paradis Express – Overdracht van een residentieel gebouw aan Yust voor een coliving project

Het project Paradis Express is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het HST-station in Luik en betreft de bouw van een ecowijk met een functiemix van kantoren (22.100 m²), woonruimte (15.600 m²) en buurtwinkels (395 m²). Befimmo voorziet er ook een Silversquare coworkingruimte van 4.000 m².

De unieke vergunning werd afgeleverd in april 2018. De eerste bouwwerken zouden in de loop van het boekjaar 2019 moeten starten. Het verwachte rendement op de totale investeringswaarde zou meer dan 6,0%⁴ moeten bedragen.

Eind 2018 droeg Befimmo een van de vijf residentiële gebouwen van 5.400 m² in toekomstige staat van voltooiing over aan een gespecialiseerde operator, Gands, die het concept Young Urban Style ontwikkelt (<https://www.realis.be/en/projects/yust-young-urban-style>). Zo smeedde Befimmo een synergie tussen coworking en coliving, een echt pluspunt voor de aantrekkelijkheid van de site. Dit project zal de esplanade van het station naar de rivier mee doen opleven. De nieuwe tram van Luik zal er ook rijden, waarvan de bouw binnenkort begint.

Deze overdracht zorgt ervoor dat het residentieel gedeelte van het project wordt opgestart met de dynamiek van een operator. Dit zal de overdracht van de residentiële gebouwen naar een of meer gespecialiseerde promotoren makkelijker maken. De twee kantoorgebouwen zijn nu beschikbaar voor verhuring in toekomstige staat van afwerking.

Justitiepaleis Eupen – Oplevering van de eerste fase van de werken

Ter herinnering, in 2016 haalde Befimmo de promotie-opdracht voor werken binnen die de Regie der Gebouwen opzette met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (ongeveer 7.200 m²) in Eupen.

De eerste fase van de werken, de afbraak van het bestaande gebouw en de heropbouw van een nieuw complex van 5.300 m², werd voltooid in 2018. De tweede fase, de zware renovatie van het bestaande gebouw van 1.900 m², is momenteel aan de gang, om eind 2019 af te lopen. De huurovereenkomst van de eerste fase, met een duur van 25 jaar, is in het derde kwartaal van het boekjaar 2018 ingegaan. Het rendement op de totale investeringswaarde ligt hoger dan 5%.

Finalisatie van de aankoop van Arts 56⁵

In januari 2018, heeft Befimmo de aankoop van AXA Belgium van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56 afgerond, voor een bedrag van ongeveer 114 miljoen €⁶.

De Arts 56 heeft een totale kantooroppervlakte van 22.000 m² en is momenteel verhuurd aan een tiental tophuurders, met huurovereenkomsten van het type 3/6/9. De jaarlijkse brutohuurprijs is ongeveer 5 miljoen € (lopend brutorendement van 4,5%).

4 Op het deel kantoren.

5 Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 29 januari 2018 te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

6 In lijn met de reële waarde vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert.



Arts 56

3. Vastgoedportefeuille

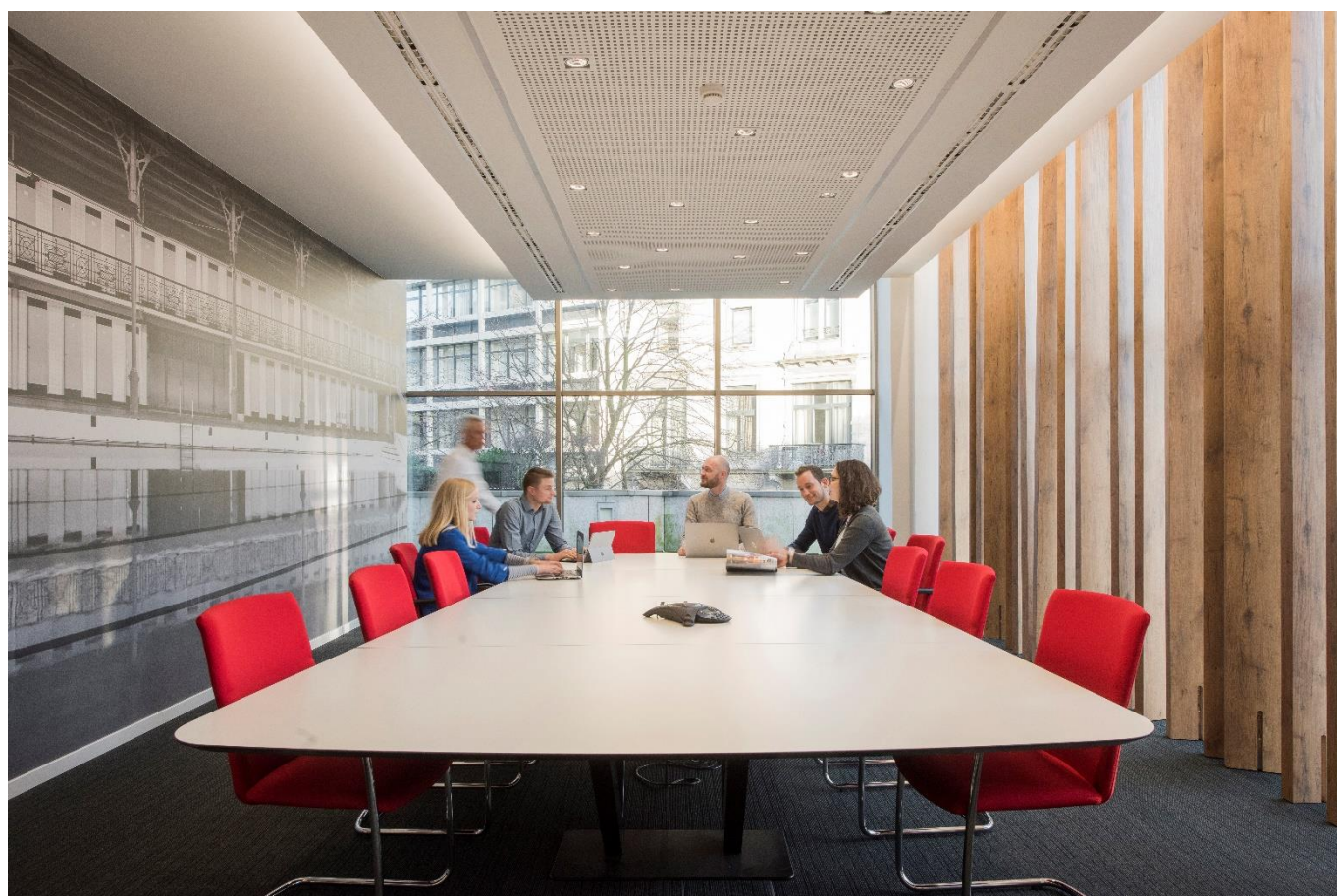
Kerncijfers

	31.12.2018	31.12.2017
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 655,3	2 494,4
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuuring ^(a)	5,98%	6,19%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuuring ^(a)	6,29%	6,52%
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuuring ^(a)	94,50%	94,44%
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de eerstvolgende vervaldag ^(a)	6,96 jaar ^(b)	7,31 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag ^(a)	7,52 jaar	7,88 jaar
EPRA Vacancy Rate ^(c)	4,28%	5,43%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,69%	5,82%
EPRA Topped-up NIY	5,87%	5,97%

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

^(b) Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,75 jaar bedragen op 31 december 2018.

^(c) Overeenkomstig de beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring, berekend op basis van de geraamde huurwaarde (ERV), rekening houdend met de toekomstige getekende huurovereenkomsten.



Blue Tower

Lopende projecten

In de loop van het boekjaar 2018 investeerde Befimmo 50,8 miljoen € in haar portefeuille.

Overzicht van de investeringen van het boekjaar 2018

	Huur- oppervlakte	Ligging	Aanvang van de werken	Voltooiing	Type	BREEAM- certificatie	Gerealiseerde investeringen in 2018 (in miljoen €)	Gerealiseerd totaal investering tot 31 december 2018	Totale investering (in miljoen €)
Lopende projecten							21,4		
Brederode Corner	7 000 m ²	Brussel CBD, Centrum	Q1 2018	Q1 2020	Renovatie	Excellent	3,4	4	20
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Eupen, Wallonië	Fase 2: Q4 2018	Fase 2: Q4 2019	Renovatie en bouw	-	3,8	11	14
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Bouw	Excellent/ Outstanding	14,3	22	157
Lopende projecten aan te gaan							12,6		
Paradis Express	35 000 m ²	Luik, Wallonië	2019	2021	Bouw	Excellent	0,8	4	82 (a)
ZIN	110 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2020	2023	Afbraak en bouw	Excellent	10,6	15	- (b)
WTC 4	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning	In functie van de commercialisatie	Implementatie van de vergunning	Outstanding	1,3	19	140
Andere werken (coworking inbegrepen)							16,8		
Totaal							50,8		

(a) De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere factoren dan kantoren).

(b) Befimmo heeft een vergunning aangevraagd voor het project ZIN in de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar 2018 en finaliseert momenteel het project. De kost van de bouw van het project zal later worden gepubliceerd.

Samenvatting van de andere lopende projecten

▪ Quatuor (60.000 m²) | Brussel Noordwijk:

De bouwwerken van de Quatuor zijn aan de gang. Het project, gericht op een mix van functies, beantwoordt aan de snelle evolutie van de huidige en toekomstige behoeften van gebruikers en bewoners.

Ter herinnering, de Quatuor is al voor ongeveer een derde van zijn oppervlakte voorverhuurd aan Beobank (22.000 m²).

Befimmo kondigde onlangs ook de opening van een coworkingruimte van Silversquare aan. Naast de coworking- en kantooroppervlaktes zal Quatuor open zijn naar de stad, en de link leggen tussen het historisch hart van de stad en de Noordwijk. Het zal allerlei diensten aanbieden, zoals een boekhandel, een fitnesszaal, restaurants, een eventruimte, een binnentuin, dakterrassen, een “pop-up” ruimte en nog veel meer.

Het verwachte rendement op de totale investeringswaarde zou meer dan 5,30% bedragen.

Befimmo mikt op een BREEAM-certificatie ‘Excellent/Outstanding’ in de Designfase.



Quatuor

Variaties van de reële waarden⁷ van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie 2018 ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.12.2018) (in %)	Reële waarde (31.12.2018) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2017) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	1,28%	54,3%	1 440,6	1 327,7
Brussel gedecentraliseerd	-12,21%	3,1%	81,7	87,0
Brussel rand	-19,91%	4,4%	116,5	137,8
Vlaanderen	-2,72%	17,9%	474,3	487,7
Wallonië	3,47%	8,3%	220,2	195,8
Luxemburg stad	11,34%	4,6%	122,6	109,9
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>-0,64%</i>	<i>92,5%</i>	<i>2 455,8</i>	<i>2 345,9</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	<i>5,58%</i>	<i>7,5%</i>	<i>199,5</i>	<i>148,5</i>
Vastgoedbeleggingen	-0,21%	100,0%	2 655,3	2 494,4
Totaal	-0,21%	100,0%	2 655,3	2 494,4

^(a) De variatie over het boekjaar 2018 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2018 en 31 december 2018 (buiten het bedrag van de aankopen, investeringen en desinvestering).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2018.

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

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.655,3 miljoen € op 31 december 2018, ten opzichte van een waarde van 2.494,4 miljoen € op 31 december 2017.

Deze evolutie van de waarde omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken (investeringen) die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de gerealiseerde investeringen en desinvesteringen;
- de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

Bij gelijkblijvende perimeter bedraagt de reële waarde van de portefeuille (buiten aankopen, investeringen en desinvestering) -0,21% (of -5,514 miljoen €) in de loop van het boekjaar.

Rotatie van de vastgoedexperts

Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, werden nieuwe mandaten toegekend, aan dhr. Rod P. Scrivener (National Director - JLL) en dhr. Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield).

Toelichting bij de evolutie van de waarden

Deze rotatie van de experts in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bevestigde globaal de waardebepaling van de portefeuille. Voor de strategische gebouwen die beschikbaar zijn voor verhuring werd een verdere krimp in de rendementen genoteerd. De gebouwen die beschikbaar zijn voor verhuring en waarvoor de huurovereenkomsten binnenkort aflopen, en deze in de rand en in de gedecentraliseerde zone van Brussel - samen goed voor 7,5% van de portefeuille van Befimmo - ondergingen waarde-aanpassingen, vooral in het eerste kwartaal van het boekjaar. Sindsdien bleven de waarden stabiel.

⁷ 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.

Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten

Tijdens het boekjaar 2018, sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten af en vernieuwde ze huurovereenkomsten voor een totale oppervlakte van 52.693 m² (waarvan 48.466 m² kantoren en 4.227 m² voor handelszaken en polyvalente ruimtes) vergeleken met 58.393 m² getekend in 2017.

Te noteren is dat de cijfers van het boekjaar 2017 rekening hielden met twee operaties van formaat: (i) het akkoord dat getekend werd met Beobank voor de ingebruikname van een toren van 22.000 m² van het Quatuor-project (60.000 m²) in de Brusselse Noordwijk, en (ii) de toewijzing van de promotieopdracht voor werken met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (ongeveer 7.200 m²) in Eupen. De cijfers van 2018 omvatten de verhuring van het gebouw Brederode Corner (7.000 m²).

Voor 48%⁸ van de contracten ging het om nieuwe huurovereenkomsten (39 transacties), terwijl het saldo de heronderhandeling van lopende huurovereenkomsten betrof (23 transacties).

Opvallende transacties van het boekjaar 2018:

- **Brederode Corner (Brussel Centrum):** 6/9-huurovereenkomst, getekend met McKinsey & Company, met betrekking tot de ingebruikname van het hele gebouw (7.000 m²), die ingaat in 2020;
- **Axento (Luxemburg):** verlenging van de huurovereenkomst met Docler Holding en de ingebruikname van een bijkomende oppervlakte van 500 m² (in totaal nu 4.700 m²), voor een duur van 6 jaar;
- **Vital (Vlaanderen):** verlenging van de huurovereenkomst met Parkwind (2.600 m²) voor een looptijd van 9 jaar en verlenging van de huurovereenkomst met BNP Paribas Fortis (6.600 m²) voor een duur van 3 jaar;
- **Arts 56 (Brussel Leopoldwijk):** verlenging van de huurovereenkomst met de European Banking Federation (2.250 m²) voor een duur van 6 jaar.

De mooie huuractiviteit tijdens het boekjaar bevestigt het dynamisme van Befimmo en de kwaliteit van haar portefeuille.

Befimmo werkt verder aan het behoud van een goede relatie met haar klanten, met bijzondere aandacht voor hun tevredenheid en een aanbod van gebouwen die meer bepaald op technisch vlak tot het hoger segment behoren.

Bezettingsgraad

De spot bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring neemt lichtjes toe en bedraagt 94,50% op 31 december 2018 (tegenover 94,44% op 31 december 2017).

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten⁹

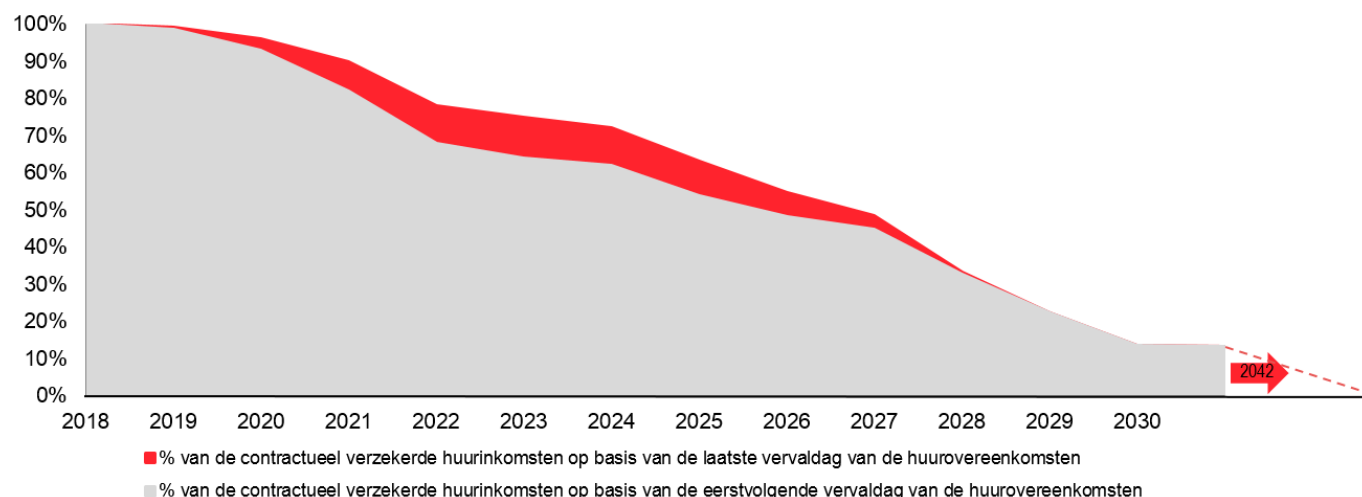
De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag bedraagt 6,96 jaar¹⁰ op 31 december 2018, tegen 7,31 jaar op 31 december 2017. De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun laatste vervaldag ligt op 7,52 jaar op 31 december 2018.

⁸ Op basis van het getekend aantal m².

⁹ De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten wordt enkel berekend op de gebouwen beschikbaar voor verhuring; de huurovereenkomsten van de gebouwen in de projectfase die pas zullen ingaan na de werken, zoals onder meer het geval is voor de projecten Quatuor met de Beobank-huurovereenkomst (duur van 15 jaar) en Eupen met de huurovereenkomst van de Regie der Gebouwen (duur van 25 jaar) en Brederode Corner met de huurovereenkomst 6/9 met McKinsey & Company, zijn dus niet inbegrepen in de berekening van deze ratio.

¹⁰ Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,75 jaar bedragen op 31 december 2018.

Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille¹¹ (in %)



Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuuring		Vastgoedbeleggingen ^(a)	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Lopend brutorendement	5,98%	6,19%	5,53%	5,85%
Potentieel brutorendement	6,29%	6,52%		

^(a) Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

Omslagpercentage

Het omslagpercentage geeft een aanwijzing van de impact op de lopende huur in de theoretische hypothese van een onmiddellijk einde van de huurovereenkomsten van de portefeuille en tegelijk een nieuwe verhuuring ervan aan de markthuurprijs. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele geplande toekomstige investeringen en met de daarbij horende huurprijzen. Hij is gebaseerd op de geraamde contractuele brutohuurwaarde van de gebouwen in hun huidige staat en is dus niet representatief voor het potentieel aan waardecreatie in de portefeuille van Befimmo.

Op 31 december 2018 bedraagt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring -11,48%¹² (ten opzichte van -9,73%¹³ op 31 december 2017). Deze omslag moet in perspectief geplaatst worden ten opzichte van de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de eerstvolgende vervalddag van 6,96 jaar.

De impact op de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018 (150,5 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag (-11,48%) van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 4,0 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

Vanaf het boekjaar 2019 zal Befimmo het omslagpercentage niet meer publiceren, want deze zeer theoretische ratio strookt niet met de realiteit van het vastgoedvak, aangezien de vooropgestelde EPRA earnings¹⁴ voor de volgende drie broekjaren die hierna beschreven worden (pagina 27) rekening houden met een eventuele omslag en andere gepubliceerde indicatoren meer relevant lijken.

11 De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op zijn eerste vervalddag vertrekt en dat geen enkele andere verhuuring gebeurde ten opzichte van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2018.

12 Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou het omslagpercentage -9,07% bedragen op 31 december 2018.

13 Het omslagpercentage van 31 december 2017 werd geüpdatet naar aanleiding van een formuleverbetering.

14 Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 van dit persbericht te raadplegen.

4. Financieel verslag

Kerncijfers

	31.12.2018	31.12.2017
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	25 579 214	25 579 214
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 443,21	1 448,50
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,42	56,63
EPRA NAV ^(a) (in € per aandeel)	57,02	57,03
EPRA NNNAV ^(a) (in € per aandeel)	55,93	56,35
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(b) (in %)	2,41%	2,82%
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,24	5,32
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,74
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost ^(c) (in %)	2,01%	2,08%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,84	4,73
Schuld ratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	45,76%	41,62%
Loan-to-value ^(d) (in %)	43,62%	39,61%
Return op eigen vermogen ^(e) (in € per aandeel)	3,24	5,33
Return op eigen vermogen ^(e) (in %)	5,79%	9,85%

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

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

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

^(d) Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.

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

Nettoactiefwaarde op 31 december 2018

Op 31 december 2018 komt de totale waarde van het nettoactief van Befimmo op 1.443,2 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt dus 56,42 € per aandeel, ten opzichte van 56,63 € per aandeel op 31 december 2017.

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen
Intrinsieke waarde op 31 december 2017	56,63	1 448,5	25 579 214
Dividendsaldo van het boekjaar 2017		-22,0	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		0,1	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2018		-66,3	
Nettoresultaat op 31 december 2018		82,8	
Intrinsieke waarde op 31 december 2018	56,42	1 443,2	25 579 214

EPRA NAV et NNAV

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Intrinsieke waarde	1 443 214	1 448 504
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,42	56,63
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	115	127
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	14 941	10 143
V. a. Uitgestelde belasting	219	-
EPRA NAV	1 458 489	1 458 774
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,02	57,03
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 14 941	- 10 143
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 12 593	- 7 216
III. Uitgestelde belasting	- 219	-
EPRA NNAV	1 430 736	1 441 415
EPRA NNAV (in € per aandeel)	55,93	56,35



Quatuor

Financiële resultaten op 31 december 2018

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden voor de controle van de geconsolideerde rekeningen voltooid zijn wat de grond betreft, en geen significante correctie hebben aangetoond die zou moeten aangebracht worden aan de boekhoudgegevens die in dit bericht zijn opgenomen.

Analytische geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Nettohuurresultaat	143 566	142 431
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	143 119	141 172
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	447	1 260
Nettovastgoedkosten ^(a)	-13 588	-11 932
Operationeel vastgoedresultaat	129 978	130 499
Algemene kosten	-14 282	-12 199
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 447	-1 252
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 249	117 048
Operationele marge^(a)	80,3%	82,2%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	343	21 798
Nettovastgoedresultaat^(a)	115 592	138 846
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-20 545	-19 750
Vennootschapsbelasting	- 566	-1 642
Uitgestelde belasting	- 219	-
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen ^(a)	94 263	117 455
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5 514	13 429
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-5 901	5 186
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	-11 415	18 615
Nettoresultaat	82 847	136 070
EPRA earnings	94 139	95 657
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,24	5,32
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,74

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

EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat IFRS	82 847	136 070
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	3,24	5,32
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	11 292	- 40 413
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	5 514	- 13 429
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 343	- 21 798
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	5 901	- 5 186
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	219	
EPRA earnings	94 139	95 657
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,74

De gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap hebben gewijzigd

In het boekjaar 2018 veranderde de perimeter van de Vennootschap vooral door de opname in de portefeuille van Arts 56 en het belang dat in Silversquare Holding NV werd genomen, en die door vermogensmutatie geconsolideerd werd. In 2017 evolueerde hij ook hoofdzakelijk door de toekenning van een erfpachtrecht van 99 jaar op het Brederode-complex en door de bijna volledige wedersamenstelling van de eigendom van de torens 1 en 2 van het WTC.

Analyse van het nettoresultaat

De samenvattende geconsolideerde resultatenrekening omvat de gegevens die op 31 december 2018 gepubliceerd zijn. De analyse van het resultaat is gebaseerd op een vergelijking met de gegevens op 31 december 2017.

Het **Nettohuurresultaat** ligt hoger dan vorig jaar (+0,8%). De effecten van het verstrijken van de huurovereenkomst van de Vlaamse Gemeenschap in het gebouw Noord Building, van Starwood in het gebouw Brederode Corner en van de overdracht van het erfpachtrecht van het Brederode-complex werden gecompenseerd door de opname in de portefeuille van het gebouw Arts 56, de nieuwe verhuringen en de indexering. Het "Like-for-Like"¹⁵ nettohuurresultaat steeg met 2,87% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **Nettovastgoedkosten** gaan van 11,9 miljoen € naar 13,6 miljoen €. Deze toename vloeit voort uit verschillende niet-recurrerende elementen in 2017 en 2018 (vertrekvergoeding, commissies van agentschappen, recuperatie van reservefondsen en belastingen) en uit de hogere kosten in verband met de projecten en de versterking van de teams.

De **Algemene kosten** bedragen 14,3 miljoen €, vergeleken met 12,2 miljoen € in 2017. Deze evolutie is voornamelijk te verklaren door de uitbreiding van de informatica en de kosten voor juridisch en fiscaal advies.

Het **Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** ligt eind december op 115,2 miljoen € (-1,5%).

Het **Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** (0,3 miljoen €) houdt rekening met de verkoop van het gebouw Harelbeke (van de portefeuille van Fedimmo). Op 31 december 2017 was het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen van 21,8 miljoen € vooral toe te schrijven aan de meerwaarde die gerealiseerd werd bij de toekenning van het erfpachtrecht van 99 jaar op het Brederode-complex.

Het **Financieel resultaat** (buiten variaties van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) steeg met met 4% naar 20,6 miljoen €. De impact van de schuldtoename met bijna 10% wordt grotendeels gecounterd door de lagere gemiddelde financieringskost (2,01%) en door de activering van de aan de ontwikkelingsprojecten verbonden intresten.

Op 31 december 2018 bedraagt het **Nettoresultaat** 82,8 miljoen €, tegenover 136,1 miljoen € op 31 december 2017. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (buiten de aankopen, investeringen en desinvesteringen) komt op -5,5 miljoen €, of dus een waardevariatie van -0,21%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen komt neer op -5,9 miljoen €, in vergelijking met +5,2 miljoen € een jaar voordien.

15 Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.

De **EPRA earnings** van 94,1 miljoen € op 31 december 2018 ligt iets lager (-1,6%) dan vorig jaar. Het aantal aandelen bleef gelijk in de twee periodes. Ook de **EPRA earnings per aandeel** daalde lichtjes, tot 3,68 € ten opzichte van 3,74 € vorig jaar.

Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 3,24 €.

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 655,3	2 494,4
Andere activa	79,8 ^(a)	64,8
Totaal activa	2 735,1	2 559,1
Eigen vermogen	1 443,2	1 448,5
Financiële schuld	1 178,5	1 002,1
vast	735,5	484,3
vlottend ^(b)	443,0	517,8
Andere schuld	113,4	108,5
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 735,1	2 559,1
LTV	43,62%	39,61%

^(a) De cijfers op 31 december 2018 bevatten het belang in Silversquare.

^(b) 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 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.

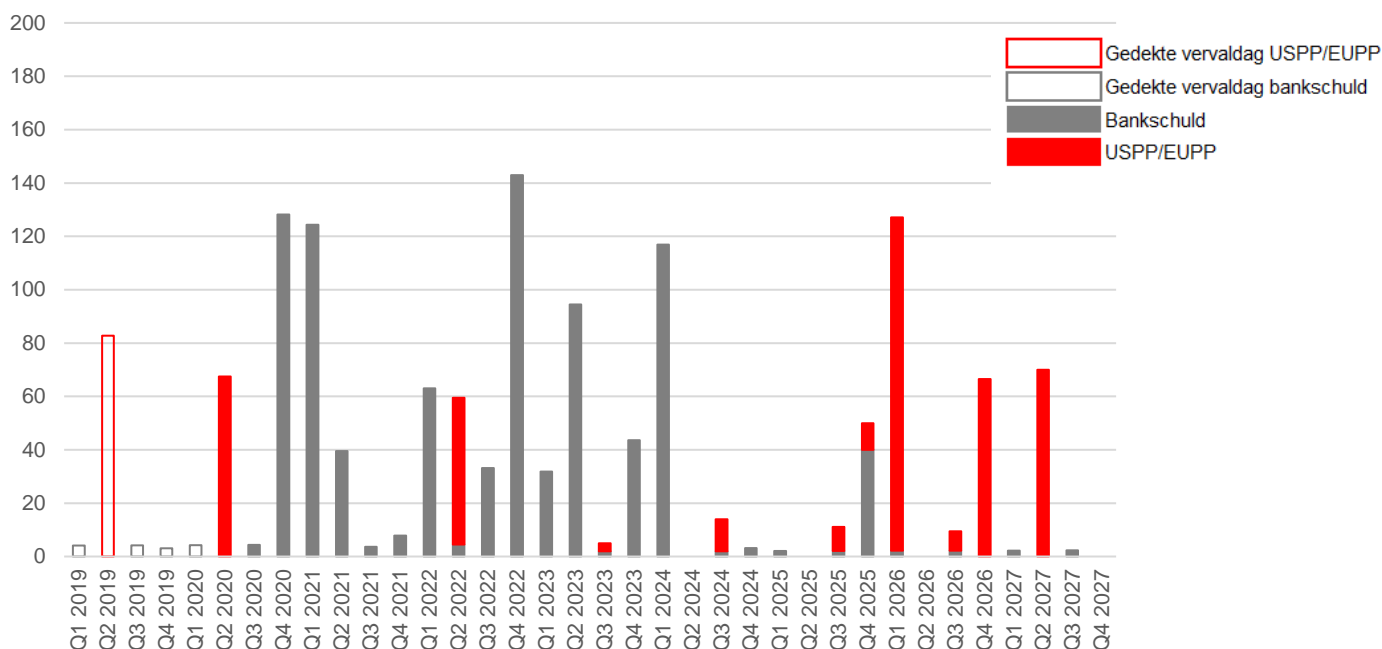
Gerealiseerde financieringen in de loop van het boekjaar

In het boekjaar voerde Befimmo volgende financieringsoperaties uit:

- twee private plaatsingen van schuld met een vaste rentevoet voor een totaal bedrag van 191,5 miljoen € op 8 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van bankfinancieringen voor een bedrag van 62,5 miljoen € met een looptijd van 5 jaar en van 40 miljoen € voor een nieuwe duur van 7 jaar;
- heronderhandeling van een financieringslijn van onbepaalde duur (met inachtneming van een opzegperiode van 23 maanden) van 50 miljoen €;
- invoering van twee nieuwe financieringslijnen van 40 miljoen € met een duur van 5 jaar en van 18 miljoen € met een duur van 4 jaar;
- Vroegtijdige annulatie van een banklijn met vervalttermijn in 2019, voor een bedrag van 75 miljoen €.

Op deze basis, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedenkt tot het einde van het eerste kwartaal van 2020.

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

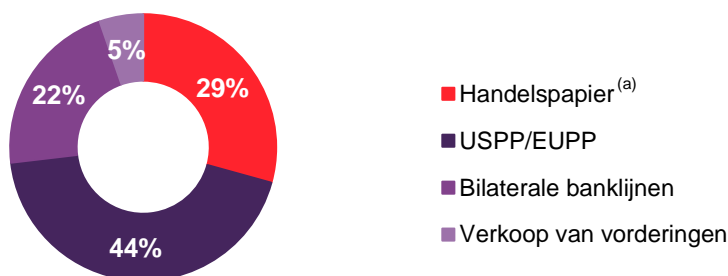


Hoofdkenmerken van de financiële structuur

Op 31 december 2018 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.442,2 miljoen € (waarvan 64,3% bankfinancieringen), die voor 1.158,8 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van de liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegde. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de geplande verbintenissen voor de volgende jaren;
- een schuldratio van 45,76%¹⁶ (tegenover 41,62% op 31 december 2017);
- een LTV-ratio van 43,62%¹⁷ (vergeleken met 39,61% op 31 december 2017);
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,84 jaar (vergeleken met 4,73 jaar op 31 december 2017);
- schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 85,0% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,01% over het jaar, tegenover 2,08% voor het boekjaar 2017.

Schuldverdeling



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

Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 16 mei 2018, de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

¹⁶ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

¹⁷ Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

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 2018 voor 339,5 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 51,25 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door 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 schulden.

Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP, SWAPTIONS en COLLAR¹⁸, evenals van (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

In het kader van haar indekkingsbeleid herstructureerde Befimmo tijdens het boekjaar, een IRS-reeks en verlengde zo de looptijd van haar portefeuille indekkingsinstrumenten. De herstructureringen werden uitgevoerd op een totaal notioneel bedrag van 200 miljoen €. Zo kon een eerste indekkingsbasis gelegd voor de boekjaren 2027 en 2028. Ze voerde ook een payer's IRS van 50 miljoen € in met een duur van 10 jaar en een Swaption van 30 miljoen € om zo de instap in een payer's IRS mogelijk te maken of af te dwingen.

Bovendien sloot Befimmo, naar aanleiding van de private schuldplaatsing in maart 2018 en in de optiek om geen vaste rentevoet vast te leggen voor een te hoog notioneel bedrag op een bepaald moment, een issue SWAP af voor de helft van het opgehaalde bedrag. In datzelfde kader annuleerde ze ook twee indekkingsinstrumenten op korte termijn, om een gelijkaardige dekkingsratio op korte termijn te behouden (twee IRS voor een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen €).

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 92,7%¹⁹ op 31 december 2018. De indekkingsratio blijft boven de 70% tot en met het tweede kwartaal van 2020 en boven de 50% tot en met het eerste kwartaal van 2023.

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen

Jaarlijks gemiddelde		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CAP	Notioneel (in miljoen €)	90	47	20	0	-	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,78%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	20	20	0	-	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	957	945	908	870	812	745	676	541	343	77
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	1,00%	1,02%	1,02%	0,98%	0,93%	0,89%	0,97%	0,97%	1,05%	0,99%

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

¹⁸ De intekening op een COLLAR maakt mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten (CAP) te beperken, maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

¹⁹ Dekkingsratio = (nominale schulden tegen vaste rentevoeten + notionele bedragen van de IRS en CAP)/totale schuld.

5. Corporate governance

Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo

Op de Algemene Vergadering van 24 april 2018 werd mevrouw Anne-Marie Baeyaert definitief benoemd tot onafhankelijk Bestuurder voor een periode van twee jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2020.

Op die zelfde Algemene Vergadering werd de heer Wim Arousseau benoemd tot niet-uitvoerend Bestuurder voor een periode van twee jaar, die verstrijkt op de Gewone Algemene Vergadering van 2020.

6. Befimmo-aandeel

Kerncijfers

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Aantal uitgegeven aandelen</i>	25 579 214	25 579 214
<i>Gemiddeld aantal aandelen over de periode</i>	25 579 214	25 579 214
Hoogste koers (in €)	54,60	55,74
Laagste koers (in €)	46,70	50,31
Slotkoers (in €)	48,55	53,55
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	12 356 776	15 277 286
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	48 458	59 911
Velociteit van de free float ^(a)	66,25%	78,66%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	93,74%	92,25%
Brutodividend ^(b) (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement ^(c)	7,11%	6,44%
Return op koers ^(d)	-2,93%	6,98%

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

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

^(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

^(d) Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend.

Evolutie van de beurskoers

Het Befimmo-aandeel sloot op 31 december 2018 af op 48,55 € tegen 53,55 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van het dividend, dat in 2018 werd uitgekeerd, bedraagt de return op koers -2,93% op een jaar. Op 13 februari 2019 sloot de koers op 50,00 €.

In 23 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 6,83%²⁰. Op 31 december 2018 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van 13,95%. Befimmo had een beurskapitalisatie van 1.241.870.840 €.

Op basis van de transacties die op alle marktplatforms werden geregistreerd, vertoont het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 48.458 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 66,25% over een jaar.

²⁰ Rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend (bron: KBC Securities).

7. Dividend van het boekjaar 2018

Uitkering van het voorschot op dividend

Zoals aangekondigd in oktober 2018, is Befimmo overgegaan tot de storting van een voorschot op dividend voor het boekjaar 2018 vanaf 20 december 2018. Dit voorschot op dividend bedroeg 2,59 € bruto²¹ per aandeel en werd in contanten uitbetaald op vertoon van coupon nr. 36.

Dividendsaldo van het boekjaar 2018

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 30 april 2019 die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2018, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 € bruto²¹ per aandeel uit te keren.

Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend aanvullen en brengt, zoals voorzien, het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel.

8. Kalender 2019

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018	Vrijdag 29 maart 2019
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018	Dinsdag 30 april 2019
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 37	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 8 mei 2019
- <i>Record date</i>	Donderdag 9 mei 2019
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 10 mei 2019
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2019	Donderdag 9 mei 2019 ^(b)
Publicatie van de halfjaarresultaten en het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019	Donderdag 18 juli 2019 ^(b)
Tussentijdse verklaring op 30 september 2019	Donderdag 24 oktober 2019 ^(b)
Uitkering van het voorschot ^(c) op dividend van het boekjaar 2019 op vertoon van coupon nr. 38	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 18 december 2019
- <i>Record date</i>	Donderdag 19 december 2019
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 20 december 2019
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2019	Donderdag 13 februari 2020 ^(b)
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019	Vrijdag 27 maart 2020
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019	Dinsdag 28 april 2020
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2019 op vertoon van coupon nr. 39	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 6 mei 2020
- <i>Record date</i>	Donderdag 7 mei 2020
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 8 mei 2020

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

^(b) Publicatie na sluiting van de beurs.

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

9. Vooruitzichten en dividendprognose²²

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden voor de controle van de gebudgetteerde EPRA earnings voor de jaren 2019, 2020 en 2021 voltooid zijn wat de grond betreft en geen significante correctie heeft aangetoond die zou moeten aangebracht worden aan de gegevens die in dit bericht zijn opgenomen.

De financiële vooruitzichten voor de volgende drie boekjaren worden enerzijds voorbereid op grond van de elementen die bekend zijn bij de afsluiting van de jaarrekening (onder meer de bestaande contracten) en anderzijds op basis van hypothesen en waarderingen van bepaalde risico's door Befimmo.

Vooruitzichten voor de EPRA earnings

Als gevolg van het belang²³ dat Befimmo in december 2018 nam in Silversquare Holding NV, zal ze voortaan haar vooruitzichten opmaken voor twee "business units":

- de activiteit van vastgoedoperator;
- de coworkingactiviteit.

Enkel de activiteit van vastgoedoperator is te vergelijken met de eerder gepubliceerde vooruitzichten en Befimmo zal deze ook verder blijven publiceren over een periode van drie jaar.

Wat de coworkingactiviteit betreft, die een specifiek profiel van dienstenactiviteit heeft, zullen de vooruitzichten voor de bijdrage tot de EPRA earnings, groepsaandeel van Befimmo, enkel voorgelegd worden voor een periode van een jaar. Dit wil, in het geval van dit bericht, dus zeggen voor het boekjaar 2019.

De vooruitzichten worden bepaald voor een stabiele perimeter wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft.

De vooruitzichten houden ook rekening met overdrachten van gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille die niet langer strategisch zijn en waarvan de huurovereenkomsten aflopen.

In het kader van een dynamisch beheer van de Befimmo-portefeuille wordt op pagina 27 van dit bericht een scenario toegelicht van de verkoop van andere gebouwen. Dit scenario is niet opgenomen in de berekening van de prognose van de EPRA earnings voor de drie volgende jaren.

De vooruitzichten houden geen rekening met externe groei.

22 Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo. Hun effectieve realisatie hangt inderdaad af van een bepaald aantal factoren waar Befimmo geen vat op heeft, zoals de evolutie op de financiële en op de vastgoedmarkt. Gezien de huidige onzekere economische situatie kunnen de gehanteerde hypothesen in de toekomst nog sterk wijzigen. De hypothesen en inschattingen van risico's leken redelijk toen ze geformuleerd werden maar het is nu eenmaal onmogelijk om de toekomstige gebeurtenissen te voorspellen en dus kunnen ze al dan niet correct blijken. De werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of realisaties van Befimmo, of marktevolutie, kunnen dus aanzienlijk afwijken van deze vooruitzichten. Gezien deze onzekerheden worden de aandeelhouders verzocht om zich niet ongegrond op deze vooruitzichten te baseren. Deze voorspellingen gelden trouwens enkel op de datum van de opmaak van dit Verslag. Befimmo verbindt er zich niet toe om deze vooruitzichten te actualiseren, bijvoorbeeld om een wijziging in de hypothesen waarop ze steunen, weer te geven, onder voorbehoud uiteraard van haar wettelijke verplichtingen ter zake, met name deze die opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en op 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 Belgische gereguleerde markt.

23 Gelieve voor meer informatie pagina 4 van dit Persbericht te raadplegen.

Hypothesen

■ A. Activiteit vastgoedoperator

■ Algemene hypothesen

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

	Gerealiseerd	Hypothesen		
	2018	2019	2020	2021
Externe hypothesen waarop de vennootschap geen invloed kan uitoefenen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	1,77%	1,69%	1,60%	1,70%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,35%	-0,32%	-0,19%	0,04%
Interne hypothesen waarop de Vennootschap ten minste een gedeeltelijke invloed kan uitoefenen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	1,68%	1,93%	1,60%	1,70%
Percentage voor inning huurgeld ^(a)	94,78%	95,99%	95,61%	95,00%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,01%	2,10%	1,91%	1,87%

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

- 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 juni 2018 en update van de vooruitzichten op korte termijn in september 2018).
- De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door een belangrijke Belgische financiële instelling en de marktpercentages ("forward" rentevoeten) voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden midden januari 2019 opgesteld.
- De hypothesen voor de percentages voor inning huurgeld zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. Deze komt overeen met de verhouding tussen de geboekte netto-inkomsten (2018) of begroot (2019 en volgende) tot het potentieel inkomen.
- De gemiddelde financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de verwerving van indekkingsinstrumenten.

■ Vastgoedhypothesen

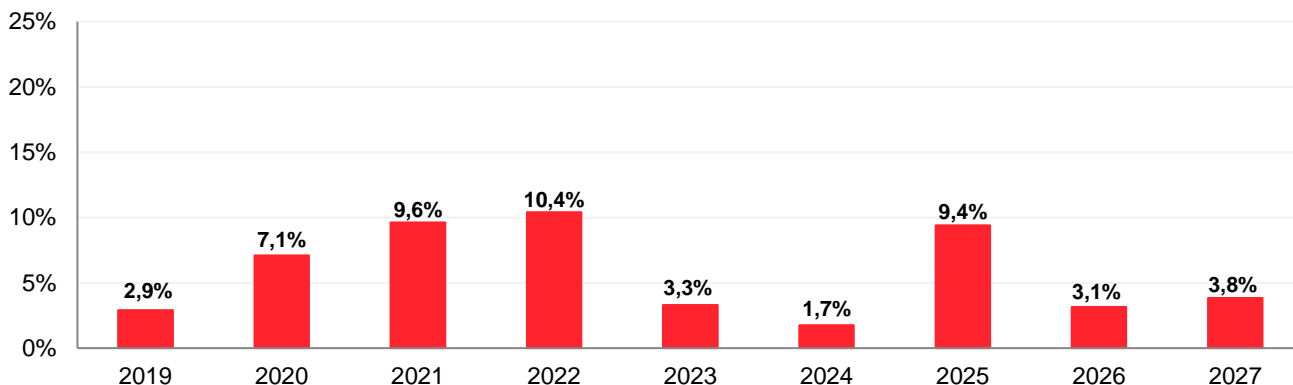
Naast de algemene marktrends heeft Befimmo in haar vooruitzichten ook de eigen kenmerken van haar gebouwen verwerkt. Het gaat dan vooral om de huursituatie (resterende bezettingsduur), de potentiële omslag van de huurprijzen en de nood aan renovatie en herontwikkeling (technische prestaties, milieuprestaties,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

Vervaldagen van de huurovereenkomsten

De grafiek hierna toont de impact over het volledige jaar (in %) van de vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerste mogelijke vervaldag) op de lopende huurovereenkomsten per 31 december 2018. Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2018. Elk percentage komt overeen met de som van de huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar²⁴.

²⁴ De huurinkomsten met vervalddag in december worden hernomen in het jaar volgend op deze vervalddatum (de huurovereenkomst in het gebouw WTC 2 is niet meer opgenomen in de cijfers).

Vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerst mogelijke vervaldag) – Impact over het volledige jaar (in %)



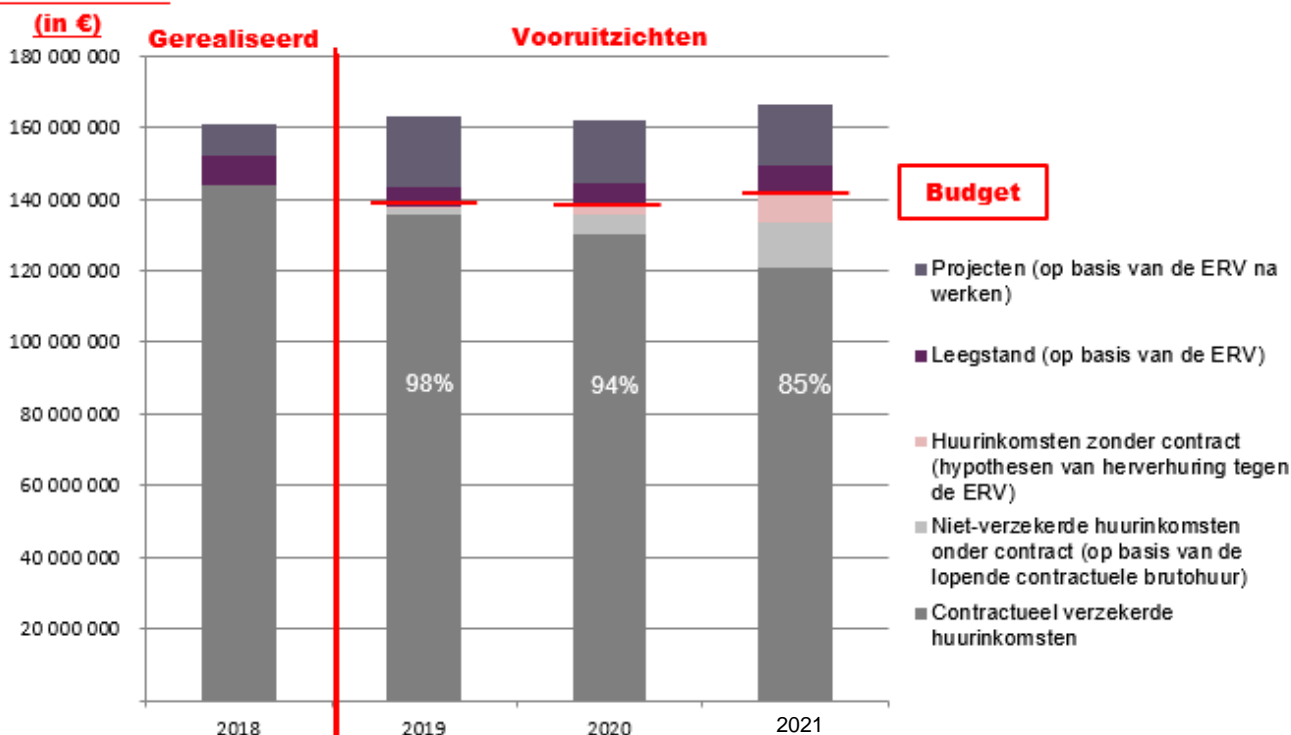
Contractueel verzekerde huurinkomsten

De grafiek hierna illustreert de risico's op de inkomsten die in de vooruitzichten zijn opgenomen. De potentieel risicohoudende huurinkomsten (met een vervaldag in de volgende drie jaren) worden in de vooruitzichten voor de EPRA earnings weergegeven op basis van een geschatte waarschijnlijkheid van het vertrek van de huurder.

Voor het boekjaar 2019 bijvoorbeeld, blijkt uit deze grafiek duidelijk dat de gebudgetteerde inkomsten voor 98% resulteren uit gewaarborgde contracten. Voor datzelfde jaar is dus 2% van het gebudgetteerde inkomen niet verzekerd onder contract (er is een vervaldag) en/of gebaseerd op hypothesen voor herverhuuring.

Contractueel verzekerde huurinkomsten

Huurinkomsten



Geplande en ingeschatte werken voor de drie volgende jaren

	Huur- oppervlakte	Locatie	Type	Vooruitzichten (in miljoen €)		
				2019	2020	2021
Brederode Corner	7 000 m ²	Brussel CBD, Centrum	Renovatie	16,3	0,5	-
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Eupen, Wallonië	Renovatie en bouw	3,0	-	-
Paradis Express	35 000 m ²	Luik, Wallonië	Bouw	15,7	32,7	15,9 ^(a)
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	59,3	69,5	3,3
WTC 4	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	1,0	1,0	5,8
ZIN	110 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Afbraak en bouw	16,4	45,0	86,0
<i>Andere investeringen</i>				26,7	10,7	16,6
Totaal				138,4	159,4	127,6

^(a) De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere functies dan kantoren).

■ B. Coworkingactiviteit

Voor het boekjaar 2019 omvatten de vooruitzichten de verwachte bijdrage (EPRA, groepsaandeel) van de coworkingactiviteit in de bestaande ruimtes en enkel de nieuwe geplande ruimtes in de gebouwen van de portefeuille van Befimmo.

Ter herinnering, Silversquare beheert momenteel vijf coworkingruimtes voor een totale oppervlakte van 15.000 m² en zal in 2019 (in de portefeuille van Befimmo) een ruimte openen in het Ikaros Park.

Aangaande de nieuwe ruimtes werden de nodige investeringen voor de inrichting verwerkt, evenals de geleidelijke ingebruikname.

Elke ruimte wordt individueel geanalyseerd op basis van de eigen kenmerken en het aantal flexibele werkplekken, bureauplekken en vergaderruimtes die ter beschikking van de leden worden gesteld. De structuur van de operationele kosten is daaraan verbonden.

EPRA-earnings prognosetabel

(in duizend €)		Gerealiseerd 2018	2019	Vooruitzichten 2020	2021
Vastgoedoperator	Huurinkomsten	144 067	137 831	138 306	141 802
	Met verhuur verbonden kosten	- 501	- 565	- 661	- 667
	Nettohuurresultaat	143 566	137 267	137 645	141 135
	Netto vastgoedkosten	-13 588	-13 674	-15 861	-15 647
	Operationeel vastgoedresultaat	129 978	123 592	121 784	125 488
	Algemene kosten van de Vennootschap	-14 282	-14 949	-15 840	-16 162
	Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment)	- 447	- 531	-3 051	-3 184
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 249	108 113	102 894	106 142
	Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-20 545	-22 609	-21 885	-24 213
	Belastingen	- 566	-1 031	-1 143	-1 340
	EPRA earnings	94 139	84 473	79 866	80 589
	EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,30	3,12	3,15
CW	Bijdrage van de coworking activiteit aan de EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	N/A^(b)	0,05		
TOTAAL	EPRA earnings totaal (in € per aandeel) (groepsaandeel)	3,68	3,35		
<i>Gemiddeld aantal aandelen</i>		<i>25 579 214</i>	<i>25 579 214</i>	<i>25 579 214</i>	<i>25 579 214</i>

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

^(b) De coworkingactiviteit in het kader van het partnerschap (tot 6 december 2018) werd beschouwd in de vastgoedactiviteit van Befimmo.

Dynamisch beheer van de portefeuille

Befimmo voorziet een hogere rotatie van haar portefeuille. Bepaalde activa beschikken over een meerwaarde die het team creëerde en genieten tegelijk van een krimp in de vastgoedrendementen. Hun overdracht zal mogelijk maken om de investeringswaarde te recupereren, die dan later opnieuw kan geïnvesteerd worden, en om de meerwaarden te kristalliseren.

Ter indicatie, een scenario van een overdracht van activa voor een bedrag van ongeveer 100 miljoen € in het midden van het boekjaar 2019 zou volgende effecten kunnen hebben:

(€ per aandeel)	2019	2020	2021
<i>EPRA earnings prognose</i>	<i>3,30</i>	<i>3,12</i>	<i>3,15</i>
Impact op EPRA earnings (verlies bijdrage gebouwen)	-0,07	-0,15	-0,14
Meerwaarde op investeringswaarde	0,84	0	0
Gecumuleerde impact op de uitkeringsvermogen	0,77	0,62	0,48

De gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van de investeringswaarde (of dus de som van de gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van de laatste reële waarde en van de voordien geboekte latente meerwaarden) zouden mogelijk maken om de afwezigheid van bijdragen tot de EPRA earnings van de overgedragen gebouwen in een periode van meer dan 4 jaar te compenseren. Dit is voldoende tijd voor nieuwe, waardecreërende investeringen die stroken met de strategie.

Ter herinnering, dit scenario is niet verwerkt in de berekening van de prognose voor de EPRA earnings voor de volgende drie jaar.

Schuld en LTV

Op kruissnelheid zou de LTV-ratio van Befimmo rond 50% liggen. Befimmo beheert het gebruik van haar schuldvermogen met de nodige aandacht. De nominale nettoschuldprognose bedraagt 1.303 miljoen € eind 2019.

Rekening houdend met de hypothese van het dynamisch beheer van de portefeuille (voorbeeld van een overdracht van 100 miljoen € activa – zie paragraaf hierboven) zou de LTV-ratio met 2% verlaagd worden (op basis van de vooruitzichten op 31 december 2018).

Dividendprognose van het boekjaar 2019

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2019, bij gelijke perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van 3,35 € per aandeel.

Als alles voor het overige gelijk blijft en op basis van deze vooruitzichten voorziet Befimmo een brutodividend van 3,45 €²⁵ per aandeel voor het boekjaar 2019. Het zou opnieuw kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € bruto per aandeel in december 2019 en een saldo van 0,86 € bruto per aandeel in mei 2020. Op basis van de beurskoers van 48,55 € en op basis van de intrinsieke waarde van 56,42 € op 31 december 2018, zou dit dividend een bruto rendement van 7,11% op de beurskoers geven en van 6,11% op de intrinsieke waarde.

Het dividend van de volgende boekjaren zal afhangen van de economische conjunctuur, van de investeringskansen die de Vennootschap zal grijpen en van de successen die ze zal boeken met de uitvoering van de projecten en de ontwikkeling van de coworkingactiviteit, terwijl ze tegelijk blijft genieten van de stabiele inkomsten dankzij het defensieve karakter van haar vastgoedpatrimonium.

²⁵ Onder voorbehoud van de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering.

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

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

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 31 december 2018, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,6 miljard €.



Contact:



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel
T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

10. Bijlage 1

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	31.12.18	31.12.17
I. (+) Huurinkomsten	144 067	143 161
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 501	- 729
NETTOHUURRESULTAAT	143 566	142 431
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	9 771	6 364
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30 852	30 122
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29 068	-28 166
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	716	1 661
VASTGOEDRESULTAAT	155 837	152 412
IX. (-) Technische kosten	-12 160	-10 758
X. (-) Commerciële kosten	-1 998	-1 055
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 723	-2 270
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 618	-2 728
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-6 360	-5 101
(+/-) Vastgoedkosten	-25 858	-21 912
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	129 978	130 499
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-14 282	-12 199
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 447	-1 252
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	115 249	117 048
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	343	21 798
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 514	13 429
OPERATIONEEL RESULTAAT	110 078	152 275
XX. (+) Financiële inkomsten	889	622
XXI. (-) Netto interestkosten	-18 911	-17 625
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 522	-2 747
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 901	5 186
(+/-) Financieel resultaat	-26 446	-14 564
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	83 632	137 711
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 785	-1 642
<i>Vennootschapsbelasting</i>	- 566	-1 642
<i>Uitgestelde belasting</i>	- 219	-
(+/-) Belastingen	- 785	-1 642
NETTORESULTAAT	82 847	136 070
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	3,24	5,32
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	111	357
TOTAALRESULTAAT	82 958	136 427

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA		31.12.18	31.12.17
I.	Vaste activa	2 700 743	2 532 477
A.	Goodwill	14 217	14 281
B.	Immateriële vaste activa	899	-
C.	Vastgoedbeleggingen	2 655 324	2 494 360
D.	Andere materiële vaste activa	1 021	2 436
E.	Financiële vaste activa	27 497	19 498
F.	Vorderingen financiële leasing	1 784	1 902
II.	Vlottende activa	34 398	26 651
B.	Financiële vlottende activa	10 004	1 874
C.	Vorderingen financiële leasing	139	136
D.	Handelsvorderingen	21 454	21 067
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	52	1 688
F.	Kas en kasequivalenten	591	254
G.	Overlopende rekeningen	2 157	1 632
TOTAAL ACTIVA		2 735 140	2 559 128
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		31.12.18	31.12.18
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 443 214	1 448 504
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 443 214	1 448 504
A.	Kapitaal	357 871	357 871
B.	Uitgiftepremies	792 641	792 641
C.	Reserves	276 104	228 172
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	16 597	69 820
VERPLICHTINGEN		1 291 926	1 110 624
I.	Langlopende verplichtingen	760 478	505 008
A.	Voorzieningen	728	3 673
B.	Langlopende financiële schulden	735 519	484 255
	a. Kredietinstellingen	297 319	153 553
	c. Andere	438 200	330 702
	<i>EUPP</i>	356 957	165 966
	<i>USPP</i>	77 714	161 916
	<i>Verkregen waarborgen</i>	3 529	2 820
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	21 881	17 080
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	2 130	-
F.	Uitgestelde belasting - verplichtingen	219	-
II.	Kortlopende verplichtingen	531 448	605 616
A.	Voorzieningen	5 039	5 592
B.	Kortlopende financiële schulden	443 012	517 832
	a. Kredietinstellingen	13 674	47 332
	c. Andere	429 338	470 500
	<i>USPP</i>	89 838	-
	<i>EUPP</i>	-	15 000
	<i>Handelspapier</i>	339 500	455 500
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	2 140	5
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	54 289	52 359
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4 099	2 491
F.	Overlopende rekeningen	22 870	27 337
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 735 140	2 559 128

11. Bijlage 2

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.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboeking)	Rubriek XV ‘Andere operationele opbrengsten en kosten’ waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboeking).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV ‘Andere operationele opbrengsten en kosten’ de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het ‘Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille’, gedeeld door het ‘Nettohuurresultaat’.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Nettovastgoedresultaat	Het ‘Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille’, waaraan de rubriek XVI ‘Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen’ wordt toegevoegd.	Maakt de bepaling mogelijk van het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	Het ‘Financieel resultaat’ waarvan de rubriek XXIII ‘Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen’ en de eventuele geboekte meer- of minderwaarden op de financiële activa en verplichtingen wordt afgetrokken (d.w.z. close-out costs).	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.
Loan-to-value (“LTV”)	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. ‘Kas en kasequivalenten’, gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. ‘Vastgoedbeleggingen’ en II.A. ‘Activa bestemd voor de verkoop’. De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRS-aanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en de spreiding van de kosten bij uitgifte van leningen.	Toont de schuldgraad berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.
Return op eigen vermogen (in %)	Intern rentabiliteitspercentage dat een belegger krijgt over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en met de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de groep te versterken.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in %) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.

Reconciliatietabellen van de “Alternative performance measures”

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Betaalde rente	22 137	20 661
Geannualiseerde betaalde rente (A)	22 137	20 661
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 103 790	993 650
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,01%	2,08%

Loan-to-value

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Nominale financiële schuld (A)	1 158 792	988 393
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	591	254
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 655 324	2 494 360
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 655 324	2 494 360
Loan-to-value (A-B)/C	43,62%	39,61%

Nettohuurresultaat “Like-for-Like”

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Nettohuurresultaat (A)	143 566	142 431
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	5 850	1 403
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	897	8 020
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	136 819	133 008

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

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat (A)	82 847	136 070
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-5 514	13 429
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (C)	-5 901	5 186
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	94 263	117 455

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

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Financieel resultaat (A)	-26 446	-14 564
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-5 901	5 186
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en passiva: close-out costs (C)	-	-
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-20 545	-19 750

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 249	117 048
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	343	21 798
Nettovastgoedresultaat	115 592	138 846

Operationele marge

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	115 249	117 048
Nettohuurresultaat (B)	143 566	142 431
Operationele marge (A/B)	80,3%	82,2%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 447	-1 252
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 447	-1 252

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	9 771	6 364
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30 852	30 122
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29 068	-28 166
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	716	1 661
IX. Technische kosten	-12 160	-10 758
X. Commerciële kosten	-1 998	-1 055
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 723	-2 270
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 618	-2 728
XIII. Andere vastgoedkosten	-6 360	-5 101
Nettovastgoedkosten	-13 588	-11 932

12. Bijlage 3

Tabellen van de EPRA-indicatoren²⁶

EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat IFRS	82 847	136 070
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	3,24	5,32
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	11 292	- 40 413
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	5 514	- 13 429
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 343	- 21 798
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	5 901	- 5 186
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	219	
EPRA earnings	94 139	95 657
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,74

EPRA NAV & NNAV

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Intrinsieke waarde	1 443 214	1 448 504
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,42	56,63
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	115	127
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	14 941	10 143
V. a. Uitgestelde belasting	219	-
EPRA NAV	1 458 489	1 458 774
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,02	57,03
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 14 941	- 10 143
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 12 593	- 7 216
III. Uitgestelde belasting	- 219	-
EPRA NNAV	1 430 736	1 441 415
EPRA NNAV (in € per aandeel)	55,93	56,35

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 994	7 680
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	140 145	141 561
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	4,28%	5,43%

²⁶ De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 op pagina 67. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 655 324	2 494 360
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 199 512	- 148 482
Vastgoed bestemd voor verkoop		-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 455 813	2 345 878
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 777	59 382
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 517 590	2 405 260
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	147 928	145 644
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 4 685	- 5 567
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	143 243	140 077
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2 710	2 362
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	1 899	1 266
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	147 852	143 706
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	5,69%	5,82%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,87%	5,97%

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

EPRA Cost ratio

(in duizend €)	31.12.2018	31.12.2017
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-28 371	-24 852
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 501	- 729
Nettovastgoedkosten	-13 588	-11 932
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-14 282	-12 199
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 447	-1 252
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	447	1 260
ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	-
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-28 371	-24 852
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	2 723	2 270
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-25 648	-22 583
I. (+) Huurinkomsten	144 067	143 161
Brutohuurinkomsten (C)	144 067	143 161
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C) ^(a)	19,69%	17,36%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C) ^(a)	17,80%	15,77%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

EPRA Like-for-Like net rental growth

Sector	31.12.2018						31.12.2017						Evolutie
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	
(in duizend €)													
Brussel CBD en gelijkaardig	77 618	5 093	- 10		1 342	84 043	76 110	77	716		6 818	83 721	1,98%
Brussel gedecentraliseerd	3 620					3 620	3 538					3 538	2,30%
Brussel rand	6 483					6 483	6 247					6 247	3,79%
Wallonië	9 506	156	0		- 9	9 652	9 918		18		10	9 947	-4,16%
Vlaanderen	28 944		191		- 12	29 122	28 015		273		- 23	28 266	3,31%
Luxemburg stad	5 112					5 112	4 367					4 367	17,07%
Totaal	131 282	5 249	181	0	1 321	138 033	128 195	77	1 008	0	6 805	136 085	2,41%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)						- 12						- 10	
- Niet-recurrent element: restitutie van reservefonds						602						1 489	
Andere vastgoedkosten						- 8 645						- 7 065	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						129 978						130 499	

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

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

13. Bijlage 4

Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

Gewongen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eerstvolgende vervalddag

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

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun laatste vervalddag

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

Lopende contractuele brutohuur

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

Potentiële huur

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

Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring

De verhouding tussen de potentiële huur en de waarde akte in handen van de vastgoedbeleggingen.

Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen

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

Omslag van vastgoed beschikbaar voor verhuring

Het revisiepotentieel van de huurgelden van de portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring in verhouding tot de geraamde huurwaarde van de genoemde portefeuille, uitgedrukt in percentage en berekend volgens de formule: de verhouding tussen de totale geraamde huurwaarde van vastgoed beschikbaar voor verhuring en de potentiële huur van de vastgoed beschikbaar voor verhuring -1.

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.

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.