

## Tussentijdse verklaring op 30 september 2018

- Gebouw Brederode Corner (7.000 m<sup>2</sup>, Brussel centrum) volledig verhuurd
  - EPRA earnings van 2,84 € per aandeel, in lijn met de vooruitzichten
  - Nettoresultaat van 2,79 € per aandeel
  - Intrinsieke waarde van 58,56 € per aandeel
  - Stabiele reële waarde van de portefeuille over het derde kwartaal (+0,15% buiten het bedrag van de investeringen en desinvestering)
  - Voorschot op dividend van 2,59 € bruto per aandeel, betaalbaar in december
-

# Inhoudstafel

---

<b>1. Vastgoedportefeuille op 30 september 2018 .....</b>	<b>3</b>
Vastgoedkerncijfers.....	3
Lopende projecten .....	4
Variatie van de reële waarden van de vastgoedportefeuille .....	5
Bezettingsgraad, gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten en gerealiseerde verhuringen ...	6
Globaal huurrendement .....	6
<b>2. Financieel verslag.....</b>	<b>7</b>
Kerncijfers .....	7
Nettoactiefwaarde op 30 september 2018.....	7
Evolutie van de resultaten.....	8
Financiële structuur en indekkingsbeleid .....	9
<b>3. Befimmo-aandeel .....</b>	<b>10</b>
Kerncijfers van het aandeel .....	10
<b>4. Dividendprognose.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Volgende publicaties .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Ander nieuws over Befimmo.....</b>	<b>11</b>
<b>7. Bijlage 1 .....</b>	<b>13</b>
Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €) .....	13
Geconsolideerde balans (in duizend €) .....	14
<b>8. Bijlage 2 .....</b>	<b>15</b>
Begrippenlijst van de « Alternative performance measures » .....	15
Reconciliatietabellen van de « Alternative performance measures » .....	16
<b>9. Bijlage 3 .....</b>	<b>18</b>
Tabellen van de EPRA-indicatoren.....	18

De vastgoedindicatoren worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding in dit persbericht. De definities van deze indicatoren zijn gepubliceerd in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2018 van Befimmo op pagina 60 :

[http://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo - halfjaarlijks financieel verslag - embargo 19.07.2018 17u40.pdf](http://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo_-_halfjaarlijks_financieel_verslag_-_embargo_19.07.2018_17u40.pdf)

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 30 september 2018

## Vastgoedkerncijfers

	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 643,3	2 630,0	2 494,4
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>(a)</sup>	5,91%	5,92%	6,19%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>(a)</sup>	6,23%	6,25%	6,52%
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>(a)</sup>	94,32%	94,05%	94,44%
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag <sup>(a)</sup>	7,00 jaar <sup>(b)</sup>	7,11 jaar	7,31 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag <sup>(a)</sup>	7,60 jaar	7,72 jaar	7,88 jaar
Omslagpercentage van vastgoed beschikbaar voor verhuring <sup>(a)</sup>	-11,22% <sup>(c)</sup>	-11,15%	-10,78%
EPRA Vacancy Rate <sup>(d)</sup>	4,94%	5,61%	5,43%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,60%	5,58%	5,82%
EPRA Topped-up NIY	5,77%	5,74%	5,97%

<sup>(a)</sup> Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2018 op pagina 60.

<sup>(b)</sup> Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigt op het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,78 jaar bedragen op 30 september 2018.

<sup>(c)</sup> Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigt op het einde van het jaar 2018, zou het omslagpercentage -5,83% bedragen op 30 september 2018.

<sup>(d)</sup> Stemt overeen met de beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

## Lopende projecten

Tijdens de eerste drie kwartalen van het boekjaar investeerde Befimmo 38,9 miljoen € in haar portefeuille. De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Voor bijkomende informatie in verband met deze projecten, gelieve pagina's 6 en 7 van het Halfjaarlijks Financieel Rapport 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 2018 (in miljoen €)	Gerealiseerd totaal investering tot 30 september 2018	Totale investering (in miljoen €)
<b>Lopende projecten</b>							<b>15,5</b>		
Brederode Corner	7 000 m <sup>2</sup>	Brussel CBD, Centrum	Q1 2018	Q1 2020	Renovatie	Excellent	2,3	3,3	20
Eupen - Rathausplatz	7 200 m <sup>2</sup>	Eupen, Wallonië	Fase 1: Q1 2017 Fase 2: Q4 2018	Fase 1: Q3 2018 Fase 2: Q4 2019	Renovatie en bouw	-	3,6	10,7	14
Quatuor	60 000 m <sup>2</sup>	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Afbraak Noord Building en bouw Quatuor	Excellent/ Outstanding	9,6	17,2	157
<b>Lopende projecten aan te gaan</b>							<b>9,7</b>		
Paradis Express	35 000 m <sup>2</sup>	Luik, Wallonië	2019	2021	Bouw	Excellent	0,7	4,2	82 <sup>(a)</sup>
ZIN	110 000 m <sup>2</sup>	Brussel CBD, Noord	2020	2023	Afbraak en bouw	Outstanding	8,0	12,0	- <sup>(b)</sup>
WTC IV	53 500 m <sup>2</sup>	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning	In functie van de commercialisering	Implementatie van de vergunning	Outstanding	1,0	19,1	140
<b>Andere werken (coworking inbegrepen)</b>							<b>13,7</b>		
<b>Totaal</b>							<b>38,9</b>		

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

<sup>(b)</sup> 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.

## Gebouw Brederode Corner volledig verhuurd

Tijdens het derde kwartaal tekende Befimmo een 6/9-huurovereenkomst met McKinsey & Company voor het hele gebouw Brederode Corner dat strategisch gelegen is in het hart van Brussel.

Brederode Corner (7.000 m<sup>2</sup>) wordt momenteel grondig gerenoveerd. De werken zullen begin 2020 voltooid worden. De huurovereenkomst gaat in zodra de werken afgerond zijn. In de ontwerpfase kreeg het gebouw een BREEAM "Excellent" certificatie.

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 kerngegevens van deze transactie. Dat het al voor-verhuurd 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)".

## Variatie van de reële waarden<sup>1</sup> van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie over het trimester <sup>(a)</sup> (in %)	Aandeel in de portefeuille <sup>(b)</sup> (30.09.2018) (in %)	Reële waarde (30.09.2018) (in miljoen €)	Reële waarde (30.06.2018) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2017) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig <sup>(c)</sup>	-0,31%	54,7%	1 444,6	1 448,8	1 327,7
Brussel gedecentraliseerd	1,42%	3,1%	81,2	79,3	87,0
Brussel rand	-0,53%	4,4%	115,3	112,8	137,8
Vlaanderen	0,32%	18,1%	477,3	476,3	487,7
Wallonië	0,09%	7,7%	203,1	202,9	195,8
Luxemburg stad	5,14%	4,5%	119,7	113,8	109,9
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	0,14%	92,4%	2 441,2	2 433,9	2 345,9
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	0,27%	7,7%	202,1	196,1	148,5
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>0,15%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 643,3</b>	<b>2 630,0</b>	<b>2 494,4</b>
<b>Totaal</b>	<b>0,15%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 643,3</b>	<b>2 630,0</b>	<b>2 494,4</b>

<sup>(a)</sup> De variatie over het trimester komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 juli 2018 en 30 september 2018 (buiten het bedrag van de investeringen en desinvestering).

<sup>(b)</sup> Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2018.

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

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.643,3 millions € op 30 september 2018, ten opzichte van een waarde van 2.494,4 miljoen € op 31 december 2017.

Deze waardeverandering bevat :

- de renovatie- of herontwikkelingswerken (investeringen) die in de portefeuille uitgevoerd werden ;
- de gerealiseerde investeringen en desinvestering (onder meer de integratie in de portefeuille van het gebouw Arts 56) ;
- de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

De waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van investeringen en desinvestering) is stabiel in de loop van het derde kwartaal van het boekjaar (variatie van +0,15% of, 4,1 miljoen €).

<sup>1</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.

## Verandering van vastgoedexpert

Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, werden vanaf 1 januari 2018 nieuwe mandaten toegekend aan dhr. Rod P. Scrivener (National Director - JLL), dhr. Rob Vaes (National Director - JLL) en dhr. Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield, vennootschap naar Nederlands recht, handelend via haar Belgische vestiging Wissinger & Vennoten NV) voor een duur van 3 jaar.

Door een wijziging in het team van JLL, werd het mandaat dat voordien werd uitgeoefend door de heer Rob Vaes toevertrouwd aan de heer Christophe Ackermans (Partner, Head of Valuation Belgium van Cushman & Wakefield), met ingang van 1 oktober 2018. De heer Ackermans zal zijn eerste expertise uitvoeren op 31 december 2018. Zijn missie eindigt aan het einde van de huidige termijn, of op 31 december 2020.

## Bezettingsgraad, gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten en gerealiseerde verhuringen

Op 30 september 2018 bedraagt de spot-bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring 94,32% (tegenover 94,44% op 31 december 2017).

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag bedraagt 7,00<sup>2</sup> jaar op 30 september 2018, vergeleken met 7,31 jaar op 31 december 2017. De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eindvervaldag bedraagt 7,60 jaar op 30 september 2018.

In de voorbije negen maanden van het boekjaar tekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwde ze huurovereenkomsten voor een oppervlakte van 43.297 m<sup>2</sup>, ten opzichte van een oppervlakte van 58.091 m<sup>2</sup> in de eerste negen maanden van het boekjaar 2017. Wel hielden de cijfers van het boekjaar 2017 rekening met twee grote operaties: (i) het akkoord dat met Beobank getekend werd voor de take-up van een toren van 22.000 m<sup>2</sup> van het Quatuor-project (60.000 m<sup>2</sup>) in de Brusselse Noordwijk, en (ii) de toekenning van de openbare promotie-opdracht van werken met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (ongeveer 7.200 m<sup>2</sup>) in Eupen.

De mooie huuractiviteit in de eerste negen maanden van het boekjaar bevestigt het dynamisme van Befimmo en de kwaliteit van haar portefeuille.

## Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen <sup>(a)</sup>	
	30.09.2018	30.06.2018	30.09.2018	30.06.2018
<b>Lopend brutorendement</b>	5,91%	5,92%	5,48%	5,50%
<b>Potentieel brutorendement</b>	6,23%	6,25%		

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

<sup>2</sup> Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigt aan het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,78 jaar bedragen op 30 september 2018.

## 2. Financieel verslag

### Kerncijfers

	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 497,83	1 465,24	1 448,50
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	58,56	57,28	56,63
EPRA NAV <sup>(a)</sup> (in € per aandeel)	58,82	57,71	57,03
EPRA NNAV <sup>(a)</sup> (in € per aandeel)	58,24	56,89	56,35
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth <sup>(b)</sup> (in %)	3,45%	2,81%	2,82%
Gemiddelde (geannualiseerd) financieringskost <sup>(c)</sup> (in %)	1,96	1,97%	2,08%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,56	4,76	4,73
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	42,85%	44,31%	41,62%
Loan-to-value <sup>(d)</sup> (in %)	41,19%	42,16%	39,61%
	30.09.2018 (9 maanden)	30.09.2017 (9 maanden)	
<i>Aantal uitgegeven aandelen</i>	25 579 214	25 579 214	
<i>Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode</i>	25 579 214	25 579 214	
Nettoresultaat (in € per aandeel)	2,79	4,56	
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,84	2,85	
Return op eigen vermogen <sup>(e)</sup> (in € per aandeel)	3,55	4,72	
Return op eigen vermogen <sup>(e)</sup> (in %)	6,34%	8,69%	

<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 huurovereenkomsten min vastgoedkosten bij 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 30 september 2018

Op 30 september 2018 komt de totale waarde van het nettoactief van Befimmo op 1.497,8 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt dus 58,56 € per aandeel, ten opzichte van 56,63 € per aandeel op 31 december 2017.

### Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in miljoen €)	(in € per aandeel)	Aantal uitgegeven aandelen
<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2017</b>	<b>1 448,5</b>	<b>56,63</b>	<b>25 579 214</b>
Dividendsaldo van het boekjaar 2017 (uitgekeerd in mei 2018)	- 22,0		
Resultaat over de periode	71,3		
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties	0,0		
<b>Intrinsieke waarde op 30 september 2018</b>	<b>1 497,8</b>	<b>58,56</b>	<b>25 579 214</b>
	30.09.2018	31.12.2017	
EPRA NAV (in € per aandeel)	58,82	57,03	
EPRA NNAV (in € per aandeel)	58,24	56,35	

De berekeningsmethodes van EPRA NAV et NNAV worden uiteengezet in Bijlage 3 van dit persbericht.

## Evolutie van de resultaten

(in duizend €)	30.09.2018	30.09.2017
Nettohuurresultaat	107 187	107 004
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	106 876	
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	310	1 216
Nettovastgoedkosten <sup>(a)</sup>	-8 618	-8 227
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>98 568</b>	<b>98 777</b>
Algemene kosten	-9 718	-8 559
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 310	-1 208
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>88 540</b>	<b>89 010</b>
<b>Operationele marge<sup>(a)</sup></b>	<b>82,6%</b>	<b>83,2%</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	343	22 058
<b>Nettovastgoedresultaat<sup>(a)</sup></b>	<b>88 882</b>	<b>111 067</b>
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) <sup>(a)</sup>	-15 049	-15 157
Belastingen	- 851	- 911
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen<sup>(a)</sup></b>	<b>72 983</b>	<b>94 999</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 973	17 120
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	2 283	4 531
<b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>	<b>-1 689</b>	<b>21 652</b>
Nettoresultaat	71 293	116 650
EPRA earnings	72 640	72 941
<b>Nettoresultaat (in € per aandeel)</b>	<b>2,79</b>	<b>4,56</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>	<b>2,84</b>	<b>2,85</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 resultatenrekening bevat de gegevens die op 30 september 2018 gepubliceerd zijn. De analyse van het resultaat is gebaseerd op een vergelijking met de gegevens op 30 september 2017.

Het **Nettohuurresultaat** sluit aan op vorig jaar. De effecten van het einde van de huurovereenkomst van de Vlaamse Gemeenschap in het gebouw Noord Building, van Starwood in het gebouw Brederode Corner en van de overdracht via erfpacht van het Brederode-complex worden gecompenseerd door de opname in de portefeuille van het gebouw Arts 56, de nieuwe verhuringen en de indexering. Het "Like-for-Like" nettohuurresultaat<sup>5</sup> steeg met 2,85% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **Nettovastgoedkosten** gaan van 8,2 miljoen € naar 8,6 miljoen €. Deze stijging is toe te schrijven aan verschillende niet-recurrente elementen en kosten die aan de projecten verbonden zijn.

De **Algemene kosten** bedragen 9,7 miljoen €, tegen 8,6 miljoen € in 2017. Deze evolutie is hoofdzakelijk te verklaren door de uitbreiding van het team en de informatica en de kosten voor juridisch en fiscaal advies.

Het **Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille** bleef vrij stabiel op 88,5 miljoen € eind september (-0,5%).

<sup>5</sup> Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.



Het **Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** (0,3 miljoen €) houdt rekening met de overdracht, in het derde kwartaal, van het gebouw Harelbeke (van de portefeuille van Fedimmo). Op 30 september 2017 was het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen van 22,1 miljoen € vooral toe te schrijven aan de meerwaarde op de toekenning van de erfpacht op het Brederodecomplex voor 99 jaar.

Het **Financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) bleef stabiel op 15,0 miljoen €. De impact van de verhoging van de schuldenlast met bijna 10% wordt gecompenseerd door de daling van de gemiddelde financieringskostprijs en door de activering van de interesten in verband met de ontwikkelingsprojecten.

Op 30 september 2018 ligt het **Nettoresultaat** op 71,3 miljoen €, vergeleken met 116,7 miljoen € op 30 september 2017. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (buiten het bedrag van de acquisities, desinvestering en investeringen) bedraagt -4,0 miljoen €, wat neerkomt op een waardevermindering van 0,2%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen ligt op 2,3 miljoen €, tegenover 4,5 miljoen € een jaar eerder.

De **EPRA earnings** beloopt 72,6 miljoen € op 30 september 2018 en is stabiel (-0,4%) ten opzichte van het derde kwartaal van het boekjaar 2017. Omdat het aantal aandelen in de twee periodes ongewijzigd bleef, is ook de **EPRA earnings per aandeel** stabiel gebleven op 2,84 €, tegen 2,85 € over dezelfde periode vorig jaar.

Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 2,79 €.

## 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 en indekkingen in de loop van het trimester

De Vennootschap verwierf ook een 'payer' IRS voor een notioneel bedrag van 50 miljoen € met een looptijd van 10 jaar. Ze legde ook een nieuwe banklijn van 40 miljoen € aan na de afsluiting van het trimester.

Op basis hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, dekte de Vennootschap haar financieringsbehoeften tot het einde van het derde kwartaal van 2019.

Op 30 september 2018 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende kenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.375,8 miljoen € (waarvan 67,9% bankfinanciering is), die voor 1.089,9 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 in de komende jaren;
- een schuldratio van 42,85%<sup>4</sup> (tegenover 41,62% op 31 december 2017) ;
- een LTV-ratio van 41,19%<sup>5</sup> (tegenover 39,61% op 31 december 2017) ;
- een gemiddelde gewogen duur van de schuld van 4,56 jaar (vergeleken met 4,73 jaar op 31 december 2017) ;
- schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 79,9% van de totale schuld ;
- een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 1,96% over de 9 eerste maanden van het boekjaar, tegenover 2,08% voor het boekjaar 2017.

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

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

## 3. Befimmo-aandeel

### Kerncijfers van het aandeel

	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017
Slotkoers (in €)	49,15	52,80	53,55
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	58,56	57,28	56,63
Disagio vergeleken met de intrinsieke waarde	-16,06%	-7,82%	-5,44%
Return op koers <sup>(a)</sup>	-1,51%	8,28%	6,98%

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

## 4. Dividendprognose

Als alles voor het overige gelijk blijft, bevestigt de Raad van Bestuur het vooropgestelde dividend van 3,45 € bruto per aandeel voor het lopende boekjaar. De Vennootschap bevestigt, na drie kwartalen van het boekjaar, de uitkering van een voorschot op dividend van 2,59 € bruto per aandeel, betaalbaar in december.

Op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders die in april 2019 moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2018, zal het voorstel genoteerd worden om, in voorkomend geval, een dividendsaldo voor het boekjaar 2018 toe te kennen (momenteel geraamd op 0,86 € bruto per aandeel).

## 5. Volgende publicaties

Uitkering van het voorschot <sup>(a)</sup> op dividend van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 36	
- <i>Ex-date</i>	<i>dinsdag 18 december 2018</i>
- <i>Record date</i>	<i>woensdag 19 december 2018</i>
- <i>Uitbetaling</i>	<i>Vanaf donderdag 20 december 2018</i>
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2018	donderdag 14 februari 2019 <sup>(b)</sup>
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 <sup>(c)</sup> van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 37	
- <i>Ex-date</i>	<i>woensdag 8 mei 2019</i>
- <i>Record date</i>	<i>donderdag 9 mei 2019</i>
- <i>Uitbetaling</i>	<i>vanaf vrijdag 10 mei 2019</i>

<sup>(a)</sup> Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

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

<sup>(c)</sup> Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.

## 6. Ander nieuws over Befimmo

### Quatuor : een bouwwerf in dialoog met zijn omgeving dankzij kunst



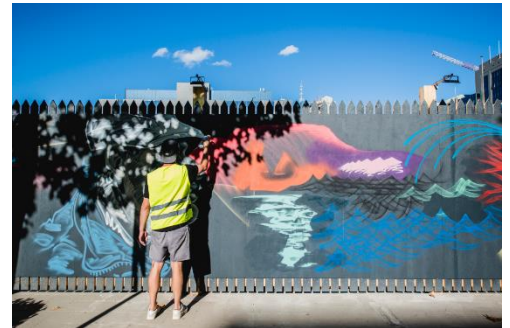
In het kader van haar project voor de bouw van het Quatuor-gebouw, geeft Befimmo 4 kunstenaars uit diverse disciplines een « carte blanche » voor het realiseren van een kunstwerk op de omheining van haar Quatuor-werf in het hart van Brussel.

De omheining zelf is meer dan 120 meter lang en zal er twee jaar staan. Dit is een uitzonderlijke kans om via artistieke projecten een dialoog met de wijk aan te knopen.

Sinds begin oktober begon de eerste kunstenaar Arnaud Kool, Brussels schilder en illustrator, aan een monumenteel graffitiwerk. Het werk van Arnaud Kool is evolutief en dompelt de kijker onder. Het nodigt uit om van gedachten te wisselen en verhalen door te geven.

Door zijn dagelijkse aanwezigheid, zal Arnaud Kool goed de vinger aan de pols houden wat betreft het leven in de wijk. Hij zal luisteren naar de bewoners en voorbijgangers en zijn dromen in beelden gieten. Zijn werk biedt een levendige kijk vol licht op de stad van vandaag en morgen. Het project staat voor de integratie van een bouwwerf en een toekomstig gebouw in de stad, aan de hand van gezichten en landschappen in een abstracte en kleurige verbeeldingswereld.

Het werk wordt vier tot zes maanden tentoongesteld, om dan plaats te maken voor het werk van een nieuwe kunstenaar.



### Befimmo, bekroond voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2017

Befimmo kreeg een Gold Award Financial Reporting en een Gold Award Sustainability Reporting voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2017. Deze prijzen worden jaarlijks uitgereikt door de EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vennootschappen.

### Befimmo krijgt de GRESB<sup>6</sup> GREEN STAR

Op het vlak van niet-financiële verslaggeving haalde Befimmo de score van 81/100 in de GRESB-beoordeling (Global Real Estate Sustainability Benchmark) 2018 en sleepte zo voor de vijfde keer de 'Green Star' medaille in de wacht.

### Silversquare haalt twee awards binnen



Onze partner Silversquare, Belgisch pionier in coworking, won twee awards bij de uitreiking van de "Belgian Workspace Association Awards": "Best Interior Design" (voor ons coworkingcentrum Silversquare @Befimmo Triomphe) en "Best Community and Animation" (voor het centrum Silversquare Louise).

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GW) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kantoorgebouwen, vergadercentra en coworkingruimtes. Deze Befimmo omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers hedendaagse kantoorruimtes 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 30 september 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](mailto:c.kerremans@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

# 7. Bijlage 1

## Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	30.09.18	30.09.17
I. (+) Huurinkomsten	107 428	107 436
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 241	- 432
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>107 187</b>	<b>107 004</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7 947	4 255
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	28 056	27 940
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26 735	-26 113
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	661	1 588
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>117 116</b>	<b>114 673</b>
IX. (-) Technische kosten	-8 660	-7 153
X. (-) Commerciële kosten	- 815	- 634
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 247	-2 807
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 125	-2 228
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-4 701	-3 073
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-18 547</b>	<b>-15 895</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>98 568</b>	<b>98 777</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-9 718	-8 559
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 310	-1 208
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>88 540</b>	<b>89 010</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	343	22 058
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 973	17 120
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>84 910</b>	<b>128 188</b>
XX. (+) Financiële inkomsten	694	404
XXI. (-) Netto interestkosten	-13 944	-13 466
XXII. (-) Andere financiële kosten	-1 800	-2 096
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 283	4 531
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-12 766</b>	<b>-10 626</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>72 144</b>	<b>117 562</b>
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 851	- 911
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 851</b>	<b>- 911</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>71 293</b>	<b>116 650</b>
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)</b>	<b>2,79</b>	<b>4,56</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen		
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>71 293</b>	<b>116 650</b>

## Geconsolideerde balans (in duizend €)

<b>ACTIVA</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>2 679 481</b>	<b>2 532 477</b>
A. Goodwill	14 217	14 281
C. Vastgoedbeleggingen	2 643 279	2 494 360
D. Andere materiële vaste activa	2 549	2 436
E. Financiële vaste activa	17 656	19 498
F. Vorderingen financiële leasing	1 781	1 902
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>40 952</b>	<b>26 651</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	-
B. Financiële vlottende activa	10 283	1 874
C. Vorderingen financiële leasing	139	136
D. Handelsvorderingen	23 823	21 067
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 708	1 688
F. Kas en kasequivalenten	1 084	254
G. Overlopende rekeningen	3 914	1 632
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 720 433</b>	<b>2 559 128</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 497 829</b>	<b>1 448 504</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 497 829</b>	<b>1 448 504</b>
A. Kapitaal	357 871	357 871
B. Uitgiftepremies	792 641	792 641
C. Reserves	276 023	228 172
D. Nettoresultaat van het boekjaar	71 293	69 820
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 222 604</b>	<b>1 110 624</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>555 961</b>	<b>505 008</b>
A. Voorzieningen	2 154	3 673
B. Langlopende financiële schulden	539 260	484 255
a. Kredietinstellingen	168 744	153 553
c. Andere	370 515	330 702
<i>EUPP</i>	290 570	165 966
<i>USPP</i>	76 461	161 916
<i>Verkregeen waarborgen</i>	3 485	2 820
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	14 547	17 080
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>666 643</b>	<b>605 616</b>
A. Voorzieningen	4 874	5 592
B. Kortlopende financiële schulden	568 491	517 832
a. Kredietinstellingen	27 720	47 332
c. Andere	540 771	470 500
<i>EUPP</i>	-	15 000
<i>USPP</i>	89 271	-
<i>Handelspapier</i>	451 500	455 500
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	1 655	5
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	44 802	52 359
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 083	2 491
F. Overlopende rekeningen	44 739	27 337
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 720 433</b>	<b>2 559 128</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 vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
<b>"Like-for-Like" nettohuurresultaat</b>	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor 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 van de « Alternative performance measures »

### Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	30/09/2018	30/09/2017
Betaalde rente	16 256	15 845
Geannualiseerde betaalde rente (A)	21 675	21 127
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 103 069	1 006 843
<b>Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)</b>	<b>1,96%</b>	<b>2,10%</b>

### Loan-to-value

(in duizend €)	30/09/2018	31/12/2017
Nominale financiële schuld (A)	1 089 869	988 393
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	1 084	254
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 643 279	2 494 360
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
<b>Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)</b>	<b>2 643 279</b>	<b>2 494 360</b>
<b>Loan-to-value (A-B)/C</b>	<b>41,19%</b>	<b>39,61%</b>

### Nettohuurresultaat « Like-for-Like »

(in duizend €)	30/09/2018	30/09/2017
Nettohuurresultaat (A)	107 187	107 004
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	3 919	1 260
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	858	6 173
<b>Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)</b>	<b>102 410</b>	<b>99 571</b>

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

(in duizend €)	30/09/2018	30/09/2017
Nettoresultaat (A)	71 293	116 650
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-3 973	17 120
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	2 283	4 531
<b>Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)</b>	<b>72 983</b>	<b>94 999</b>

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

(in duizend €)	30/09/2018	30/09/2017
Financieel resultaat (A)	-12 766	-10 626
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	2 283	4 531
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en verplichtingen: 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>-15 049</b>	<b>-15 157</b>



## Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	30/09/2018	30/09/2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	88 540	89 010
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	343	22 058
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	<b>88 882</b>	<b>111 067</b>

## Operationele marge

(in duizend €)	30/09/2018	30/09/2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	88 540	89 010
Nettohuurresultaat (B)	107 187	107 004
<b>Operationele marge (A/B)</b>	<b>82,6%</b>	<b>83,2%</b>

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

(in duizend €)	30/09/2018	30/09/2017
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 310	-1 208
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
<b>Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)</b>	<b>- 310</b>	<b>-1 208</b>

## Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	30/09/2018	30/09/2017
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	7 947	4 255
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	28 056	27 940
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26 735	-26 113
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	661	1 588
IX. Technische kosten	-8 660	-7 153
X. Commerciële kosten	- 815	- 634
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 247	-2 807
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 125	-2 228
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 701	-3 073
<b>Nettovastgoedkosten</b>	<b>-8 618</b>	<b>-8 227</b>

# 9. Bijlage 3

## Tabellen van de EPRA-indicatoren<sup>7</sup>

### EPRA earnings

(in duizend €)	30.09.2018	30.09.2017
<b>Nettoresultaat IFRS</b>	<b>71 293</b>	<b>116 650</b>
<b>Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)</b>	<b>2,79</b>	<b>4,56</b>
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	3 973	- 17 120
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 343	- 22 058
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 2 283	- 4 531
<b>EPRA earnings</b>	<b>72 640</b>	<b>72 941</b>
<b>EPRA earnings (in € per aandeel)</b>	<b>2,84</b>	<b>2,85</b>

### EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	30.09.2018	31.12.2017
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>1 497 829</b>	<b>1 448 504</b>
<b>Intrinsieke waarde (in € per aandeel)</b>	<b>58,56</b>	<b>56,63</b>
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	108	127
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	6 617	10 143
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 504 553</b>	<b>1 458 774</b>
<b>EPRA NAV (in € per aandeel)</b>	<b>58,82</b>	<b>57,03</b>
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 6 617	- 10 143
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 8 097	- 7 216
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1 489 839</b>	<b>1 441 415</b>
<b>EPRA NNNAV (in € per aandeel)</b>	<b>58,24</b>	<b>56,35</b>

### EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	30.09.2018	31.12.2017
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	6 929	7 680
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	140 172	141 561
<b>EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)</b>	<b>4,94%</b>	<b>5,43%</b>

<sup>7</sup> 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 €)	30.09.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 643 279	2 494 360
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	- 202 082	- 148 482
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	2 441 197	2 345 878
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 428	59 382
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring (B)</b>	<b>2 502 625</b>	<b>2 405 260</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	144 697	145 644
Vastgoedkosten <sup>(a)</sup>	- 4 649	- 5 567
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>140 048</b>	<b>140 077</b>
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	3 411	2 362
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	1 022	1 266
<b>Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>144 481</b>	<b>143 706</b>
(in %)		
<b>EPRA Net Initial Yield(A/B)</b>	<b>5,60%</b>	<b>5,82%</b>
<b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>	<b>5,77%</b>	<b>5,97%</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.

## EPRA Cost ratio

(in duizend €)	30.09.2018	30.09.2017
<b>Administratieve en operationele netto-uitgaven</b>	<b>-18 578</b>	<b>-17 210</b>
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 241	- 432
Nettovastgoedkosten	-8 618	-8 227
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-9 718	-8 559
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 310	-1 208
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	310	1 216
<b>EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)</b>	<b>-18 578</b>	<b>-17 210</b>
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 247	-2 807
<b>EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)</b>	<b>-16 331</b>	<b>-14 403</b>
I. (+) Huurinkomsten	107 428	107 436
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>107 428</b>	<b>107 436</b>
<b>EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>17,29%</b>	<b>16,02%</b>
<b>EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>15,20%</b>	<b>13,41%</b>

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

## EPRA Like-for-Like net rental growth

Sector	30.09.2018						30.09.2017						Evolutie
(in duizend €)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>(a)</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>(b)</sup>	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling <sup>(a)</sup>	Totale netto- huurinkomsten <sup>(b)</sup>	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
Brussel CBD en gelijkaardig	58 770	3 668	3	-	1 648	64 089	56 958	-	654	-	5 606	63 217	3,18%
Brussel gedecentraliseerd	2 632	-	-	-	-	2 632	2 375	-	-	-	-	2 375	10,81%
Brussel rand	5 056	-	-	-	-	5 056	4 999	-	-	-	-	4 999	1,13%
Wallonië	6 993	-	0	-	- 8	6 985	7 083	-	10	-	11	7 104	-1,26%
Vlaanderen	21 673	-	191	-	- 11	21 854	21 009	-	214	-	- 11	21 213	3,16%
Luxemburg stad	3 854	-	-	-	-	3 854	3 253	-	-	-	-	3 253	18,49%
<b>Totaal</b>	<b>98 978</b>	<b>3 668</b>	<b>195</b>	<b>-</b>	<b>1 629</b>	<b>104 469</b>	<b>95 677</b>	<b>-</b>	<b>878</b>	<b>-</b>	<b>5 606</b>	<b>102 161</b>	<b>3,45%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>													
<b>Nettohuurinkomsten met betrekking tot:</b>													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)						- 10						- 8	
- Niet-recurrent element: restitutie van reserfefonds						602						1 489	
<b>Andere vastgoedkosten</b>						- 6 492						- 4 865	
<b>Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>						<b>98 568</b>						<b>98 777</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.

