

## Tussentijdse verklaring op 31 maart 2019

### Befimmo geeft concreet vorm aan haar aangekondigd plan

#### In de loop van het eerste kwartaal:

- ZIN: Befimmo haalt de overheidsopdracht van de Vlaamse Regering binnen:
  - De 70.000 m<sup>2</sup> kantoren al voorverhuurd voor 18 jaar
  - Meerwaarde (IAS 40) van 49 miljoen € gegenereerd
- Silversquare: uitbreidingen en uitbouw van nieuwe ruimten lopen
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille van 68,4 miljoen € (+2,56%)
- EPRA earnings van 0,72 € per aandeel (groepsaandeel)
- Nettoresultaat van 2,86 € per aandeel (groepsaandeel)
- Intrinsieke waarde van 59,06 € per aandeel (groepsaandeel)

#### Na afsluiting van het kwartaal:

- Pavilion:
  - Operatie gerealiseerd in het kader van het dynamisch beheer van de portefeuille
  - Uitkeerbare meerwaarde van 14,6 miljoen € (0,57 € per aandeel) gegenereerd
- Fusie door overname van Beway door Befimmo:
  - Creatie van een capaciteit voor relatieve groei

**Bij gelijkblijvende perimeter, bevestiging van de vooropgestelde EPRA earnings per aandeel over het boekjaar**

**Dividendvoorzicht van het boekjaar (3,45 € per aandeel) ongewijzigd**

# Inhoudstafel

---

<b>1. Vastgoedportefeuille op 31 maart 2019.....</b>	<b>3</b>
Vastgoedkerncijfers.....	3
Belangrijke gebeurtenissen van het kwartaal .....	3
Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar.....	4
Lopende projecten .....	5
Variaties van de reële waarden van de vastgoedportefeuille .....	6
Bezettingsgraad, gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten en getekende huurovereenkomsten .....	7
Globaal huurrendement .....	7
<b>2. Financieel verslag.....</b>	<b>8</b>
Kerncijfers .....	8
Nettoactiefwaarde op 31 maart 2019.....	8
Evolutie van de resultaten.....	9
Financiële structuur en indekkingsbeleid .....	10
<b>3. Governance .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Befimmo-aandeel .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Dividendprognose.....</b>	<b>12</b>
<b>6. Volgende publicaties .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Bijlage 1 .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Bijlage 2 .....</b>	<b>16</b>
<b>9. Bijlage 3 .....</b>	<b>19</b>

## **Consolidatiebasis:**

Sinds 1 januari 2019 oefent Befimmo de exclusieve controle uit op Silversquare Holding NV en bijgevolg zijn Silversquare en haar dochterondernemingen opgenomen in de globale consolidatie per 31 maart 2019. De indicatoren worden op deze basis voorgesteld.

## **Vastgoed- en financiële indicatoren:**

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo staan beschreven in Bijlage II van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018. 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. De vastgoedindicatoren worden momenteel voorgesteld zonder Silversquare.

## **Alternative Performance Measures:**

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

# 1. Vastgoedportefeuille op 31 maart 2019

Dit hoofdstuk bevat de vastgoedindicatoren op 31 maart 2019 (Befimmo perimeter buiten Silversquare).

## Vastgoedkerncijfers

	31.03.2019	31.12.2018
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 740,7	2 655,3
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>(a)</sup>	5,46%	5,98%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>(a)</sup>	5,71%	6,29%
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>(a)</sup>	95,22%	94,50%
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag <sup>(a)</sup>	7,52 jaar	6,96 jaar <sup>(b)</sup>
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag <sup>(a)</sup>	8,17 jaar	7,52 jaar
EPRA Vacancy Rate <sup>(c)</sup>	3,92%	4,28%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,94%	5,69%
EPRA Topped-up NIY	5,17% <sup>(d)</sup>	5,80% <sup>(d)</sup>

<sup>(a)</sup> Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage II van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

<sup>(b)</sup> 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.

<sup>(c)</sup> Beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, berekend op basis van de ERV, rekening houdend met de toekomstige huurovereenkomsten uit ondertekende contracten.

<sup>(d)</sup> Vanaf 31 maart 2019 houdt Befimmo geen rekening meer met de "Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten" in de berekening van de EPRA Topped-up NIY. Het percentage op 31 december 2018 werd dus herwerkt op basis van deze verandering.

## Belangrijke gebeurtenissen van het kwartaal

### De 70.000 m<sup>2</sup> aan kantoren van het ZIN-project (Brussel – Noordwijk) volledig voorverhuurd aan de Vlaamse overheid

In maart 2019 gunde<sup>1</sup> de Vlaamse overheid de overheidsopdracht voor werken betreffende het ontwerpen, bouwen en de terbeschikkingstelling van een gebouw in de Brusselse Noordwijk aan Befimmo. De huurovereenkomst<sup>2</sup> met de Vlaamse overheid – waarvan de huur geïndexeerd wordt sinds de ondertekening - heeft betrekking op de totaliteit van de kantoren van het project (70.000 m<sup>2</sup>). Hij vangt aan in 2023 (na aanvaarding van de werken) en heeft een vaste termijn van 18 jaar.

De ondertekening van de huurovereenkomst genereert een eerste niet-gerealiseerde meerwaarde van 49 miljoen € (IAS 40).

Ongeveer 3.900 Vlaamse ambtenaren zullen in "ZIN in No(o)rd" een nieuwe, inspirerende en duurzame werkplek vinden, volledig in lijn met de principes van het nieuwe werken.

Deze transactie is de grootste die in meer dan tien jaar op de Brusselse kantorenmarkt heeft plaatsgevonden. Dit maakt dat 70% van de 132.000 m<sup>2</sup> kantoren die momenteel in de Noordwijk in herontwikkeling zijn, al voorverhuurd zijn vier jaar voor hun oplevering. Het is opnieuw een duidelijk bewijs dat Befimmo waarde kan creëren in haar portefeuille door de herontwikkeling van strategisch gelegen gebouwen.

De 'all-in' bouwkosten voor het hele ZIN-project (110.000 m<sup>2</sup>, de residentiële en hotelgedeeltes inbegrepen) worden op 375 miljoen € geraamd. Om de uitvoeringsrisico's te beheersen (prijs, termijn, kwaliteit), sloot Befimmo met de algemeen aannemer BESIX al een akkoord aan een plafondprijs.

Buiten de eerste werken voor de afbraak van de specifieke installaties van de oude WTC-torens, die al aan de gang zijn, zal de heropbouw begin 2020 van start gaan, zodra de vergunningen afgeleverd zijn. Het proces voor het bekomen van deze vergunningen loopt en zou in de loop van het eerste kwartaal van 2020 rond moeten zijn.

<sup>1</sup> Gelieve voor meer informatie [het persbericht van 12 maart 2019](#) te raadplegen.

<sup>2</sup> Onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

Het verwacht initieel rendement op het hele project (alle bestemmingen inbegrepen), berekend op de investeringswaarde (grond inbegrepen), komt op zowat 4,5%.

Raadpleeg de volgende pagina van de Befimmo-website voor de beschrijving van het project :  
<https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/zin>

## **Silversquare: op het groeipad**

Ter herinnering, Silversquare exploiteert momenteel vijf coworkingruimten, waarvan één in het gebouw Triomf.

De ontwikkeling van een aantal nieuwe centra is volop bezig, onder meer in de gebouwen Ikaros Business Park en Central Gate, en in de projecten Paradis Express en Quatuor.

De volgende opening is eind dit boekjaar gepland in het Ikaros Business Park (3.000 m<sup>2</sup>), in de Brusselse rand. Dit is een ideale ligging om te beantwoorden aan de behoeften van pendelaars. Het Ikaros Business Park is gelegen in Zaventem, dicht bij het station van Nossegem en de luchthaven. Het wordt een echte bedrijven-campus, met een 'meeting centre', een ruim gamma oplossingen voor werkruimtes, en diensten zoals een fitness, een kinderdagverblijf en een restaurant.

De bestaande coworkingruimtes 'Europe' en 'Stephanie' zijn 100% bezet en er komen geregeld nieuwe aanvragen binnen. Silversquare zal op beide adressen haar ruimtes aanzienlijk uitbreiden. In die context denkt Silversquare ook na over de opening van nieuwe centra in deze wijken.

## **Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar**

### **Erfpacht van 99 jaar op het gebouw Pavilion<sup>3</sup> (Brussel – Leopoldwijk)**

Befimmo heeft een akkoord gesloten betreffende de overdracht van een vordering van vruchtgebruik-vergoedingen en de toekenning van een erfpacht op het gebouw Pavilion voor een totaalbedrag van 93 miljoen €. Het gebouw is nog voor ongeveer zes jaar volledig ingenomen door de Europese Commissie

Deze operatie genereert een uitkeerbare nettomeerwaarde van 14,6 miljoen €. Daarvan wordt 8,4 miljoen €<sup>4</sup> geboekt op 30 juni 2019. Het overdrachtrendement (exit yield) bedraagt 4,95%. In 2011 verwerf Befimmo de vennootschap (die sindsdien geabsorbeerd werd) die eigenaar was van dit gebouw, dat in 2005 werd gerenoveerd. De IRR bedraagt 7,12%.

Deze transactie, gerealiseerd op een zeer geschikt moment in de levenscyclus van het gebouw, wordt uitgevoerd in het kader van het dynamisch beheer van de portefeuille<sup>5</sup> aangekondigd in februari 2019. Ze vermindert de LTV-ratio met -2,06% (absoluut uitgedrukt op basis van de gegevens per 31 december 2018) en zal onder meer bijdragen tot de financiering van de lopende herontwikkelingsprojecten.

### **Fusie door overneming van Beway door Befimmo**

Tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 30 april 2019, is het voorstel van fusie door overneming van Beway door Befimmo goedgekeurd.

Naar aanleiding van deze fusie werden 2.659.828 nieuwe gewone Befimmo-aandelen gecreëerd. De beursnotering van de nieuwe aandelen is voorzien op 13 mei 2019. Deze aandelen zijn bestemd om geplaatst te worden op de markt om relatieve groei-operaties van Befimmo te financieren.

---

3 Gelieve voor meer informatie [het persbericht van 29 april 2019](#) te raadplegen.

4 Op 31 december 2018 bedroeg de latente meerwaarde 6,2 miljoen €.

5 Voor meer info, zie pagina 27 van het [persbericht over de jaarresultaten op 31 december 2018](#).

## Lopende projecten

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar investeerde Befimmo 18,5 miljoen € in haar portefeuille. De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten zijn opgenomen in onderstaande tabel. Voor bijkomende informatie in verband met deze projecten, gelieve pagina's 32 tot 37 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018, beschikbaar op de website van Befimmo te raadplegen ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

	Huoppervlakte	Ligging	Aanvang van de werken	Voltooiing	Type	BREEAM-certificatie	Gerealiseerde investeringen in 2019 (in miljoen €)	Gerealiseerde totaal-investering tot 31 maart 2019 (in miljoen €)	Totale investering (in miljoen €)
<b>Lopende projecten</b>							<b>14,4</b>		
Brederode Corner	7 000 m <sup>2</sup>	Brussel CBD, Centrum	Q1 2018	Q1 2020	Renovatie	Excellent	3,1	8	20
Eupen - Rathausplatz	7 200 m <sup>2</sup>	Eupen, Wallonië	Fase 2: Q4 2018	Fase 2: Q4 2019	Renovatie en bouw	-	0,3	11	14
Quatuor Building	60 000 m <sup>2</sup>	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Bouw	Excellent/Outstanding	4,5	26	157
ZIN	110 000 m <sup>2</sup>	Brussel CBD, Noord	2020	2023	Afbraak en bouw	Excellent	6,4	21	375 <sup>(a)</sup>
<b>Lopende projecten aan te gaan</b>							<b>0,5</b>		
Paradis Express	35 000 m <sup>2</sup>	Luik, Wallonië	2019	2021	Bouw	Excellent	0,3	5	82 <sup>(a)</sup>
WTC 4	53 500 m <sup>2</sup>	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning	In functie van de commercialisering	Implementatie van de vergunning	Outstanding	0,2	20	140
<b>Andere werken (coworking inbegrepen)</b>							<b>3,6</b>		
<b>Totaal</b>							<b>18,5</b>		

<sup>(a)</sup> De "all-in" kostprijs van het project (inclusief andere functies dan kantoren).

## Variaties van de reële waarden<sup>6</sup> van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie over het kwartaal <sup>(a)</sup> (in %)	Aandeel in de portefeuille <sup>(b)</sup> (31.03.2019) (in %)	Reële waarde (31.03.2019) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2018) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig <sup>(c)</sup>	0,61%	51,8%	1 419,1	1 440,6
Brussel gedecentraliseerd	-2,63%	2,9%	79,3	81,7
Brussel rand	-0,59%	4,4%	119,4	116,5
Vlaanderen	0,20%	17,3%	473,5	474,3
Wallonië	-0,32%	8,0%	219,8	220,2
Luxemburg stad	10,18%	4,9%	135,0	122,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>0,76%</i>	<i>89,3%</i>	<i>2 446,1</i>	<i>2 455,8</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	<i>20,41%</i>	<i>10,7%</i>	<i>294,5</i>	<i>199,5</i>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>2,56%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 740,7</b>	<b>2 655,3</b>
<b>Totaal</b>	<b>2,56%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 740,7</b>	<b>2 655,3</b>

<sup>(a)</sup> De variatie over het kwartaal komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2019 en 31 maart 2019 (buiten het bedrag van de investeringen en desinvesteringen).

<sup>(b)</sup> Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 maart 2019.

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

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.740,7 miljoen € op 31 maart 2019, ten opzichte van een waarde van 2.655,3 miljoen € op 31 december 2018.

Deze waardeverandering omvat:

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

Bij gelijkblijvende perimeter steeg de waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen) in de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar (variatie van +2,56% ofwel 68,4 miljoen €). Buiten de stijging van de waarde in verband met de voorverhuring van het ZIN-project, zou de waardeverhoging van de portefeuille op 19,4 miljoen € komen, of +0,72%.

<sup>6</sup> Deze waarden worden bepaald in toepassing van norm IAS 40 die vereist dat vastgoedbeleggingen tegen 'reële waarde' worden geboekt. De reële waarde van vastgoed komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals de onafhankelijke expert berekende, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €. Dit registratierecht van 2,5% is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten op de transacties en vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt gedetailleerd uiteengezet in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en wordt bevestigd in de mededeling van de BE-REIT Association van 10 november 2016. Deze regel wordt ook toegepast voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg.

## Bezettingsgraad, gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten en getekende huurovereenkomsten

Op 31 maart 2019 bedraagt de spot-bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring 95,22% (tegenover 94,50% op 31 december 2018).

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag bedraagt 7,52 jaar op 31 maart 2019, vergeleken met 6,96 jaar<sup>7</sup> op 31 december 2018. De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eindvervaldag bedraagt 8,17 jaar op 31 maart 2019.

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar, ondertekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten voor een oppervlakte van 77.605 m<sup>2</sup>, ten opzichte van een oppervlakte van 8.162 m<sup>2</sup> in de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar 2018. Deze forse stijging is te verklaren door de voorverhuring van 70.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in het ZIN-project aan de Vlaamse Administratie. Zolang de huurovereenkomst niet ingegaan is, en overeenkomstig de definities van de vastgoedindicatoren, wordt deze voorverhuring niet weergegeven in de vastgoedindicatoren.

## Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen <sup>(a)</sup>	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
<b>Lopend brutorendement</b>	5,46%	5,98%	4,87%	5,53%
<b>Potentieel brutorendement</b>	5,71%	6,29%		

<sup>(a)</sup> Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

<sup>7</sup> 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.

## 2. Financieel verslag

### Kerncijfers

	31.03.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 510,77	1 443,21
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	59,06	56,42
EPRA NAV <sup>(a)</sup> (in € per aandeel) (groepsaandeel)	60,23	57,02
EPRA NNNAV <sup>(a)</sup> (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,30	55,93
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>(b)</sup> (in %)	4,36%	2,41%
Gemiddelde (geannualiseerd) financieringskost <sup>(c)</sup> (in %)	-1,99%	2,01%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,63	4,84
Schuld ratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	44,78%	45,76%
Loan-to-value <sup>(d)</sup> (in %)	41,82%	43,62%
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
	<b>(3 maanden)</b>	<b>(3 maanden)</b>
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	25 579 214	25 579 214
Nettoresultaat (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,86	0,86
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	0,72	0,98
Return op eigen vermogen <sup>(e)</sup> (in € per aandeel)	5,02	4,14
Return op eigen vermogen <sup>(e)</sup> (in %)	8,97%	7,49%

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

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

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

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

<sup>(e)</sup> Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar en 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 maart 2019

Op 31 maart 2019 komt de totale waarde van het nettoactief van Befimmo op 1.510,8 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt dus 59,06 € per aandeel, ten opzichte van 56,42 € per aandeel op 31 december 2018.

### Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in miljoen €)	(in €/aandeel)	Aantal aandelen
<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2018 (groepsaandeel)</b>	<b>1 443,2</b>	<b>56,42</b>	<b>25 579 214</b>
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toerekenbaar aan de minderheidsbelangen	-5,5		
Resultaat van de periode (groepsaandeel)	73,1		
<b>Intrinsieke waarde op 31 maart 2019 (groepsaandeel)</b>	<b>1 510,8</b>	<b>59,06</b>	<b>25 579 214</b>
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	60,23	57,02	
EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,30	55,93	

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNNAV worden uiteengezet in Bijlage 3 van dit persbericht.



## Evolutie van de resultaten

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
Nettohuurresultaat	35 355	36 086
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	34 667	35 860
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	688	226
Nettovastgoedkosten <sup>(a)</sup>	-6 124	-2 346
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>29 231</b>	<b>33 741</b>
Algemene kosten	-4 452	-3 459
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 688	- 226
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>24 091</b>	<b>30 055</b>
<b>Operationele marge<sup>(a)</sup></b>	<b>68,1%</b>	<b>83,3%</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	292	-
<b>Nettovastgoedresultaat<sup>(a)</sup></b>	<b>24 383</b>	<b>30 055</b>
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) <sup>(a)</sup>	-5 457	-4 831
Belastingen	- 691	- 64
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen<sup>(a)</sup></b>	<b>18 235</b>	<b>25 160</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	69 228	-5 016
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-14 075	1 800
<b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>	<b>55 152</b>	<b>-3 216</b>
Nettoresultaat	73 387	21 944
Nettoresultaat (groepsaandeel)	73 082	21 944
Nettoresultaat (minderheidsbelangen)	306	-
EPRA earnings (groepsaandeel)	18 475	25 160
<b>Nettoresultaat (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,86</b>	<b>0,86</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>0,72</b>	<b>0,98</b>

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

## Analyse

De samenvattende geconsolideerde resultaatrekening omvat de gepubliceerde gegevens op 31 maart 2019. De analyse van de resultaten is gebaseerd op een vergelijking met de gegevens op 31 maart 2018. Het is belangrijk om te noteren dat in de gegevens per 31 maart 2019 voor het eerst de consolidatie van de dochteronderneming Silversquare Holding NV opgenomen is.

Het **Nettohuurresultaat** ligt iets lager dan vorig jaar. Het verlies van de huur door het verstrijken van de huurovereenkomst in de WTC-toren 2 (-3,2 miljoen €) wordt grotendeels gecompenseerd door de betere prestaties van de portefeuille bij gelijkblijvende perimeter en door de omzet die de Silversquare coworkingruimten genereren (namelijk 1,65 miljoen €).

De **Nettovastgoedkosten** namen toe, vooral omdat er in 2019 geen eenmalige effecten te noteren waren zoals in het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 (1,5 miljoen €) en door de kosten voor het beheer van de Silversquare coworkingruimten (1,18 miljoen €).

De **Algemene kosten** belopen 4,45 miljoen €, vergeleken met 3,46 miljoen € in 2018. Deze evolutie is te verklaren door de uitbreiding van het team en door de integratie van de NV Silversquare Holding.

Het **Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille** bedraagt 24,1 miljoen € eind maart 2019, tegen 30,1 miljoen € op 31 maart 2018.

De lagere **operationele marge** houdt verband met seizoensgebonden effecten, zowel in het resultaat over het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 als 2019, en met de overgangperiode van de ontwikkeling van de projecten Quatuor en ZIN. Een tweede verklaring is de verandering in het referentiestelsel van Befimmo door de integratie van de coworkingactiviteiten. Over het hele jaar zou de marge, bij gelijkblijvende perimeter, op ongeveer 75% moeten komen.

Het **Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** (0,3 miljoen €) houdt rekening met de overdracht in het eerste kwartaal, van de gebouwen Mene en Izegem (van de Fedimmo-portefeuille).

Het **Financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) bedraagt -5,5 miljoen €, een stijging vergeleken met 31 maart 2018, vooral door de verhoging van het nominaal schuldvolume.

Op 31 maart 2019 bedraagt het **Nettoresultaat** 73,4 miljoen €, ten opzichte van 21,9 miljoen € op 31 maart 2018. De variatie in de reële waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van de investeringen en desinvesteringen) belooft +68,4 miljoen €, wat neerkomt op een waardestijging van +2,56%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt -14,1 miljoen €, vergeleken met +1,8 miljoen € een jaar eerder. Dat is het gevolg van de lagere rentevoeten op het eind van het kwartaal.

De **EPRA earnings** ligt op 18,5 miljoen € op 31 maart 2019, of 0,72 € per aandeel. Deze bevat eenmalige effecten, maar is toch (bij gelijkblijvende perimeter) in lijn met het vooruitzicht voor het jaar.

Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 2,86 €.

## Financiële structuur en indekkingsbeleid

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

### Gerealiseerde financieringen in de loop van het boekjaar

De Vennootschap verwierf een 'payer' IRS voor een notioneel bedrag van 50 miljoen € met een looptijd van 10 jaar.

Op 31 maart 2019 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.420,68 miljoen € (waarvan 64,2% bankfinanciering is), die voor 1.148,1 miljoen € werden benut. 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 de komende jaren;
- een schuldratio van 44,78%<sup>8</sup> (tegenover 45,76% op 31 december 2018);
- een LTV-ratio van 41,82%<sup>9</sup> (tegenover 43,62% op 31 december 2018);
- een gemiddelde gewogen duur van de schuld van 4,63 jaar (vergeleken met 4,84 jaar op 31 december 2018);
- schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 85,5% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 1,99% over de 3 eerste maanden van het boekjaar, tegenover 2,01% voor het boekjaar 2018.

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

<sup>8</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

<sup>9</sup> Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële kosten - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

## 3. Governance

Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019 werd de Heer Vincent Querton benoemd tot Onafhankelijk Bestuurder voor een periode van 2 jaar die eindigt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2021.

*De heer Querton (1961) heeft een diploma in de rechten (UCL) en een MBA van INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Vincent Querton heeft erkende ervaring in de bank- en vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was Chief Operating Officer van Fortis Real State (later AGRE) van 1996 tot 2002 (gedurende die tijd was hij Voorzitter van Devimo en lid van het Directiecomité van Interparking). Hij was vervolgens actief bij Jones Lang Lasalle (JLL) van 2003 tot februari 2017 als International Director en CEO Benelux. Sinds oktober 2017 is hij CEO van de GVV Ascencio, die gespecialiseerd is in de retail sector (commercieel vastgoed voornamelijk gelegen in de randgebieden van steden).*

De volgende vernieuwingen van mandaten werden voorgesteld en goedgekeurd tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019:

- Hernieuwing van het mandaat van de Heer Benoît De Blicq als Uitvoerend Bestuurder, voor een periode van 3 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2022;
- Hernieuwing van het mandaat van de Heer Benoît Godts als Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder, voor een periode van 2 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2021.

Het mandaat van de Heer Hugues Delpire is vervallen op de Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2019. Wij waarderen ten eerste het belang en de kwaliteit van het werk van de heer Delpire en danken hem voor de acht jaren waarin hij steeds intensieve en altijd constructieve bijdragen leverde.

Sinds 7 mei 2019 bestaat het Auditcomité uit:

- Sophie Goblet, Voorzitter van het Auditcomité, Onafhankelijk Bestuurder
- Sophie Malarme-Lecloux, Onafhankelijk Bestuurder
- Benoît Godts, Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder

Sinds diezelfde datum bestaat het Benoemings- en Remuneratiecomité uit:

- Etienne Dewulf, Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité, Onafhankelijk Bestuurder
- Alain Devos, Niet-uitvoerend Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur
- Vincent Querton, Onafhankelijk Bestuurder

## 4. Befimmo-aandeel

### Kerncijfers van het aandeel

	31.03.2019	31.12.2018
Slotkoers (in €)	52,50	48,55
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	59,06	56,42
Premie of disagio vergeleken met de intrinsieke waarde	-11,11%	-13,95%
Return op koers <sup>(a)</sup>	6,76%	-2,93%

<sup>(a)</sup> Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend.

## 5. Dividendprognose

Als alles voor het overige gelijk blijft, bevestigt de Raad van Bestuur de dividendprognose van 3,45 €<sup>10</sup> bruto per aandeel voor het lopende boekjaar.

## 6. Volgende publicaties

Op 29 maart 2019 publiceerde Befimmo haar Jaarlijks Financieel Verslag 2018, dat beschikbaar is op haar website : [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

Publication du Rapport Financier Semestriel 2019	le jeudi 18 juillet 2019 <sup>(a)</sup>
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2019	le jeudi 24 octobre 2019 <sup>(a)</sup>

<sup>(a)</sup> Publicatie na sluiting van de beurs.

<sup>10</sup> Het brutodividend van 3,45 € per aandeel zou uitbetaald kunnen worden met een voorschot van 2,59 € in december 2019 en een saldo van 0,86 € in mei 2020.

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 maart 2019, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,7 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](mailto:c.kerremans@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

# 7. Bijlage 1

## Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	31.03.19	31.03.18
I. (+) Huurinkomsten	35 223	36 026
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	132	60
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>35 355</b>	<b>36 086</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	1 312	4 500
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21 036	22 809
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22 970	-22 661
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	139	52
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34 872</b>	<b>40 786</b>
IX. (-) Technische kosten	-1 892	-3 121
X. (-) Commerciële kosten	- 57	- 183
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 302	-1 751
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 646	- 656
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-1 743	-1 335
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-5 641</b>	<b>-7 046</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>29 231</b>	<b>33 741</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-4 452	-3 459
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 688	- 226
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>24 091</b>	<b>30 055</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	292	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69 228	-5 016
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>93 610</b>	<b>25 039</b>
XX. (+) Financiële inkomsten	163	228
XXI. (-) Netto interestkosten	-5 070	-4 488
XXII. (-) Andere financiële kosten	- 550	- 572
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-14 075	1 800
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-19 532</b>	<b>-3 032</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>74 078</b>	<b>22 008</b>
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 691	- 64
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 691</b>	<b>- 64</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>73 387</b>	<b>21 944</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	73 082	21 944
MINDERHEIDSBELANGEN	306	-
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,86</b>	<b>0,86</b>

## Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	31.03.19	31.12.18
<b>I. Vaste activa</b>	<b>2 811 127</b>	<b>2 700 743</b>
A. Goodwill	23 687	14 217
B. Immateriële vaste activa	938	899
C. Vastgoedbeleggingen	2 758 788	2 655 324
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 740 652	2 655 324
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	18 136	-
D. Andere materiële vaste activa	6 344	1 021
E. Financiële vaste activa	19 566	27 497
F. Vorderingen financiële leasing	1 803	1 784
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>57 398</b>	<b>34 398</b>
B. Financiële vlottende activa	12 264	10 004
C. Vorderingen financiële leasing	70	139
D. Handelsvorderingen	38 781	21 454
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	261	52
F. Kas en kasequivalenten	1 840	591
G. Overlopende rekeningen	4 181	2 157
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 868 524</b>	<b>2 735 140</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31.03.19</b>	<b>31.12.18</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 510 773</b>	<b>1 443 214</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 510 773</b>	<b>1 443 214</b>
A. Kapitaal	357 871	357 871
B. Uitgiftepremies	792 641	792 641
C. Reserves	287 179	276 104
D. Nettoresultaat van het boekjaar	73 082	16 597
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 357 752</b>	<b>1 291 926</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>696 577</b>	<b>760 478</b>
A. Voorzeningen	728	728
B. Langlopende financiële schulden	652 339	735 519
a. Kredietinstellingen	194 537	297 319
c. Andere	457 802	438 200
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	34 967	21 881
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	7 915	2 130
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	627	219
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>661 175</b>	<b>531 448</b>
A. Voorzeningen	4 916	5 039
B. Kortlopende financiële schulden	539 685	443 012
a. Kredietinstellingen	7 708	13 674
c. Andere	531 977	429 338
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	1 890	2 140
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	68 591	54 289
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 320	4 099
F. Overlopende rekeningen	43 773	22 870
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 868 524</b>	<b>2 735 140</b>

# 8. Bijlage 2

## Begrippenlijst van de « Alternative performance measures »

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
<b>Nettovastgoedkosten</b>	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
<b>Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboeking)</b>	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.
<b>Operationele marge</b>	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	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.
<b>Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)</b>	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.
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoed-beleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
<b>"Like-for-Like" nettohuurresultaat</b>	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor 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.
<b>Loan-to-value (" LTV ")</b>	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. 'Kas en kasequivalenten', gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. 'Vastgoedbeleggingen' en II.A. 'Activa bestemd voor de verkoop'. De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten 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.
<b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost</b>	De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
<b>Return op eigen vermogen (in € per aandeel)</b>	Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.
<b>Return op eigen vermogen (in %)</b>	Intern rentabiliteitspercentage dat een belegger krijgt over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en met de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de groep te versterken.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in %) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.



## Reconciliatietabellen « Alternative performance measures »

### Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
Betaalde rente	5 821	5 228
Geannualiseerde betaalde rente (A)	23 284	20 912
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 172 163	1 083 000
<b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)</b>	<b>1,99%</b>	<b>1,93%</b>

### Loan-to-value

(in duizend €)	31.03.2019	31.12.2018
Nominale financiële schuld (A)	1 148 101	1 158 792
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	1 840	591
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 740 652	2 655 324
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E )	-	-
<b>Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)</b>	<b>2 740 652</b>	<b>2 655 324</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>41,82%</b>	<b>43,62%</b>

### Nettohuurresultaat in « Like-for-Like »

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
Nettohuurresultaat (A)	35 355	36 086
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	2 952	1 000
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuur (C )	213	4 310
<b>Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)</b>	<b>32 190</b>	<b>30 777</b>

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

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
Nettoresultaat (A)	73 387	21 944
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	69 228	-5 016
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (C )	-14 075	1 800
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)</b>	<b>18 235</b>	<b>25 160</b>

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

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
Financieel resultaat (A)	-19 532	-3 032
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-14 075	1 800
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en passiva: close-out costs (C )	-	-
<b>Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)</b>	<b>-5 457</b>	<b>-4 831</b>

## Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	24 091	30 055
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	292	-
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	<b>24 383</b>	<b>30 055</b>

## Operationele marge

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	24 091	30 055
Nettohuurresultaat (B)	35 355	36 086
<b>Operationele marge (A/B)</b>	<b>68,1%</b>	<b>83,3%</b>

## Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 688	- 226
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
<b>Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)</b>	<b>- 688</b>	<b>- 226</b>

## Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	1 312	4 500
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21 036	22 809
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22 970	-22 661
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	139	52
IX. Technische kosten	-1 892	-3 121
X. Commerciële kosten	- 57	- 183
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 302	-1 751
XII. Beheerkosten vastgoed	- 646	- 656
XIII. Andere vastgoedkosten	-1 743	-1 335
<b>Nettovastgoedkosten</b>	<b>-6 124</b>	<b>-2 346</b>

# 9. Bijlage 3

## Tabellen van de EPRA-indicatoren<sup>11</sup>

### EPRA earnings

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
<b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	<b>73 082</b>	<b>21 944</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>- 54 607</b>	<b>3 216</b>
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 69 076	5 016
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 292	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	14 075	- 1 800
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	408	-
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	277	-
<b>EPRA earnings (groepsaandeel)</b>	<b>18 475</b>	<b>25 160</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>0,72</b>	<b>0,98</b>

### EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	31.03.2019	31.12.2018
<b>Intrinsieke waarde (groepsaandeel)</b>	<b>1 510 773</b>	<b>1 443 214</b>
<b>Intrinsieke waarde (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>59,06</b>	<b>56,42</b>
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	123	115
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	29 016	14 941
V. a. Uitgestelde belasting	627	219
Toe te voegen/uit te sluiten :		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
<b>EPRA NAV (groepsaandeel)</b>	<b>1 540 539</b>	<b>1 458 489</b>
<b>EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>60,23</b>	<b>57,02</b>
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 29 016	- 14 941
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 19 656	- 12 593
III. Uitgestelde belasting	- 627	- 219
Toe te voegen/uit te sluiten :		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
<b>EPRA NNNAV (groepsaandeel)</b>	<b>1 491 240</b>	<b>1 430 736</b>
<b>EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>58,30</b>	<b>55,93</b>

11 De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 op pagina 79. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

## EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	31.03.2019	31.12.2018
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 466	5 994
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	129 457	140 145
<b>EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)</b>	<b>4,22%</b>	<b>4,28%</b>

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

(in duizend €)	31.03.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 740 652	2 655 324
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 294 526	- 199 512
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 446 126	2 455 813
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 394	61 777
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)</b>	<b>2 507 520</b>	<b>2 517 590</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	131 514	147 928
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten <sup>(a)</sup>	- 7 604	- 4 685
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>123 910</b>	<b>143 243</b>
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	5 616	2 710
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten <sup>(b)</sup>	-	-
<b>Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>129 526</b>	<b>145 953<sup>(b)</sup></b>
<b>(in %)</b>		
<b>EPRA Net Initial Yield(A/B)</b>	<b>4,94%</b>	<b>5,69%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>5,17%</b>	<b>5,80%<sup>(b)</sup></b>

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

<sup>(b)</sup> Vanaf 31 maart 2019 houdt Befimmo geen rekening meer met de "Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten" in de berekening van de EPRA Topped-up NIY. Het percentage op 31 december 2018 werd dus herwerkt op basis van deze verandering.

## EPRA Cost ratio

(in duizend €)	31.03.2019	31.03.2018
<b>Administratieve en operationele netto-uitgaven</b>	<b>-10 292</b>	<b>-5 745</b>
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	132	60
Nettovastgoedkosten	-6 124	-2 346
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-4 452	-3 459
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 688	- 226
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	688	226
Uit te sluiten:		
vi. Investment Property depreciation	152	
<b>EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)</b>	<b>-10 292</b>	<b>-5 745</b>
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 302	1 751
<b>EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)</b>	<b>-8 990</b>	<b>-3 994</b>
I. (+) Huurinkomsten	35 223	36 026
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>35 223</b>	<b>36 026</b>
<b>EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)(a) (A/C)</b>	<b>29,22%</b>	<b>15,95%</b>
<b>EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)(a) (B/C)</b>	<b>25,52%</b>	<b>11,09%</b>

<sup>(a)</sup> Dit is een Alternative Performance Measure.

## EPRA Like-for-Like net rental growth

Sector	31.03.2019						31.03.2018						Evolutie
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwer- vingen	Over- drachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>(1)</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>(2)</sup>	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwer- vingen	Over- drachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>(1)</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>(2)</sup>	
(in duizend €)													
Brussel CBD en gelijkaardig	15 746	1 082			27	16 855	15 147	1 032			5 879	22 058	3,95%
Brussel gedecentraliseerd	578					578	495					495	16,60%
Brussel rand	2 272					2 272	1 813					1 813	25,32%
Wallonië	2 425				167	2 592	2 376	0		- 8	2 368	2,06%	
Vlaanderen	7 311		4		22	7 337	7 256	38		- 6	7 287	0,76%	
Luxemburg stad	1 403					1 403	1 406				1 406	-0,20%	
<b>Totaal</b>	<b>29 735</b>	<b>1 082</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>216</b>	<b>31 037</b>	<b>28 494</b>	<b>1 032</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>5 865</b>	<b>35 428</b>	<b>4,36%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>													
<b>Nettohuurinkomsten met betrekking tot:</b>													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)						0						- 1	
- Acquisitie Silversquare						464						0	
<b>Andere vastgoedkosten</b>						- 2 270						- 1 687	
<b>Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>						<b>29 231</b>						<b>33 741</b>	

<sup>(a)</sup> Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

<sup>(b)</sup> 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.

