

Jaarresultaten 31.12.2019

Mooie prestaties en stevige vooruitzichten

■ Financiële resultaten (geconsolideerd, groepsaandeel)

- Intrinsieke waarde van 59,29 € per aandeel
- Nettoresultaat van 6,95 € per aandeel
- EPRA earnings van 3,29 € per aandeel (in lijn met de vooruitzichten)

■ Vastgoedoperator

- Intense huuractiviteit: 131.000 m² verhuurd in 2019 waarvan 70.000 m² in het ZIN-project (Brussel) en 10.900 m² in het project Paradis Express (Luik)
- Voorverhuring van 76% van de kantooroppervlakten momenteel in constructie en op te leveren tegen 2023
- Forse stijging (+4,1%) van de reële waarde van de portefeuille (buiten overnames, investeringen en desinvesteringen)
- Verderzetting van de rotatie van de portefeuille:
 - overname van het gebouw Kunst 44 (Brussel CBD)
 - overdracht van de gebouwen Pavilion (Brussel CBD), Eagle (Brusselse rand) en 3 Fedimmo-gebouwen
- EPRA earnings van 3,26 € per aandeel

■ Coworking

- Verderzetting van de ontwikkeling van het netwerk: opening van Silversquare Zaventem in het Ikaros Park
- Bijdrage tot de EPRA earnings (groepsaandeel) van 0,03 € per aandeel

■ Financiële structuur

- Loan-to-Value ratio van 39,0%
- 69 miljoen € opgehaald na de private plaatsing van 1.266.300 eigen aandelen
- 11 miljoen € aan nieuwe eigen middelen opgehaald in het kader van het voorschot op dividend

■ Aandeel en dividend

- Return op koers van 18,7% over het jaar 2019
- Bevestiging van het voorgestelde dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel betaalbaar vanaf 6 mei 2020, wat het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel brengt
- Dividendvooruitzicht van 3,45 € bruto per aandeel voor het boekjaar 2020

Inhoud

1. Vastgoedactiviteit	7
Activiteit vastgoedoperator	7
Coworkingactiviteit	14
2. Financieel verslag	15
Kerncijfers	15
Nettoactiefwaarde en geconsolideerde balans	16
Financiële resultaten	17
Financiële structuur en indekkingsbeleid	19
3. Corporate governance	22
Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo	22
4. Befimmo-aandeel	23
Kerncijfers	23
Evolutie van de beurskoers	23
5. Dividend van het boekjaar 2019	24
Uitkering van het voorschot op dividend: 24% herbelegd in nieuwe aandelen	24
Dividendsaldo van het boekjaar 2019	24
6. Kalender 2020	24
7. Vooruitzichten en dividendprognose	25
Vooruitzichten voor de EPRA earnings	25
Schuld en LTV	28
EPRA-earnings prognosetabel	29
Dividend- en EPRA earnings prognose van het boekjaar 2020	29
8. Awards en benchmarks in MVO	31
9. Bijlage 1	33
Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)	33
Geconsolideerde balans (in duizend €)	34
10. Bijlage 2: "Alternative Performance Measures"	35
Activiteit vastgoedoperator	35
Geconsolideerd	37
11. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren	38
Activiteit vastgoedoperator	38
Geconsolideerd	41
12. Bijlage 4: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren	42

Consolidatiebasis:

Sinds 1 januari 2019 oefent Befimmo de exclusieve controle uit op Silversquare Belgium SA en bijgevolg zijn Silversquare Belgium en haar dochterondernemingen opgenomen in de globale consolidatie per 31 december 2019.

In dit persbericht worden de activiteiten van Befimmo voorgesteld per activiteitsector (vastgoedoperator en coworking). De resultaten die uitgedrukt zijn in € per aandeel zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep op 31 december 2019. Het gaat om 25.676.219 aandelen.

Financiële en vastgoedindicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage 4 van dit persbericht. Ze worden aangeduid met een voetnoot bij de eerste vermelding in dit persbericht.

Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving te standardiseren - die mikt op de verbetering van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie - door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines.

Alternative Performance Measures:

De Richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)" van de ESMA ("European Securities Markets Authority") zijn sinds 3 juli 2016 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's, 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>.

Befimmo begint het nieuwe decennium op een stevige basis

Een glasheldere visie, een sterke ambitie

Als belangrijkste specialist in kantoorvastgoed in België is Befimmo een referentie op de markt.

Al vele jaren bestudeert Befimmo aandachtig de snelle evolutie in de werk- en leefwijzen. De digitale revolutie, maar ook het voortdurend streven naar flexibiliteit en efficiëntie en de grote aandacht voor het milieu, en algemener voor maatschappelijk verantwoord ondernemen, zijn belangrijke 'motoren' voor haar werking.

De samenwerking met Silversquare, die in 2017 startte, was een doorslaggevende stap op de weg naar de verdere uitbouw van het bedrijfsmodel van Befimmo. De klant staat nu centraler in de aandacht en Befimmo stelt een sterke ambitie voorop: ze wil samen met Silversquare een BeLux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes ontwikkelen om te beantwoorden aan de alsmaar hogere eisen van de gebruikers op vlak van flexibiliteit, samenwerken en inspiratie.

Omdat de klant centraal staat in de hele denkoefening, legt Befimmo zich meer toe op de diensten en faciliteiten die aan de klant worden aangeboden. Vandaag is de keuze van de werkplek niet alleen meer op een kostenanalyse gebaseerd. Ook het welzijn van de werknemers weegt meer en meer door in de beslissing. Daarom wil Befimmo omgevingen inrichten om te werken, elkaar te ontmoeten, te delen en te leven.

De zes strategische krachtlijnen van Befimmo (werkwereld, voorbeeldrol, gebruik van de hulpbronnen, dialoog, mobiliteit, integratie in de stad) zijn de kern van de activiteiten. Deze krachtlijnen werden samengebracht in een globaal actieplan¹ met 2030 als horizon. Daar zijn ook nauwkeurige KPI's ("key performance indicators") aan verbonden (<https://www.befimmo.be/nl/investeerders/publicaties?type=175>).

Deze volledige benadering, in combinatie met de mooie prestaties van 2019, is een stevige basis om het nieuwe decennium aan te vatten, dat bol staat van uitdagingen en dus ook van nieuwe vooruitzichten voor Befimmo die er zich actief op voorbereidt.

Activiteit vastgoedoperator

Befimmo beheert een portefeuille van 76 kwaliteitsvolle kantoorgebouwen voor een totale waarde van 2,8 miljard €. Deze liggen hoofdzakelijk in stadscentra, dicht bij het openbaar vervoer. Befimmo beheert haar portefeuille proactief om te kunnen inspelen op de verwachtingen van haar gebruikers. Ze voert gericht arbitrages uit in de portefeuille om zo waarden te kristalliseren en haar portefeuille op het hoogste kwaliteitsniveau te houden, door de overdracht van gebouwen die buiten het strategisch kader vallen.

Befimmo beschikt over een mooie pijplijn aan strategische projecten in aanbouw, voor een resterende investeringswaarde van 492 miljoen €, tot 2023, het jaar waarin ZIN wordt opgeleverd. Deze pijplijn draagt bij tot de interne groei, die waarde creëert, in een periode van felle concurrentie tussen beleggers die op zoek zijn naar rendementen. Daarnaast benut Befimmo haar ontwikkelingscompetenties wanneer ze kwaliteitsvolle kantoorgebouwen koopt, maar die het einde van hun cyclus ("value add") naderen, om ze te herontwikkelen na de resterende duur van de huurovereenkomst.

In 2019 verhuurde, herverhuurde of heronderhandelde Befimmo bijna 131.000 m², ten opzichte van de 52.700 m² getekend in 2018. Zo was Befimmo de actiefste eigenaar op de Brusselse huurmarkt, op vlak van aantal getekende m².

Iets meer dan de helft van deze verhuringen (70.000 m²) houdt verband met de grootste transactie die sinds 10 jaar op de Brussels markt werd afgerond. Het gaat om de gunning van de promotie-opdracht door de Vlaamse regering aan Befimmo voor het herontwikkelingsproject "ZIN", gelegen in de Noordwijk van Brussel. De huurovereenkomst slaat op alle kantoren (70.000 m² in toekomstige staat van afwerking) in de Brusselse Noordwijk. De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 18 jaar en start in 2023. In januari 2020 kreeg het ZIN-project de "be.exemplary 2019", een prijs die door de Brusselse overheid ("urban.brussels") wordt uitgereikt, in de categorie "Grote privéprojecten".

In Luik gaat ook de bouw van de ecowijk **Paradis Express** voort. In 2019 had Befimmo al 10.900 m² voorverhuurd op de 21.000 m² kantoren in aanbouw.

¹ Het actieplan van 2020 zal gelijktijdig met het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 gepubliceerd worden.

² Berekend op de aangeane lopende projecten.

De commercialisering vordert erg goed en de kantoren zouden dus tegen eind 2020 voorverhuurd moeten zijn. De oplevering van Paradis Express is gepland voor 2021.

Deze belangrijke transacties gerealiseerd in de portefeuille van herontwikkelingsprojecten, hebben het **voorverhuurpercentage** van de kantoren op 76% gebracht.

De bouw van het gebouw **Quatuor**, ook in de Brusselse Noordwijk, loopt verder, ondanks een lichte vertraging door enkele onverwachte omstandigheden bij de afbraak. Quatuor is momenteel voor 30% voorverhuurd aan Beobank. De huurovereenkomst moet eind januari 2021 ingaan. De opbouw van Quatuor maakt de tekenen van belangstelling erg concreet. In dat kader werd op de bouwplaats een 'marketing box' geplaatst waar heel wat bezoeken plaatsvinden.

Buiten ZIN en Paradis Express verhuurde Befimmo nog een belangrijk aantal oppervlaktes, het bewijs van de **goede dynamiek op de kantoormarkt** in 2019. De gebruikers zoeken kantooromgevingen van kwaliteit, die goed gelegen en dus vlot bereikbaar zijn. De kwaliteit van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo en van haar projecten, beantwoordt aan deze behoeften en aan het tekort aan onmiddellijk beschikbare "Grade A"-gebouwen op de markt.

De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuring komt zo op 94,4% (ten opzichte van 94,5% eind 2018). De EPRA like-for-like net rental growth ligt op 4,7% (tegenover 2,4% in 2018). Deze stijging is het resultaat van een gecombineerd effect van nieuwe verhuringen en indexering.

In 2019 zette Befimmo ook de **rotatie van haar portefeuille** verder.

In november kocht ze het gebouw **Wet 44**, in het hart van de Brusselse Europese wijk (Central Business District). De ligging van Wet 44, vlak bij het gebouw Jozef II, houdt een groot potentieel in om waarde te creëren. Zodra het leeg is, zal een innovatief nieuw geheel worden ontwikkeld.

In april droeg Befimmo een erfpacht op het gebouw **Pavilion** over, gelegen in de Europese wijk in Brussel (Central Business District). Pavilion profiteerde van de daling in de vastgoedrendementen die op de markt werden vastgesteld. Deze operatie genereerde een meerwaarde van 10,0 miljoen € (0,39 € per aandeel) ten opzichte van de reële waarde in het begin van het jaar. Ze werd uitgevoerd op het geschikte moment in de levenscyclus van het gebouw.

Befimmo verkocht ook het gebouw **Eagle Building**, in de Brusselse rand, met een meerwaarde van 2,7 miljoen € (0,11 € per aandeel), ten opzichte van de reële waarde in het begin van het jaar. De overdracht van dit grotendeels leegstaand gebouw bevestigt dat Befimmo zich wil toespitsen op haar portefeuille in het stadscentrum en gebouwen wil overdragen die, bijvoorbeeld door hun ligging, buiten het strategisch kader vallen.

Zoals voorzien in de vooruitzichten en overeenkomstig de strategie om kleine Fedimmo-gebouwen in de provincies over te dragen, verkocht Fedimmo ook **drie gebouwen³ waarvoor de huurovereenkomst afliep**. Dit leidde tot een meerwaarde van 0,5 miljoen € (0,02 € per aandeel) ten opzichte van de reële waarde in het begin van het boekjaar.

In het project **Paradis Express** in Luik droeg Befimmo (eind 2018) ook één van de vijf residentiële gebouwen van 5.400 m² over in toekomstige staat van afwerking aan Gands, een operator die gespecialiseerd is in de uitbouw van het colivingconcept ("Young Urban Style"). In november 2019 tekenden Befimmo en Matexi (residentiële ontwikkelaar) een samenwerkingsakkoord voor de overdracht van een deel van het door Matexi te ontwikkelen terrein (0,6 ha). Matexi zal instaan voor de ontwikkeling van de woonruimtes, de handelszaken en de horeca. Befimmo zal het kantoorgedeelte van de ecowijk in opbouw ontwikkelen.

Activiteit coworking

Befimmo en Silversquare ontwikkelen een BeLux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes. Daarbinnen ontstaan "communities" tussen starters, scale-ups, kleine en grote ondernemingen (door de organisatie van evenementen, presentaties, brainstormingsessies, enz.). Het is een unieke manier om creativiteit, innovatie en interactie te stimuleren tussen alle soorten bedrijven en ondernemers. Het welzijn van de gebruikers is een kerngegeven. Zo wil Befimmo omgevingen inrichten om te werken, elkaar te ontmoeten, te delen en te leven.

Eind 2019 ging de coworkingruimte Zaventem (2.800 m²) open in het Ikaros Park. **Silversquare**, een dochteronderneming van Befimmo, baat nu dus zes coworkingruimtes uit, waarvan twee in gebouwen van Befimmo. Voor 2019 boekte Silversquare een omzet van 7,4 miljoen €. Op 31 december 2019 zijn de 'mature' ruimtes⁴ voor 93% in gebruik, wat de appetijt van de markt voor het product "Silversquare" aantoonde.

3 Het gaat om de gebouwen Mene, Izegem en Kortrijk IJzerkaai.

4 Een ruimte wordt als "matuur" beschouwd na drie jaar van bestaan.

In het eerste halfjaar van 2020 zal Silversquare de nieuwe ruimte 'Bailli' openen in het gebouw "The Platinum" (7.200 m²), dat in het Brussels CBD (Louizawijk) ligt. Het zal in 2020 ook bestaande ruimtes uitbreiden. Het gaat om 'Europe' (van 2.300 m² naar 4.100 m²) en 'Stéphanie' (van 2.100 m² naar 3.800 m²), die voor 100% ingenomen zijn.

In de portefeuille van Befimmo worden verder nieuwe coworkingruimtes ontwikkeld, onder meer in Central Gate tegenover het Centraal Station van Brussel, en in de projecten Paradis Express in Luik (Guillemins) en Quatuor in de Brusselse Noordwijk (openingen in 2021).

Financiële structuur

In december deed Befimmo een geslaagde **private plaatsing** van 1.266.300 eigen aandelen voor de prijs van 54,5 € per aandeel. Deze operatie leverde 69 miljoen € op.

Befimmo breidde ook haar eigen vermogen uit met 11 miljoen €, dankzij het **keuzedividend** dat in december aan de aandeelhouders werd aangeboden. In dat kader werd 24% van het voorschot op dividend over het boekjaar 2019 uitgekeerd in de vorm van nieuwe aandelen (206.929 nieuwe aandelen) voor de prijs van 54,39 € per aandeel.

De netto-opbrengsten van de operaties zullen dienen om haar groei in kwaliteitskantoren te onderbouwen. Daarnaast zal een deel van de opbrengst besteed worden aan de verdere ontwikkeling van het netwerk van onderling verbonden werkomgevingen.

Op 31 december 2019 ligt de **geconsolideerde intrinsieke waarde (groepsaandeel)** op 59,29 €.

De schuldratio ("LTV") bedraagt 39,0%.

Financiële resultaten (geconsolideerd, groepsaandeel)

De geconsolideerde EPRA earnings (groepsaandeel) belooft 3,29 € per aandeel.

De vooropgestelde geconsolideerde EPRA earnings (groepsaandeel) over het boekjaar 2019, gepubliceerd in februari 2019, bedroeg 3,36 € per aandeel, bij gelijkblijvende perimeter. Rekening houdend met de operatie voor de overdracht van het

gebouw Pavilion, die een nettomeerwaarde van 0,30⁵ € per aandeel opleverde tijdens het boekjaar, bedraagt het bedrag beschikbaar voor uitkering⁶ over het boekjaar 3,59 € per aandeel.

Vooruitzichten en dividendprognose

De portefeuille van Befimmo bevindt zich momenteel in een overgangperiode.

Twee grote langlopende huurovereenkomsten (die ongeveer 15% van de inkomsten vertegenwoordigden) liepen bijna gelijktijdig af: de ene begin en de andere eind 2018. De betrokken gebouwen worden momenteel herontwikkeld (de projecten Quatuor en ZIN). De impact van het inkomensverlies zou geleidelijk moeten aflopen tussen 2021 en 2023, wanneer deze projecten opnieuw huurinkomsten zullen genereren.

Daarnaast bouwt Befimmo samen met Silversquare een BeLux-netwerk van werkomgevingen uit. Ook al zullen de nodige investeringen voor de uitbreiding van het netwerk de positieve bijdrage van Silversquare tot de geconsolideerde EPRA earnings uitstellen, worden de eerste relatieve resultaten tegen 2023 verwacht.

Buiten deze projecten ambiëert Befimmo een groei door aankopen. Deze zal gefinancierd worden dankzij de private plaatsing van aandelen die eind 2019 gerealiseerd is.

Bij gelijkblijvende perimeter, wordt voor 2020 de EPRA earnings (geconsolideerd, groepsaandeel) op 2,88 € per aandeel geraamd. In vergelijking met de in februari 2019 gepubliceerde prognose voor 2020 (3,13 € per aandeel) is het verschil vooral te wijten aan de verkoop van het Pavilionegebouw⁷ en de private plaatsing in december 2019 bestemd voor de financiering van relatieve externe groei.

Op deze basis van de voorgaande elementen, bevestigt Befimmo het **dividendvoorzicht** van **3,45 € bruto per aandeel** voor het boekjaar 2020. Bij gelijkblijvende perimeter, zal het niveau van het dividend tijdelijk hoger zijn dan de EPRA earnings, maar aan deze situatie zou tegen 2024 een einde moeten komen.

Befimmo zal ook de rotatie van haar portefeuille voortzetten om waarden te kristalliseren en haar portefeuille op het hoogste kwaliteitsniveau te houden, zoals in haar strategisch kader bepaald is. De gerealiseerde meerwaarden zullen bijdragen tot het bedrag beschikbaar voor uitkering dat hoger zou moeten zijn dan of gelijk aan de dividendprognose.

5 Zonder de afwezigheid van de inkomsten van het gebouw in 2019.

6 Geconsolideerde EPRA earnings plus de gerealiseerde meerwaarde (zonder de afwezigheid van de inkomsten uit het gebouw in 2019) van 0,30 € per aandeel.

7 Gelieve voor meer informatie het persbericht van 29 april 2019 te raadplegen, gepubliceerd op de website van Befimmo.

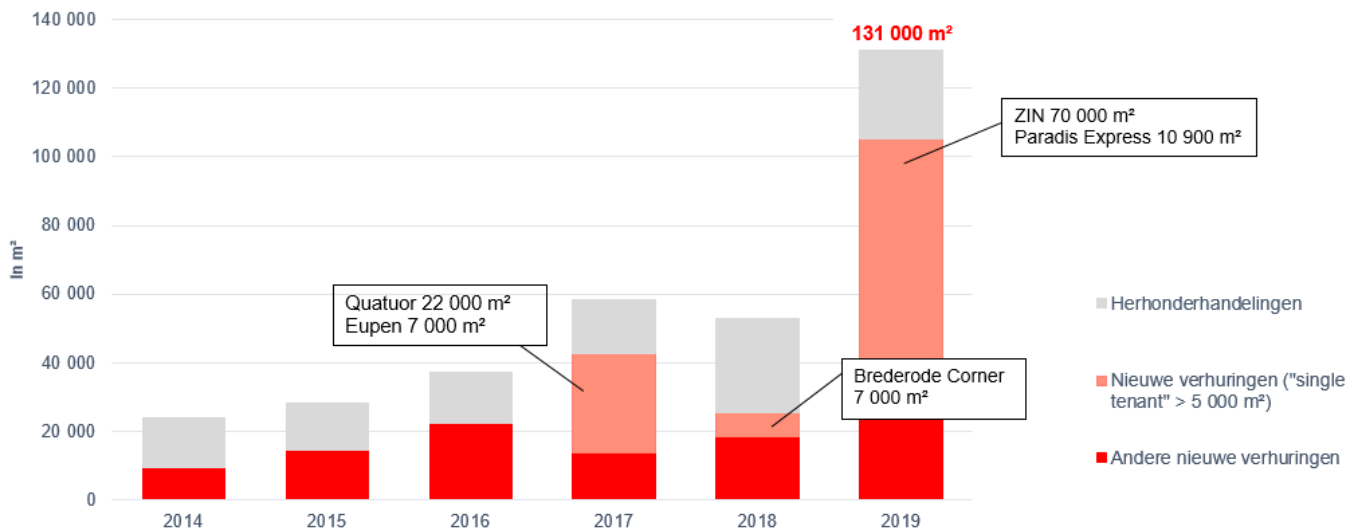


ZIN | Brussel CBD, Noordwijk

1. Vastgoedactiviteit

Activiteit vastgoedoperator

1. Huuractiviteit



Tijdens het boekjaar 2019 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten af en verlengde ze bestaande voor een totale oppervlakte van 130.999 m² (waarvan 117.178 m² kantoren en 13.822 m² voor handelszaken en polyvalente ruimtes) vergeleken met 52.693 m² afgesloten in 2018. Voor 80%⁸ van de contracten ging het om nieuwe huurovereenkomsten (42 transacties), terwijl het saldo de heronderhandeling van lopende huurovereenkomsten betrof (28 transacties).

■ EPRA "like-for-like net rental growth"

De EPRA "like-for-like net rental growth" bedraagt 4,7% tegenover 2,4% in 2018. De stijging van het operationeel resultaat bij gelijkblijvende perimeter is het resultaat van een gecombineerd effect van nieuwe verhuringen en indexering.

■ Belangrijkste transacties:

Portefeuille in exploitatie:

- **Blue Tower:** Ondertekening van verschillende verlengingen, uitbreidingen en nieuwe huurovereenkomsten (7.800 m²).
- **Central Gate:** Ondertekening van een huurovereenkomst (2.300 m²) met Mediahuis. De huurovereenkomst gaat midden 2020 in voor 9 jaar. Bovendien heeft Befimmo nog andere huurovereenkomsten en verlengingen (6.000 m²) getekend. Deze transacties bevestigen de interesse van de markt voor dit emblematische gebouw, gelegen tegenover het Centraal station van Brussel. Befimmo heeft al een deel van de oppervlakte die Alpha Crédit (huurder sinds 1997) eind 2019 heeft verlaten, opnieuw verhuurd. Renovatiewerken zijn aan de gang.
- **Triomf:** Ondertekening van een aantal nieuwe huurovereenkomsten (4.500 m²). Het succes van het flexibelere aanbod (combinatie van kantoorverdiepingen met coworkingruimte), van de gemeenschap en van het coworkingcafé vertaalt zich in een hogere bezettingsgraad. Na het verwelkomen van Boehringer Ingelheim in 2020 is het gebouw intussen volledig verhuurd.

8 Op basis van het getekend aantal m².

Lopende projecten:

- **ZIN:** Ondertekening van de huurovereenkomst met de Vlaamse Gemeenschap voor de take-up van alle kantoren (70.000 m²) van het ZIN-project (110.000 m²). De huurovereenkomst start in 2023 en heeft een duur van 18 jaar.
- **Paradis Express:** de voorverhuring van 10.900 m² aan de Waalse Overheidsdienst. Het huurcontract begint in 2021 en heeft een looptijd van 18 jaar.

De intense verhuuractiviteit tijdens het boekjaar bevestigt het dynamisme van Befimmo en de kwaliteit van haar portefeuille.

2. Bezettingsgraad en "EPRA Vacancy Rate"

	31.12.2019	31.12.2018
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	94,4%	94,5%
EPRA Vacancy Rate ^(b)	4,1%	4,3%

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4 van dit persbericht.

^(b) Het gaat om een EPRA-indicator. Meer informatie is te vinden in Bijlage 3 van dit persbericht.

3. Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten⁹

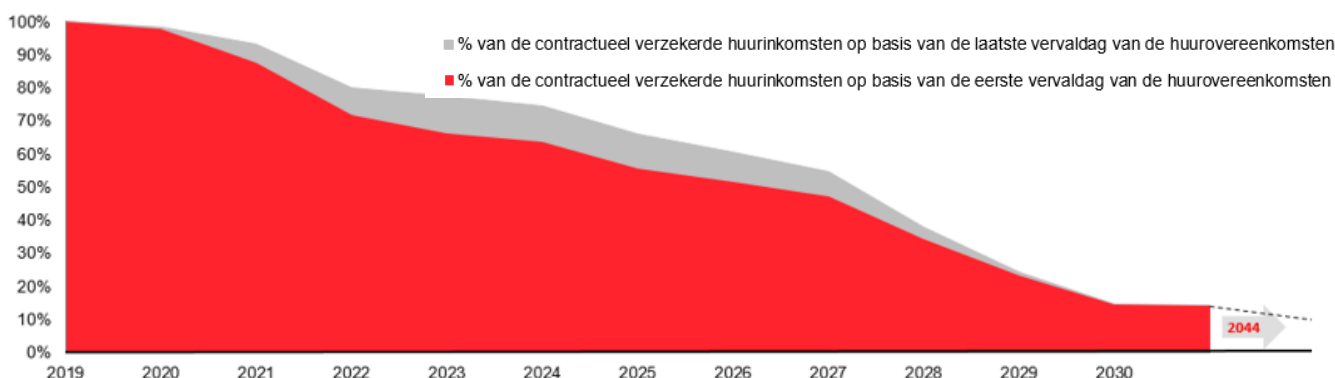
	31.12.2019	31.12.2018
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag ^(a)	7,1 jaar ^(b)	7,0 jaar ^(b)
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag ^(a)	7,8 jaar	7,5 jaar

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4 van dit persbericht.

^(b) Zonder het gebouw WTC 2, waarvan de huurovereenkomst eindigde op het einde van het jaar 2018, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 7,8 jaar bedragen op 31 december 2018.

De stijging van de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten vergeleken met 31 december 2018 heeft vooral te maken met het gegeven dat WTC 2 geen deel meer uitmaakt van de portefeuille voor verhuring beschikbaar vastgoed. Het zal trouwens vervangen worden door het ZIN-project (110.000 m²), waarvan het kantoorgedeelte (70.000 m²) al volledig voorverhuurd is voor 18 jaar. Overeenkomstig de definities zal deze duur pas weergegeven worden in de vastgoedindicatoren wanneer de huurovereenkomst in 2023 ingaat.

■ Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille¹⁰ (in %)



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

10 De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op zijn eerste vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2019.

4. Reële waarde¹¹ per geografische zone

Kantoren	Variatie in 2019 ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.12.2019) (in %)	Reële waarde (31.12.2019) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2018) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	1,0%	48,3%	1 346,1	1 440,6
Brussel gedecentraliseerd	3,7%	3,0%	83,2	81,7
Brussel rand	-2,2%	4,3%	121,1	116,5
Vlaanderen	0,4%	17,0%	474,9	474,3
Wallonië	3,3%	8,3%	230,6	220,2
Luxemburg stad	13,1%	5,0%	138,6	122,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>1,6%</i>	<i>85,9%</i>	<i>2 394,5</i>	<i>2 455,8</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	<i>22,1%</i>	<i>14,1%</i>	<i>394,1</i>	<i>199,5</i>
Vastgoedbeleggingen	4,1%	100,0%	2 788,6	2 655,3
Totaal	4,1%	100,0%	2 788,6^(d)	2 655,3

(a) De variatie over het boekjaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2019 en 31 december 2019 (buiten het bedrag van aankopen, investeringen en desinvesteringen).

(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2019.

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

(d) Buiten het Gateway-terrein (IFRS 16).

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.788,6 miljoen € op 31 december 2019, ten opzichte van een waarde van 2.655,3 miljoen € op 31 december 2018.

Deze evolutie van de waarde omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de gerealiseerde investeringen (Wet 44) en desinvesteringen (de verkoop van de gebouwen Pavilion, Eagle, Menen, Izegem en Kortrijk IJzerkaai);
- de variaties in reële waarden die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

Bij gelijkblijvende perimeter, neemt de waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen) toe in de loop van het boekjaar (variatie van +4,1% of 110,2 miljoen €).

Deze stijging van de waarde van de portefeuille bevestigt de verdere daling van de rendementen op de markt en de kwaliteit van de portefeuille van Befimmo. In het algemeen heeft de vastgoeddeskundige zijn parameters herzien, rekening houdend met deze marktsituatie. Ter info, de ondertekening van de huurovereenkomst in het ZIN-project heeft een eerste waardestijging van 49 miljoen € gegenereerd.

In het algemeen worden waardevermeerderingen voor de gebouwen in het stadscentrum (82% van de portefeuille) die op lange termijn verhuurd zijn lichtjes gecompenseerd door waardeverminderingen voor de gebouwen waarvan de huurovereenkomst binnenkort afloopt en/of die minder goed gelegen zijn (beperkt deel van de portefeuille, namelijk 18%).

11 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.

5. Globaal huurrendement

	31.12.2019	31.12.2018
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,4%	6,0%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,6%	6,3%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen ^(b)	4,6%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,9%	5,7%
EPRA Topped-up NIY ^(c)	5,1%	5,9%

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4 van dit persbericht.

^(b) Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring. Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 4 van dit persbericht.

^(c) Sinds 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.

De daling van de rendementen tussen 31 december 2018 en 31 december 2019 houdt vooral verband met het gegeven dat het gebouw WTC 2 begin 2019 uit de portefeuille van het vastgoed beschikbaar voor verhuring werd verwijderd, terwijl het rendement zeer hoog lag op 31 december 2018. Een tweede factor is de waardevermeerdering van bepaalde gebouwen van de portefeuille (zie ook pagina 9 voor meer informatie).

6. Rotatie van de portefeuille

■ Overname

In november 2019 verwierf Befimmo het gebouw **Wet 44**, de huidige zetel van Touring, gelegen in het hart van de Brusselse Europese wijk (Central Business District). Het gebouw, dat zich vlak bij het gebouw Jozef II bevindt, heeft een hoog potentieel voor waardecreatie. Zodra het leeg is zal Befimmo, op basis van haar interne competenties en haar track record op dat gebied, een nieuw innovatief geheel ontwikkelen om tegemoet te komen aan de behoeften van gebruikers die op zoek zijn naar nieuwe kwalitatieve werkomgevingen in het centrum van Brussel. Een dergelijke investering zorgt dat er waarde kan gecreëerd worden op een markt die vandaag gekenmerkt wordt door hoge prijzen voor nieuwe gebouwen.

■ Overdrachten

- Overeenkomstig haar beleid van een dynamische rotatie van de portefeuille, droeg Befimmo in het tweede kwartaal van het boekjaar het gebouw **Pavilion** (18.000 m²) in het Brussels CBD, over. Dit genereerde een meerwaarde van 10,0 miljoen € (0,39 € per aandeel) ten opzichte van de reële waarde in het begin van het boekjaar;
- Overeenkomstig haar strategie om te focussen op de portefeuille in het stadscentrum verkocht Befimmo ook het **Eagle Building** (7.400 m²), dat in de Brusselse rand gelegen is, met een meerwaarde van 2,7 miljoen € (0,11 € per aandeel) ten opzichte van de reële waarde in het begin van het boekjaar;
- Zoals voorzien in de vooruitzichten en volgens haar strategie om kleine gebouwen van Fedimmo in de provincies over te dragen, verkocht Fedimmo tijdens het halfjaar **drie gebouwen**¹² waarvan het einde van de huurovereenkomst naderde, met een meerwaarde van 0,5 miljoen € (0,02 € per aandeel) ten opzichte van de reële waarde in het begin van het boekjaar.
- In de ecowijk **Paradis Express** (in opbouw) verkocht Befimmo eind 2018 een residentieel gebouw in toekomstige staat van afwerking aan de gespecialiseerde operator Gands, die het colivingconcept "Young Urban Style" ontwikkelt. In 2019 droeg ze de zakelijke rechten voor de bouw van de vier overige residentiële gebouwen van de site, de handelszaken en de horeca over aan Matexi (residentiële ontwikkelaar). Befimmo zal het kantoorgedeelte op de site Paradis Express ontwikkelen (waarvan 52% al voorverhuurd is). De commercialisering vordert zeer goed en alle kantoren zouden zodoende tegen maximaal eind 2020 voorverhuurd moeten zijn.

¹² Dit zijn de gebouwen Menen, Izegem en Kortrijk IJzerkaai.

7. (Her)ontwikkelingsprojecten

Tijdens het boekjaar 2019 investeerde Befimmo **94,4 miljoen €** in haar portefeuille, waarvan 5,2 miljoen € in de coworkingprojecten (Zaventem (Ikaros Park) en Central Gate), die sleutel op de deur worden opgeleverd aan Silversquare.

De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

In 2019 heeft Befimmo verschillende belangrijke transacties uitgevoerd in haar portefeuille (her)ontwikkelingsprojecten, wat het voorverhuurpercentage van de kantoorprojecten (aangegaan, in aanbouw) op 76% brengt.

	Gerealiseerde investeringen in 2019 (in miljoen €)	Totale investering (in miljoen €)	Percentage van voltooiing	Rendement op totale investering (land inbegrepen)
Lopende projecten aangegaan				
Brederode Corner Brussel CBD, Centrum	12,5	22	77%	±5,5%
Justitiepaleis Eupen^(a) Wallonië, Eupen	3,1	14	100%	±5,4%
Paradis Express (deel kantoren) Wallonië, Luik	3,7	51	17%	> 6%
Quatuor Brussel CBD, Noord	32,1	158	34%	> 5,3%
ZIN Brussel CBD, Noord	23,1	375 ^(b)	10%	±4,5% (op alle functies)
Lopende aan te gane projecten				
WTC 4 Brussel CBD, Noord	1,0	140	15%	
PLXL (momenteel "La Plaine") Brussel gedecentraliseerd	1,2	50	3%	
Andere investeringswerken	17,7			
TOTAAL	94,4			

^(a) De eerste fase van de bouw van het Justitiepaleis in Eupen werd in de loop van 2018 afgerond en de huurovereenkomst voor deze fase ging in.

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

■ Samenvatting van de lopende aangegane projecten

Brederode Corner

- 7.000 m²
- Brussel CBD
- Voltooiing in Q1 2020
- 100% voorverhuurd
- McKinsey & Company, huurovereenkomst van 6/9 jaar
- Rendement op totale waarde investering: ±5,5%
- BREEAM « Excellent » werd verkregen in de « Design » fase
- <https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/brederode-corner>



Eupen | Justitiepaleis

- 7.200 m²
- Eupen, Wallonië
- Voltooiing fase 1 in Q3 2018
- Voltooiing fase 2 in Q1 2020
- 100% voorverhuurd, promotie-opdracht voor werken opgezet door de Regie der Gebouwen
- Huurovereenkomst van 25 jaar vanaf 2018
- Rendement op totale waarde investering: >5,0%
- <https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/eupen>

Paradis Express

- 21.000 m²
- Luik, Wallonië
- Voltooiing in 2021
- 52% voorverhuurd
- Verwacht rendement op totale waarde investering: >6,0%
- BREEAM “Excellent” wordt beoogd in de “Design” fase
- Diensten en faciliteiten:
 - Silversquare coworkingruimte van 4.300 m²
 - Ontwikkeling van een ecowijk: residentieel, coliving, restaurants, fitness, kinderdagverblijf, winkels, enz.
- <https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/project-paradis-express>



Quatuor

- 60.000 m²
- Brussel, Noordwijk
- Voltooiing in 2021
- 30% voorverhuurd aan Beobank, huurovereenkomst van 15 jaar
- Verwacht rendement op totale investeringswaarde: >5,3%
- BREEAM “Outstanding” werd verkregen in de Design fase (gebouw “The Cloud”)
- “The Cloud” laureaat voor de BREEAM Award 2020
- Diensten en faciliteiten:
 - Silversquare coworkingruimte van 10.000 m²
 - Fitnessruimte, restaurants, evenementruimte, binnentuin, dakterrassen, “pop-up”ruimtes, enz.
- <https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/quatuor-brussels>



ZIN



- 110.000 m² (70.000 m² kantoren)
- Brussel, Noordwijk
- Voltooiing in 2023
- Deel kantoren voor 100% voorverhuurd
- Verwacht rendement op totale investeringswaarde: ±4,5%¹³
- BREEAM “Excellent” wordt beoogd in de “Design” fase
- “be.exemplary award 2019” categorie “grote privé-projecten”
- Diensten en faciliteiten:
 - Silversquare coworkingruimte van 5.000 m²
 - 127 appartementen, 240 hotelkamers, alsook sport- en vrijetijdruimtes, restaurants en winkels.
- <https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/zin>

urban
.brussels 
be.exemplary

13 Op de globale investeringswaarde, alle functies inbegrepen.

■ Samenvatting van de lopende aan te gane projecten

PLXL

Befimmo bereidt de toekomst van het huidige gebouw "La Plaine" (15.180 m²) voor, dat Beobank in het eerste halfjaar van 2021 zal inruilen voor haar nieuwe zetel in Quatuor. La Plaine was 25 jaar lang het hoofdkantoor van Beobank (vroeger Citibank) en is aan het eind van een eerste levenscyclus gekomen. De site is erg goed gelegen, naast het station van Etterbeek, tegenover de "Vrije Universiteit van Brussel". Befimmo rondt momenteel het nieuwe project af en zal in de eerste helft van 2020 de vergunningen aanvragen. Met het nieuwe "PLXL" zal Befimmo een innovatief project verwezenlijken. PLXL zal het mogelijk maken om de band met het stedelijk weefsel waarin het gevestigd is, aan te trekken. Het zal flexibele werkomgevingen aanbieden, waaronder een coworkingruimte, een aanpasbaar auditorium, een restaurant, een rooftop en een ruime waaier van diensten en faciliteiten (groene ruimtes, douches, enz.). Het welzijn en de gezondheid van de gebruiker zijn kerngegevens van PLXL. Befimmo mikt op een "BREEAM Outstanding" in de "Design fase" voor dit project.



Afbeelding voor illustratieve doeleinden, vergunningsaanvraag in te dienen.

1. Portefeuille coworkingruimtes

Ruimtes	Oppervlakte	Ligging
Europe (sinds Q1 2013)	2 300 m ²	Leopoldwijk, Brussel CDB
Louise (sinds Q4 2014)	3 300 m ²	Louizawijk, Brussel CDB
Luxemburg (sinds Q2 2018)	2 200 m ²	Sationswijk, Luxemburg stad, Groothertogdom Luxemburg
Stéphanie (sinds Q4 2016)	2 100 m ²	Leopoldwijk, Brussel CDB
Triomf (sinds Q2 2018)	4 300 m ²	Universiteitswijk, Brussel gedecentraliseerd
Zaventem (sinds Q4 2019)	2 600 m ²	Brussel rand
Totaal	16 800 m²	

2. Bezettingsgraad

Ruimtes	Aantal ingenomen desks op 31.12.2019 (A)	Aantal beschikbare desks op 31.12.2019 (B)	Bezettingsgraad op 31.12.2019 (A/B)
"Mature" coworkingruimtes ^(a)	930	995	93%
Alle coworkingruimtes	1 429	2 037	70%

^(a) Een ruimte wordt als "matuur" beschouwd na 3 jaar bestaan.

3. Pipeline coworkingruimtes

De coworkingruimtes die zijn voorzien in de gebouwen van de portefeuille van Befimmo, worden meestal ingericht door Befimmo (vastgoedoperator) en sleutelklaar opgeleverd aan Silversquare. Silversquare (coworkingoperator) investeert in de meubels en de ICT voor deze ruimtes.

Voor de ruimtes die voorzien zijn in gebouwen van derden, investeert Silversquare zowel in de inrichting als in het meubilair en de ICT.

In 2019 investeerde Silversquare zo 2,5 miljoen € in haar coworkingruimtes. Zoals hierboven gemeld, investeerde Befimmo (vastgoedoperator) 5,2 miljoen € in de lopende projecten (Zaventem en Central Gate) in 2019, die sleutelklaar worden opgeleverd.

Nieuwe openingen en uitbreidingen voor de volgende drie jaar:

Ruimtes	Oppervlakte	Ligging
Bruxelles	10 700 m²	
<i>Bailli (in het gebouw "The Platinum")</i>	<i>Nieuwe ruimte</i>	<i>Louizawijk, Brussel CDB</i>
<i>Europe</i>	<i>Uitbreiding</i>	<i>Leopoldwijk, Brussel CDB</i>
<i>Stéphanie</i>	<i>Uitbreiding</i>	<i>Louizawijk, Brussel CDB</i>
Vlaanderen	5 600 m²	
Totaal 2020	2 nieuwe openingen en 2 uitbreidingen geïdentificeerd	16 300 m²
<i>Central Gate</i>	<i>Nieuwe opening</i>	<i>Centrum, Brussel CDB</i>
<i>Paradis Express</i>	<i>Nieuwe opening</i>	<i>Luik, Wallonië</i>
<i>Quatuor</i>	<i>Nieuwe opening</i>	<i>Noordwijk, Brussel CDB</i>
Totaal 2021	3 nieuwe openingen geïdentificeerd	23 300 m²
Totaal 2022	Nieuwe opening(en) geïdentificeerd	5 000 m²

2. Financieel verslag

Kerncijfers

Geconsolideerd		
	31.12.2019	31.12.2018
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	25 579 214
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 052 443	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	25 676 219	25 579 214
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 603,9	1.443,2
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	59,29	56,42
EPRA NAV ^(a) (in € per aandeel)	60,80	57,02
EPRA NNAV ^(a) (in € per aandeel)	58,54	55,93
Nettoresultaat (in € per aandeel)	6,95	3,24
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,29	3,68
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost ^(c) (in %)	2,0	2,0
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,4	4,8
Schuld ratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	42,7%	45,8%
Loan-to-value ^(d) (in %)	39,0%	43,6%
Return op eigen vermogen ^(e) (in € per aandeel)	6,47	3,24
Return op eigen vermogen ^(e) (in %)	11,6%	5,8%
Activiteit vastgoedoperator		
	31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat (in € per aandeel)	7,03	3,24
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,26	3,68
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(b) (in %)	4,7%	2,4%

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

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

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

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

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

Nettoactiefwaarde en geconsolideerde balans

Op 31 december 2019 komt de totale waarde van het nettoactief van Befimmo op 1.603,9 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt dus 59,29 € per aandeel, ten opzichte van 56,42 € per aandeel op 31 december 2018.

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2018 (groepsaandeel)	56,42	1 443,2	25 579 214
Dividendsaldo van het boekjaar 2018		-22,0	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		- 1,6	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 7,0	
Private plaatsing van 1.266.300 eigen aandelen ^(a)		67,9	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2019 netto van kapitaalsverhoging ^(a)		- 55,1	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 december 2019		178,5	
Intrinsieke waarde op 31 december 2019 (groepsaandeel)	59,29	1 603,9	27 052 443

^(a) Bedragen na aftrek van transactiekosten.

EPRA NAV en NNAV

	31.12.2019	31.12.2018
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	60,80	57,02
EPRA NNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,54	55,93

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	31.12.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 814,8	2 655,3
Andere activa	97,4	79,8
Totaal activa	2 912,3	2 735,1
Eigen vermogen	1 603,9	1 443,2
Financiële schuld	1 134,7	1 178,5
langlopend	637,6	735,5
kortlopend ^(a)	497,2	443,0
Andere schuld	173,6	113,4
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 912,3	2 735,1
LTV	39,0%	43,6%

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

Financiële resultaten

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

Gebeurtenissen die de perimeter wijzigen

De perimeter van de vastgoedoperator werd in het boekjaar 2019 vooral gewijzigd door de verwijdering van het gebouw "Pavilion" uit de portefeuille.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt daarnaast beïnvloed door de plaatsing van 1.266.300 eigen aandelen in december 2019 en de 206.929 nieuwe aandelen die werden uitgegeven in het kader van het keuzedividend van december 2019.

Toelichting bij de resultaten van de activiteiten van vastgoedoperator

De gegevens hierna worden voorgelegd voor de activiteit van vastgoedoperator. Ter herinnering, Befimmo consolideerde de coworkingactiviteit niet vóór 1 januari 2019, deze gegevens zijn dus volkomen vergelijkbaar met de geconsolideerde gegevens per 31 december 2018.

Samenvattende resultaatrekening van de activiteit vastgoedoperator

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Nettohuurresultaat	134 786	143 566
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	133 604	143 119
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	1 182	447
Nettovastgoedkosten ^(a)	-14 347	-13 588
Operationeel vastgoedresultaat	120 440	129 978
Algemene kosten	-14 559	-14 282
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 177	- 447
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	104 703	115 249
Operationele marge^(a)	77,7%	80,3%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12 961	343
Nettovastgoedresultaat^(a)	117 664	115 592
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-22 801	-20 545
Vennootschapsbelasting	- 741	- 566
Uitgestelde belasting	- 472	- 219
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	93 650	94 263
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	109 882	-5 514
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-22 921	-5 901
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	86 961	-11 415
Nettoresultaat	180 611	82 628
EPRA earnings	83 605	94 139
Nettoresultaat (in € per aandeel)	7,03	3,24
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,26	3,68

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

Analyse van de resultaten van de activiteit van de vastgoedoperator

Het "like for like" nettohuurresultaat nam met 4,0% toe, als resultaat van een gecombineerd effect van nieuwe verhuringen en indexering. Door het verstrijken van de huurovereenkomst van het gebouw WTC 2 ligt het totale nettohuurresultaat 6,1% lager dan in dezelfde periode vorig jaar. De daling van het nettohuurresultaat wordt deels teniet gedaan door vergoedingen gerelateerd aan het einde van huurovereenkomsten die in 2019 werden geregistreerd (hoger dan in 2018).

De **Nettovastgoedkosten** gaan van 13,6 miljoen € naar 14,4 miljoen €. Befimmo trok inderdaad partij van een positief verschil tussen 'forfaitaire lasten', die de huurder betaalt en 'werkelijke lasten' die de verhuurder op zich neemt voor de huurovereenkomst van het gebouw WTC 2 die eind december 2018 afliep.

De **EPRA like-for-like net rental growth** bedraagt 4,7% op 31 december 2019.

De **Algemene kosten** komen op 14,6 miljoen €, tegen 14,3 miljoen € in 2018. Deze evolutie is vooral te verklaren door een uitbreiding van de teams en door de "consultancy" opdrachten in het kader van de digitalisering van de activiteiten.

Het **Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille** bedraagt eind december af op 104,7 miljoen € (-9,2%).

Het **Nettovastgoedresultaat** bedraagt 117,7 miljoen €, een stijging van 1,8% als gevolg van het effect van de verkoop van het gebouw "Pavilion".

Het **Financieel resultaat** (buiten variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) beloopt -22,8 miljoen €. De verhoging van de financiële lasten, voornamelijk door de toename van het gemiddeld schuldvolume met 1,5%^b blijft beperkt door een goede beheersing van de gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost, die 2,0% bedraagt (stabiel ten opzichte van het boekjaar 2018). De hogere financiële lasten zijn hoofdzakelijk te verklaren door een uitzonderlijke last (2,7 miljoen €), verbonden aan de afwikkeling van een overdracht van schuldvordering tegen vaste rentevoet op het gebouw "Pavilion", dat in mei 2019 werd overgedragen. Deze financiering werd geherstructureerd met een vaste rentevoet, om aan te sluiten op de marktvoorwaarden.

Het **Nettoresultaat** ging een stuk naar boven. Het bedraagt 180,6 miljoen € tegenover 82,8 miljoen € dankzij (i) de meerwaarde op de verkoop van het gebouw Pavilion (10,0 miljoen of €0,39 € per aandeel) en (ii) de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (110 miljoen € of 4,0%), deels gecompenseerd door de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen (-22,9 miljoen €), een weerspiegeling van de verdere daling van de rentevoeten.

De **EPRA earnings** bedraagt 83,6 miljoen €, tegenover 94,1 miljoen € vorig jaar. Het gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode gaat van 25.579.214 eind 2018 naar 25.676.219 eind 2019. De EPRA earnings per aandeel komt op 3,26 € eind 2019, ten opzichte van 3,68 € eind 2018. Het **Nettoresultaat per aandeel** bedraagt 7,03 €, een stuk meer dan vorig jaar (3,24 € per aandeel).

Toelichting bij de resultaten uit de coworkingactiviteit

In de coworkingactiviteit werd voor het boekjaar 2019 een omzet van 7,4 miljoen € geboekt. De bijdrage van de coworkingactiviteit tot de geconsolideerde EPRA earnings bedraagt 0,03 €¹⁴ per aandeel.

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten

Het geconsolideerd nettohuurresultaat beloopt 141,9 miljoen €, een lichte daling vergeleken met vorig jaar. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedraagt 178,5 miljoen € en ligt zo 95,6 miljoen € hoger dan op 31 december 2018, voornamelijk als gevolg van de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De geconsolideerde EPRA earnings komt op 3,29 € per aandeel, tegenover 3,68 € op 31 december 2018.

¹⁴ Zonder het effect van de toepassing van IFRS 16 op de door Silversquare ondertekende huurovereenkomsten met derde verhuurders, zou de EPRA-winst -0,01 € per aandeel bedragen.

Financiële structuur en indekkingsbeleid

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

Hoofdkenmerken van de financiële structuur

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.421 miljoen € (waarvan 66,6% bankfinancieringen) die voor 1.090 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de voorziene verbintenissen voor de komende jaren;
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 95,4% van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,0%, stabiel ten opzichte van het boekjaar 2018;
- Een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,4 jaar (vergeleken met 4,8 jaar op 31 december 2018);
- Een schuldratio van 42,7%¹⁵ (tegenover 45,8% op 31 december 2018);
- LTV-ratio van 39,0%¹⁶ (tegenover 43,6% op 31 december 2018);
- Indekkingratio¹⁷ van 102,3% (tegenover 92,7% op 31 december 2018);

Gerealiseerde financieringen tijdens het boekjaar

■ Private plaatsing van 1.266.300 eigen aandelen

In december 2019 deed Befimmo een geslaagde private plaatsing van 1.266.300 eigen aandelen (4,5% van de uitgegeven aandelen) aan een prijs van 54,5 € per aandeel.

Met deze operatie kon Befimmo een bedrag van 69 miljoen € ophalen. De opgehaalde nettomiddelen zullen dienen voor de versterking van haar investeringsstrategie in kwaliteitskantoren in België en het Groothertogdom Luxemburg, om zo verder te werken aan de uitbouw van haar netwerk van flexibele werkomgevingen. De operatie versterkte ook de balans van de Vennootschap, want de LTV-ratio daalde onmiddellijk met 2,5%¹⁸ (absoluut uitgedrukt).

■ Andere financieringen

- Vervanging van een vorderingoverdracht met vaste rentevoet op het gebouw "Pavilion" dat in mei 2019 werd overgedragen, door een vorderingoverdracht op het gebouw "Wiertz". Deze geherstructureerde financiering heeft nu een vaste rentevoet, volgens de marktvoorwaarden;
- Verlenging van een bilaterale financiering van 62,5 miljoen € voor een bijkomend jaar (2024);
- Europese private plaatsing van obligaties met vaste rentevoet op 8 jaar, voor een notioneel bedrag van 50 miljoen €;
- Afsluiting van een bilaterale financiering van 40 miljoen €, waaronder een financiering met vaste rentevoet van 15 miljoen € en een revolving credit facility van 25 miljoen €;
- Sinds 31 december 2019 heeft Befimmo een financiering van 75 miljoen € vernieuwd voor een nieuwe periode van 6 jaar.

Op basis hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot en met 31 december 2020.

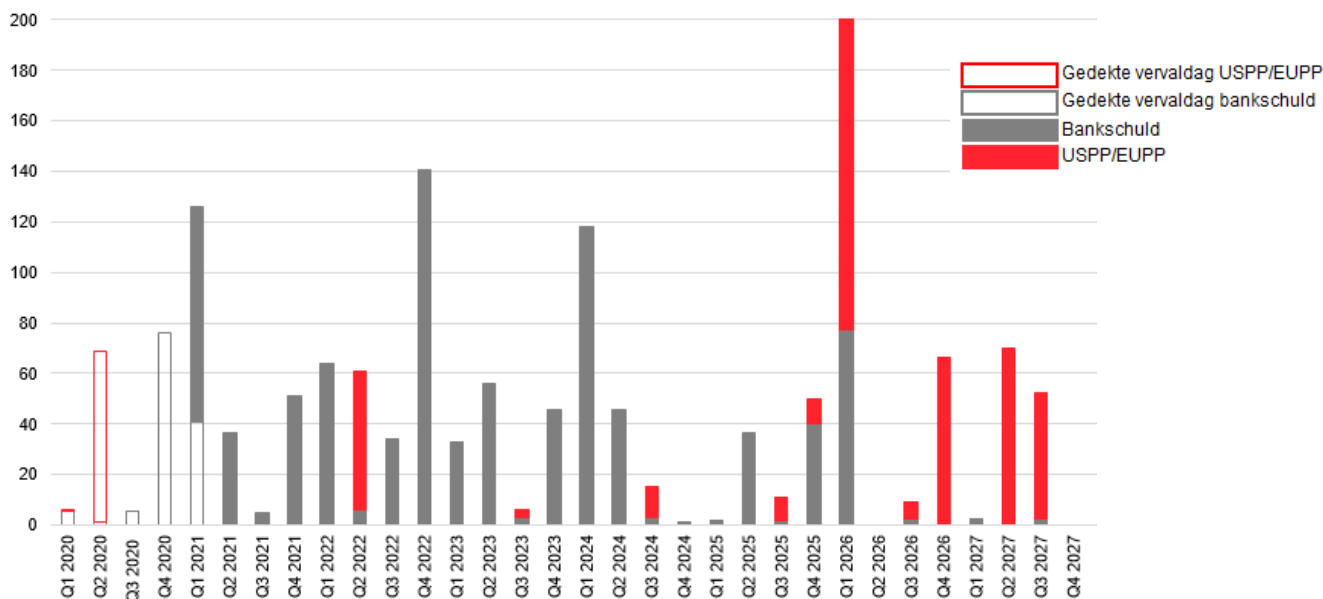
¹⁵ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

¹⁶ Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

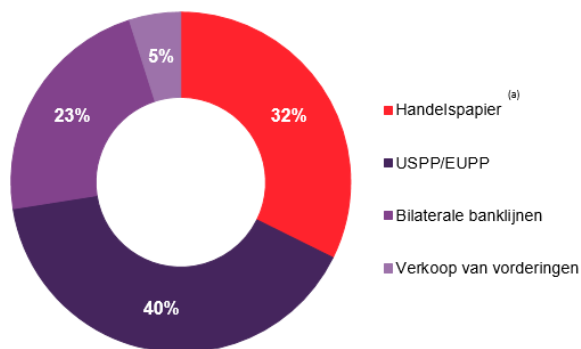
¹⁷ Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld. Deze ratio houdt rekening met de optionele dekkingsinstrumenten van het CAP-type die dicht bij de vervaldatum (juli 2020) liggen en die door de daling van de rentevoeten buiten de markt zijn geraakt (d.w.z. twee CAP-posities voor een totaal nominaal bedrag van 55 miljoen euro tegen een afdekkingsrente van 0,50% en 0,85%). Zonder deze instrumenten zou de dekkingsgraad 97,2% bedragen.

¹⁸ Berekening gebaseerd op een LTV-ratio van 39,5% op 30 september 2019.

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



Schuldverdeling



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

Op 12 september 2019 bevestigde het ratingbureau Standard & Poor's de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van 600 miljoen €. Dit programma was op 31 december 2019 voor 352 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 101,25 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLAR¹⁹, evenals (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

Befimmo verlengde de maximale duur van haar dekkingsbeleid tot 20 jaar.

Uitgevoerde operaties:

- invoering van een nieuwe payer's IRS van 50 miljoen € voor een duur van 10 jaar;
- invoering van twee payer's IRS voor een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen €, met een totale duur van 18 jaar vanaf januari 2020;
- herstructurering van een IRS voor een notioneel bedrag van 25 miljoen € (verlenging van de indekkingsperiode);
- sinds 31 december 2019 invoering van een IRS van 25 miljoen € vanaf januari 2022 tot januari 2040.

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 31 december 2019 op 102,3%²⁰. De indekkingsratio blijft hoger dan 70% tot en met het tweede kwartaal van 2022 en hoger dan 50% tot en met het vierde kwartaal van 2025.

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

Jaarlijks gemiddelde		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	→	2039
CAP	Notioneel (in miljoen €)	47	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0
	Gemiddelde rente (in %)	0,9%	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	→	0,0%
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	→	0
	Gemiddelde rente (in %)	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	→	0,0%
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	1109	1072	1058	1000	933	856	716	520	227	125	100	100	→	37
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%	→	0,7%

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

¹⁹ De intekening op COLLAR maakt mogelijk om de stijging van de rentevoeten (CAP) te beperken, maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

²⁰ Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld. Deze ratio houdt rekening met de optionele dekkingsinstrumenten van het CAP-type die dicht bij de vervaldatum (juli 2020) liggen en die door de daling van de rentevoeten buiten de markt zijn geraakt (d.w.z. twee CAP-posities voor een totaal nominaal bedrag van 55 miljoen euro tegen een afdekkingsrente van 0,50% en 0,85%). Zonder deze instrumenten zou de dekkingsgraad 97,2% bedragen.

3. Corporate governance

Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo

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 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.

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

Buitengewone Algemene Vergadering van 19 december 2019

De Buitengewone Algemene Vergadering van 19 december 2019 van Befimmo besliste tot de vervroegde toepassing van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, dat bijgevolg volledig toepasselijk is op Befimmo sinds het begin van het boekjaar 2020, als gevolg van de publicatie van de nieuwe statuten van Befimmo in het Belgisch Staatsblad.

Deze Vergadering hernieuwde ook het toegestaan kapitaal.

4. Befimmo-aandeel

Kerncijfers

	31.12.2019	31.12.2018
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	25 579 214
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	27 052 443	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	25 676 219	25 579 214
Hoogste koers (in €)	59,40	54,60
Laagste koers (in €)	47,35	46,70
Slotkoers (in €)	54,10	48,55
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	17 395 988	12 356 776
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	67 953	48 458
Velociteit van de free float ^(a)	87%	66%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	106%	94%
Brutodividend ^(b) (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement ^(c)	6,4%	7,1%
Return op koers ^(d)	18,7%	-2,9%

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

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

^(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

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

Evolutie van de beurskoers

Het Befimmo-aandeel sloot op 31 december 2019 af op 54,10 € tegen 48,55 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van het dividend, dat in 2019 werd uitgekeerd, bedraagt de return op koers 18,7% op een jaar. Op 12 februari 2020 sloot de koers op 56,40 €.

In 24 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 7,3%²¹. Op 31 december 2019 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van -8,8%. Befimmo had een beurskapitalisatie van 1,5 miljard €.

Op basis van de transacties die op alle marktplatforms werden geregistreerd, vertoont het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 68.000 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 87% over een jaar.

21 Rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend (bron: Bloomberg).

5. Dividend van het boekjaar 2019

Uitkering van het voorschot op dividend: 24% herbelegd in nieuwe aandelen

In november 2019 gaf Befimmo NV²² haar aandeelhouders de keuze te kiezen tussen de betaling van het voorschot op dividend van 1,813 € netto per aandeel (overeenstemmend met 2,59 € bruto per aandeel) in cash of in nieuwe aandelen of om te kiezen voor een combinatie van deze twee uitbetalingswijzen.

Een aandeel van 24% van het voorschot op dividend over het boekjaar 2019 werd uitgekeerd in de vorm van nieuwe aandelen (of 206.929 nieuwe aandelen), aan een prijs van 54,39 € per aandelen, wat leidde tot een uitbreiding van het eigen vermogen van de Vennootschap met 11,3 miljoen €.

Dividendsaldo van het boekjaar 2019

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 28 april 2020 die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2019, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 € bruto²¹ per aandeel uit te keren.

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

6. Kalender 2020

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019	Vrijdag 27 maart 2020
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019	Dinsdag 28 april 2020
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2019 op vertoon van coupon nr. 39	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 6 mei 2020
- <i>Record date</i>	Donderdag 7 mei 2020
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 8 mei 2020
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2020	Donderdag 7 mei ^(b) 2020
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020	Vrijdag 24 juli 2020 ^(b)
Tussentijdse verklaring op 30 september 2020	Donderdag 28 oktober 2020 ^(b)
Uitkering van het voorschot ^(c) op dividend van het boekjaar 2020 op vertoon van coupon nr. 40	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 16 december 2020
- <i>Record date</i>	Donderdag 17 december 2020
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 18 december 2020
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2020	Donderdag 18 februari 2021 ^(b)
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020	Vrijdag 26 maart 2021
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020	Dinsdag 27 april 2021
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2020 op vertoon van coupon nr. 41	
- <i>Ex-date</i>	Woensdag 5 mei 2021
- <i>Record date</i>	Donderdag 6 mei 2021
- <i>Uitbetaling</i>	Vrijdag 7 mei 2021

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

^(b) Publicatie na sluiting van de beurs.

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

7. Vooruitzichten en dividendprognose ²³

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden voor de controle van de gebudgetteerde EPRA earnings voor de jaren 2020, 2021 en 2022 voltooid zijn wat de grond betreft en geen significante correctie heeft aangetoond die zou moeten aangebracht worden aan de gegevens die in dit bericht zijn opgenomen.

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

Vooruitzichten voor de EPRA earnings

Sinds vorig jaar stelt Befimmo haar vooruitzichten op, rekening houdend met twee "business units":

- de activiteit vastgoedoperator;
- de activiteit coworking.

Voor de activiteit vastgoedoperator worden de vooruitzichten van de bijdrage tot de EPRA earnings over een periode van 3 jaar gepubliceerd. Wat betreft de activiteit coworking worden de vooruitzichten voor de bijdrage tot de geconsolideerde EPRA earnings, groepsaandeel van Befimmo, gezien haar specifiek profiel van dienstenactiviteit, voor het volgende jaar gepubliceerd (in dit geval 2020).

De vooruitzichten:

- worden bepaald op basis van een stabiele perimeter wat onroerende activa en eigen vermogen betreft. Er wordt echter rekening gehouden met de hypothese dat de aandeelhouders elk jaar de mogelijkheid benutten om het dividend in nieuwe aandelen te krijgen naar rato van 25% van het voorschot op dividend, netto roerende voorheffing, dat in december²⁴ werd voorgesteld;
- houden enkel rekening met overdrachten van gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo, die niet langer strategisch zijn en waarvan de huurovereenkomsten stilaan aflopen (overwogen in 2020 voor ongeveer 20,7 miljoen €, in 2021 voor ongeveer 28,9 miljoen € en in 2022 voor ongeveer 6,6 miljoen €, op basis van een inschatting van de residuele waarde op het moment van de verkoop);
- houden geen rekening met de groei door aankopen, noch met overdrachten.

²³ Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo. Hun effectieve realisatie hangt inderdaad af van een bepaald aantal factoren waar Befimmo geen vat op heeft, zoals de evolutie op de financiële en op de vastgoedmarkt. Gezien de huidige onzekere economische situatie kunnen de gehanteerde hypothesen in de toekomst nog sterk wijzigen. De hypothesen en inschattingen van risico's leken redelijk toen ze geformuleerd werden maar het is nu eenmaal onmogelijk om de toekomstige gebeurtenissen te voorspellen en dus kunnen ze al dan niet correct blijken. De werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of realisaties van Befimmo, of marktevolutie, kunnen dus aanzienlijk afwijken van deze vooruitzichten. Gezien deze onzekerheden worden de aandeelhouders verzocht om zich niet ongegrond op deze vooruitzichten te baseren. Deze voorspellingen gelden trouwens enkel op de datum van de opmaak van dit Verslag. Befimmo verbindt er zich niet toe om deze vooruitzichten te actualiseren, bijvoorbeeld om een wijziging in de hypothesen waarop ze steunen, weer te geven, onder voorbehoud uiteraard van haar wettelijke verplichtingen ter zake, met name deze die opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en op de financiële diensten en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt.

²⁴ Het bedrag van het voorschot op dividend dat opgenomen is in de vooruitzichten (betreffende drie kwartalen) wordt verondersteld te bestaan uit 2,59 € bruto per aandeel.

Hypothesen

■ A. Activiteit vastgoedoperator

■ Algemene hypothesen

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

	Gerealiseerd	Hypothesen		
	2019	2020	2021	2022
Externe hypothesen waarop de Vennootschap geen invloed kan uitoefenen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	1,5%	1,4%	1,7%	1,8%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Interne hypothesen waarop de Vennootschap ten minste een gedeeltelijke invloed kan uitoefenen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	1,8%	1,3%	1,7%	1,8%
Percentage voor inning huurgeld ^(a)	94,5%	93,8%	92,6%	96,1%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,0%	2,1%	1,9%	1,8%

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

- De indexeringspercentages die op de huurprijzen worden toegepast, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van de evolutie van de gezondheidsindex die het Planbureau opmaakt (vijfjarenplan, gepubliceerd in juni 2019 en update van de vooruitzichten op korte termijn in november 2019).
- De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door een belangrijke Belgische financiële instelling en de marktpercentages ("forward" rentevoeten) voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden eind januari 2020 opgesteld.
- De hypothesen voor de percentages voor inning huurgeld zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. Deze komt overeen met de verhouding tussen de geboekte netto-inkomsten (2018) of begroot (2019 en volgende) tot het potentieel inkomen.
- De gemiddelde financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de verwerving van indekkingsinstrumenten.

■ Vastgoedhypothesen

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

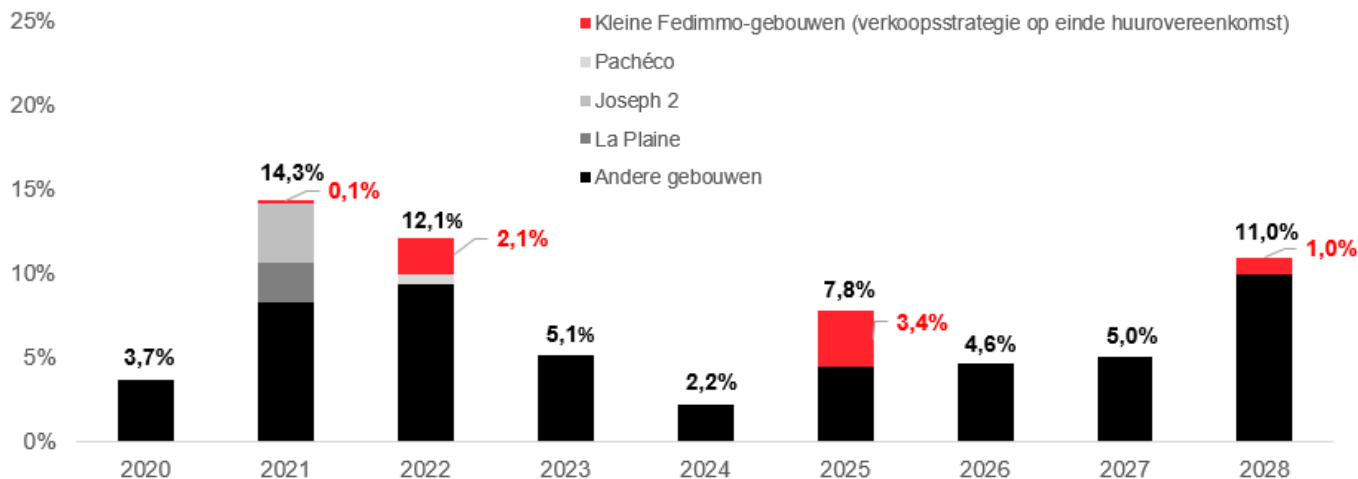
Vervaldagen van de huurovereenkomsten

De grafiek hierna toont de impact over het volledige jaar (in %) van de vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerst mogelijke vervaldag) op de lopende huurovereenkomsten per 31 december 2019. Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2019. Elk percentage komt overeen met de som van de huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar²⁵.

De grafiek illustreert ook de vervaldagen van de huurovereenkomsten in verband met de Fedimmo-gebouwen (op basis van de huidige jaarlijkse huur) die gepland zijn voor verkoop (zoals opgenomen in de vooruitzichten).

²⁵ De huurinkomsten met vervaldag in december worden hernomen in het jaar volgend op deze vervaldatum.

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

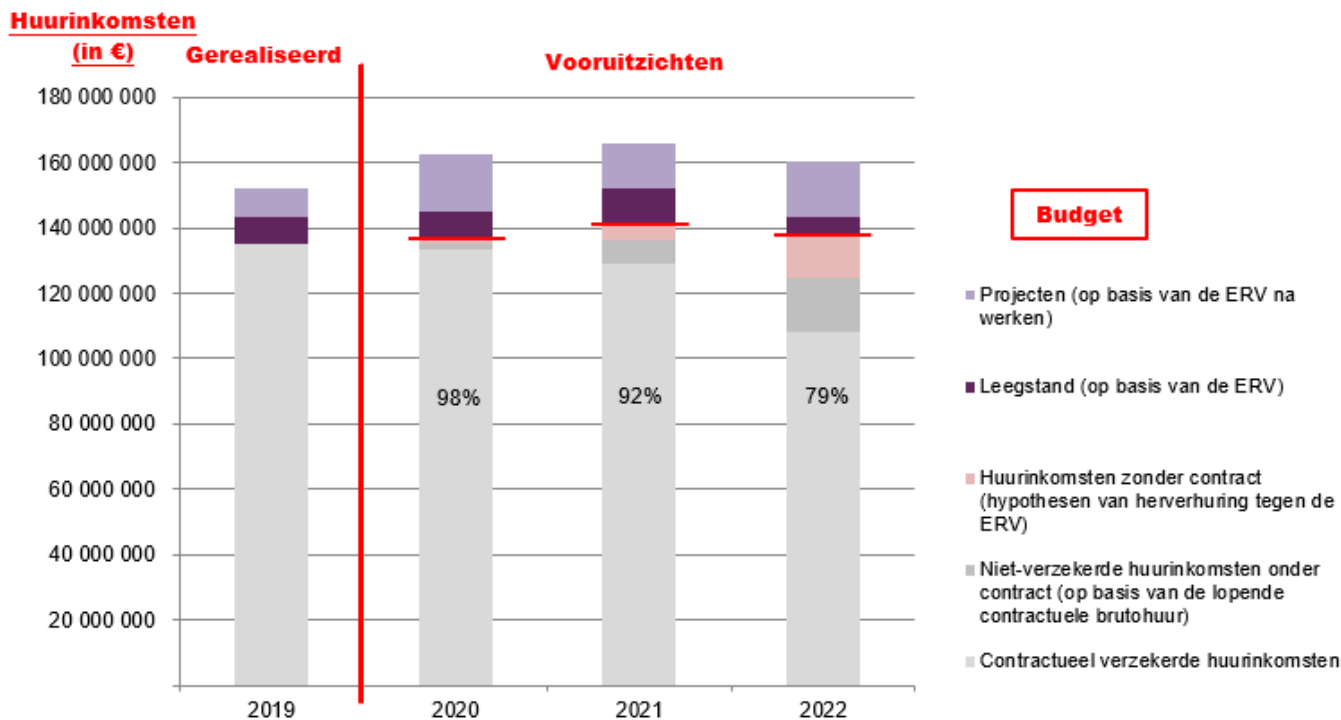


Contractueel verzekerde huurinkomsten

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

Voor het boekjaar 2020 bijvoorbeeld, blijkt uit deze grafiek duidelijk dat de gebudgetteerde inkomsten voor 98% resulteren uit gewaarborgde contracten. Voor datzelfde jaar is dus 2% van het gebudgetteerde inkomen niet verzekerd onder contract (er is een vervaldag) en/of gebaseerd op hypothesen voor herverhuuring.

Contractueel verzekerde huurinkomsten



Geplande en ingeschatte werken voor de drie volgende jaren

	Huur- oppervlakte	Locatie	Type	Vooruitzichten (in miljoen €)		
				2020	2021	2022
<i>Lopende projecten aangegaan</i>						
Brederode Corner	7 000 m ²	Brussel CBD, Centrum	Renovatie	5,0	0,0	0,1
Paradis Express	35 000 m ²	Luik, Wallonië	Bouw	20,6	24,4	0,0
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	74,5	29,6	0,0
ZIN	110 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	49,1	67,1	128,6
<i>Lopende aan te gane projecten</i>						
WTC 4	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	1,8	5,6	0,0
PLXL (momenteel "La Plaine")	15 000 m ²	Brussel gedecentraliseerd	Herontwikkeling	0,8	6,0	29,2
Pacheco	5800 m ²	Brussel CBD, Centrum	Herontwikkeling	0,2	0,4	23,3
<i>Andere investeringen</i>				57,5	31,3	32,3
Totaal				209,5	164,4	213,5

^(a) Kostprijs van het deel kantoren

In het kader van bepaalde lopende projecten²⁶ plant Befimmo (vastgoedoperator) coworkingruimtes die ze sleutel op de deur oplevert aan Silversquare, voor een totale investering van 12,3 miljoen € in 2020 en 6,9 miljoen € in 2021. Deze bedragen zijn inbegrepen in de investeringen die in bovenstaande tabel opgenomen zijn.

■ B. Coworkingactiviteit

Voor het boekjaar 2020 omvatten de vooruitzichten de verwachte bijdrage (EPRA earnings groepsaandeel) van de coworkingactiviteit. De investeringen die nodig zijn het netwerk uit te breiden verschillen van de positieve bijdrage. Op basis van het huidige plan, worden de eerste relatieve resultaten tegen 2023 verwacht.

Ter herinnering, naast de bovengenoemde projecten plant Silversquare (in 2020) de opening van twee nieuwe ruimtes en twee uitbreidingen in gebouwen van derden. Met de inrichting van deze ruimtes, het meubilair en de ICT van alle ruimtes is een investering van 8,7 miljoen € gemoeid voor 2020.

Wat betreft de nieuwe ruimtes is rekening gehouden met de geleidelijke ingebruikname.

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

Schuld en LTV

Op kruissnelheid zou de LTV-ratio van Befimmo rond 50% liggen. Befimmo beheert het gebruik van haar schuldvermogen met de nodige aandacht. De nominale nettoschuldprognose bedraagt 1.297 miljoen € voor eind 2020.

²⁶ Voor meer informatie, gelieve pagina 14 van het persbericht te raadplegen.

EPRA-earnings prognosetabel

(in duizend €)		Gerealiseerd 2019	2020	Vooruitzichten 2021	2022
Vastgoedoperator	Huurinkomsten	135 203	135 939	141 046	137 717
	Met verhuur verbonden kosten	- 417	- 620	- 625	- 630
	Nettohuurresultaat	134 786	135 318	140 421	137 088
	Netto vastgoedkosten	-14 347	-16 313	-16 380	-14 115
	Operationeel vastgoedresultaat	120 440	119 005	124 041	122 972
	Algemene kosten van de Vennootschap	-14 559	-15 932	-16 677	-17 115
	Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment) ^(a)	-1 177	-3 360	-9 305	-3 521
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	104 703	99 713	98 059	102 337
	Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-20 358	-20 319	-21 111	-23 033
	Belastingen	- 741	-1 041	-1 239	-1 472
	EPRA earnings	83 605	78 353	75 710	77 831
	EPRA earnings (in € per aandeel)	3,26	2,89	2,78	2,83
	CW	Bijdrage van de coworking activiteit aan de EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	0,03	-0,01	
TOTAAL	EPRA earnings totaal (in € per aandeel) (groepsaandeel)	3,29	2,88		
<i>Gemiddeld aantal aandelen</i>		<i>25 676 219</i>	<i>27 061 683</i>	<i>27 273 429</i>	<i>27 498 001</i>

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

Dividend- en EPRA earnings prognose van het boekjaar 2020

De portefeuille van Befimmo bevindt zich momenteel in een overgangperiode.

Twee grote langlopende huurovereenkomsten (die ongeveer 15% van de inkomsten vertegenwoordigden), liepen bijna gelijktijdig af, de ene begin en de andere eind 2018. De betrokken gebouwen worden momenteel herontwikkeld (de projecten Quatuor en ZIN). De impact van het inkomstenverlies zou geleidelijk aan moeten eindigen tussen 2021 en 2023, wanneer deze projecten weer nieuwe inkomsten genereren.

Daarnaast bouwt Befimmo samen met Silversquare een BeLux-netwerk van werkomgevingen uit. Ook al verschillen de nodige investeringen voor de uitbreiding van het netwerk van de positieve bijdrage van Silversquare tot de geconsolideerde EPRA earnings, de eerste relatieve resultaten van de EPRA earnings worden verwacht tegen 2023 op basis van het huidige plan.

Buiten deze projecten heeft Befimmo de ambitie om te groeien door aankopen. Deze groei zal gefinancierd worden door de private plaatsing van aandelen die eind 2019 is gerealiseerd.

Bij gelijkblijvende perimeter, wordt voor 2020 de EPRA earnings (geconsolideerd, groepsaandeel) op 2,88 € per aandeel geraamd. In vergelijking met de in februari 2019 gepubliceerde prognose voor 2020 (3,13 € per aandeel) is het verschil vooral te wijten aan de verkoop van het Pavilionsgebouw²⁷ en de private plaatsing in december 2019 bestemd voor de financiering voor relatieve externe groei.

Als alles voor het overige gelijk blijft en op basis van voorgaande elementen, bevestigt Befimmo het vooruitzicht van een **dividend van 3,45 €²⁸ bruto per aandeel** voor het boekjaar 2020. Het zou opnieuw kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € bruto per aandeel in december 2020 en een saldo van 0,86 € bruto per

²⁷ Gelieve voor meer informatie het persbericht van 29 april 2019 te raadplegen, gepubliceerd op de website van Befimmo.

²⁸ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering.

aandeel in mei 2021. Op basis van de beurskoers van 54,10 € en op basis van de intrinsieke waarde van 59,29 € op 31 december 2019, zou dit dividend een brutorendement van 6,38% op de beurskoers geven en van 5,82% op de intrinsieke waarde. Bij gelijkblijvende perimeter, zal het niveau van het dividend tijdelijk hoger zijn dan de EPRA-earnings, maar aan deze situatie zou tegen 2024 een einde moeten komen. Het dividend over de volgende boekjaren zal afhangen van de economische conjunctuur, van de investeringskansen die de Vennootschap zal grijpen en van de successen die ze zal boeken met de uitvoering van de projecten en de ontwikkeling van de coworkingactiviteit, terwijl ze tegelijk blijft genieten van de stabiele inkomsten dankzij het defensieve karakter van haar vastgoedpatrimonium.

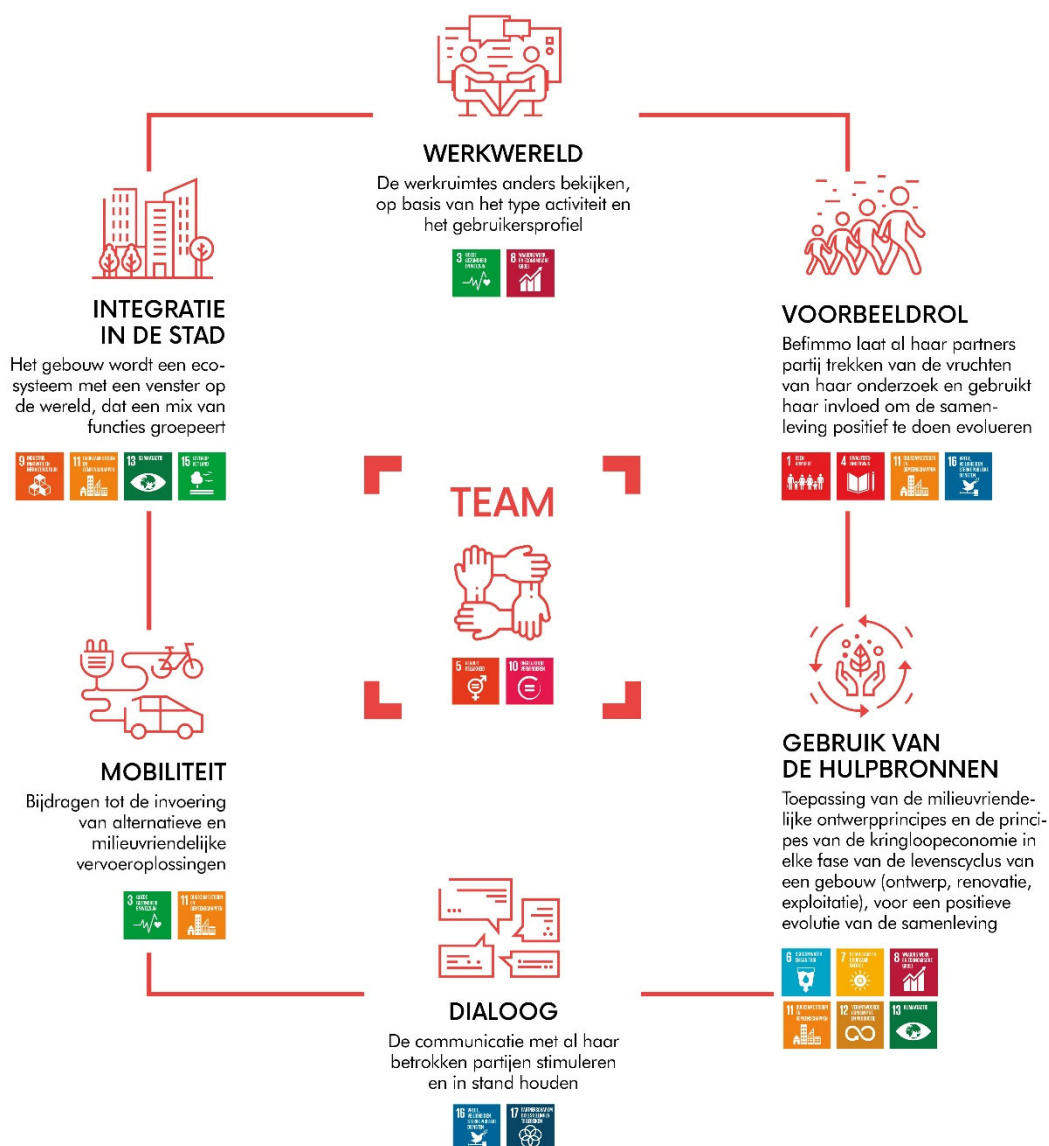
Befimmo zal ook verder werken aan de rotatie van haar portefeuille om haar waarden te kristalliseren en haar portefeuille op het hoogste kwaliteitsniveau te houden, zoals in het kader van haar strategisch kader bepaald is. De gerealiseerde meerwaarden dragen bij tot het bedrag beschikbaar voor uitkering dat hoger zou moeten liggen of gelijk zou moeten zijn aan de dividendprognose.

8. Awards en benchmarks in MVO

	2019	2018
EPRA BPR ^(a)	Gold	Gold
EPRA sBPR ^(a)	Gold	Gold
CDP ^(a)	Awareness C	A- Leadership
GRESB ^(a)	83% Green Star	81% Green Star
MSCI	A	A
OEKOM	-	Prime C+
VIGEO EIRIS	Not publicly available	Not publicly available
Standard Ethics	-	EE-
Sustainalytics	56/100	64/100

^(a) Vrijwillige deelname van Befimmo

Voor een volledige historiek, wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 op pagina 28.



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

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

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 31 december 2019, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,8 miljard €.



Contact:



Befimmo NV/SA

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

9. Bijlage 1

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	31.12.2019	31.12.2018
I. (+) Huurinkomsten	142 437	144 067
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 514	- 501
NETTOHUURRESULTAAT	141 924	143 566
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	14 992	9 771
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24 300	30 852
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29 752	-29 068
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	536	716
VASTGOEDRESULTAAT	152 000	155 837
IX. (-) Technische kosten	-17 055	-12 160
X. (-) Commerciële kosten	-1 476	-1 998
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 268	-2 723
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 642	-2 618
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-5 308	-6 360
(+/-) Vastgoedkosten	-28 749	-25 858
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	123 251	129 978
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-16 504	-14 282
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 028	- 447
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	105 719	115 249
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12 961	343
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	110 113	-5 514
OPERATIONEEL RESULTAAT	228 793	110 078
XX. (+) Financiële inkomsten	782	889
XXI. (-) Netto interestkosten	-19 117	-18 911
XXII. (-) Andere financiële kosten	-4 933	-2 522
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-25 539	-5 901
(+/-) Financieel resultaat	-48 807	-26 446
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	179 986	83 632
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 228	- 785
(+/-) Belastingen	-1 228	- 785
NETTORESULTAAT	178 757	82 847
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	178 463	82 847
MINDERHEIDSBELANGEN	294	-
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)	6,95	3,24
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	-1 585	111
TOTAALRESULTAAT	177 172	82 958
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	176 878	82 958
MINDERHEIDSBELANGEN	294	-

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	31.12.2019	31.12.2018
I. Vaste activa	2 861 689	2 700 743
A. Goodwill	23 629	14 217
B. Immateriële vaste activa	1 729	899
C. Vastgoedbeleggingen	2 814 822	2 655 324
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 790 778	2 655 324
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	24 044	-
D. Andere materiële vaste activa	10 948	1 021
E. Financiële vaste activa	7 296	27 497
F. Vorderingen financiële leasing	3 265	1 784
II. Vlottende activa	50 563	34 398
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	-
B. Financiële vlottende activa	12 763	10 004
C. Vorderingen financiële leasing	142	139
D. Handelsvorderingen	31 535	21 454
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 060	52
F. Kas en kasequivalenten	2 878	591
G. Overlopende rekeningen	2 184	2 157
TOTAAL ACTIVA	2 912 251	2 735 140
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2019	31.12.2018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 603 872	1 443 214
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 603 872	1 443 214
A. Kapitaal	398 320	357 871
B. Uitgiftepremies	861 905	792 641
C. Reserves	231 434	276 104
D. Nettoresultaat van het boekjaar	112 213	16 597
II. Minderheidsbelangen	-	-
VERPLICHTINGEN	1 308 379	1 291 926
I. Langlopende verplichtingen	696 157	760 478
A. Voorzieningen	1 471	728
B. Langlopende financiële schulden	637 567	735 519
a. Kredietinstellingen	201 446	297 319
c. Andere	436 121	438 200
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	46 455	21 881
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	9 974	2 130
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	691	219
II. Kortlopende verplichtingen	612 222	531 448
A. Voorzieningen	3 155	5 039
B. Kortlopende financiële schulden	497 167	443 012
a. Kredietinstellingen	61 448	13 674
c. Andere	435 719	429 338
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	2 140
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	85 596	54 289
E. Andere kortlopende verplichtingen	3 872	4 099
F. Overlopende rekeningen	22 432	22 870
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 912 251	2 735 140

10. Bijlage 2: "Alternative Performance Measures"

Activiteit vastgoedoperator

■ Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboeking)	Rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboeking).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Nettovastgoedresultaat	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille', waaraan de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' wordt toegevoegd.	Maakt de bepaling mogelijk van het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen' wordt afgetrokken.	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuring bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes. De perimeter van de "Like-for-Like" wordt berekend op basis van de definitie van de EPRA.	Maakt mogelijk om de evolutie van de huurinkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuring te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.

■ Reconciliatietabellen van de "Alternative Performance Measures"

Nettohuurresultaat "Like-for-Like"

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Nettohuurresultaat (A)	134 786	143 566
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	7 116	10 103
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	3 790	14 362
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	123 880	119 100

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

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat (A)	180 611	82 847
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	109 882	-5 514
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	-22 921	-5 901
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	93 650	94 263

Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Financieel resultaat (A)	-45 722	-26 446
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	-22 921	-5 901
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)	-22 801	-20 545

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	104 703	115 249
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12 961	343
Nettovastgoedresultaat	117 664	115 592

Operationele marge

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	104 703	115 249
Nettohuurresultaat (B)	134 786	143 566
Operationele marge (A/B)	77,7%	80,3%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-1 177	- 447
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	-1 177	- 447

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	14 992	9 771
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24 321	30 852
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25 633	-29 068
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	536	716
IX. Technische kosten	-17 055	-12 160
X. Commerciële kosten	-1 473	-1 998
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 268	-2 723
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 642	-2 618
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 125	-6 360
Nettovastgoedkosten	-14 347	-13 588

Geconsolideerd

■ Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

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

■ Reconciliatietabellen van de "Alternative Performance Measures"

Loan-to-value

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Nominale financiële schuld (A)	1 090 344	1 158 792
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	-2 878	591
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 788 591	2 655 324
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 788 591	2 655 324
Loan-to-value (A-B)/C	39,0%	43,6%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Betaalde rente	22 134	22 137
Geannualiseerde betaalde rente (A)	22 134	22 137
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 120 728	1 103 790
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,0%	2,0%

Return op eigen vermogen (in € per aandeel en in %)

	31.12.2019	31.12.2018
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	6,47	3,24
Return op eigen vermogen (in %)	11,6%	5,8%

11. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren²⁹

Activiteit vastgoedoperator

EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat IFRS	180 611	82 847
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	7,03	3,24
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 97 006	11 292
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 109 882	5 514
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 12 961	- 343
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	25 365	5 901
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	472	219
EPRA earnings	83 605	94 139
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,26	3,68

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

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 788 591	2 655 324
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 394 130	- 199 512
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 394 461	2 455 813
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	60 089	61 777
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 454 550	2 517 590
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	128 033	147 928
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 6 915	- 4 685
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	121 118	143 243
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	3 383	2 710
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten ^(b)	-	-
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	124 501	145 953
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	4,9%	5,7%^(b)
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,1%	5,8%^(b)

^(a) 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.

^(b) Sinds 31 maart 2019 houdt Befimmo geen rekening 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 Vacancy rate

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	5 166	5 994
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	124 846	140 145
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	4,1%	4,3%

EPRA Cost ratio

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-29 318	-28 371
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 417	- 501
Nettovastgoedkosten	-14 347	-13 588
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-14 559	-14 282
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 177	- 447
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	1 182	447
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-29 318	-28 371
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	2 268	2 723
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-27 050	-25 648
I. (+) Huurinkomsten	135 203	144 067
Brutohuurinkomsten (C)	135 203	144 067
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)^(a)	21,7%	19,7%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)^(a)	20,0%	17,8%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

EPRA Like-for-Like net rental growth

Sector (in duizend €)	31.12.2019						31.12.2018						Evolutie
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinko- msten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	
Brussel CBD en gelijkaardig	61 329	4 839	1 535		4 735	72 438	58 052	4 954	4 555		16 493	84 053	5,6%
Brussel gedecentraliseerd	4 119					4 119	3 620					3 620	13,8%
Brussel rand	7 458		160			7 618	6 279		204			6 483	18,8%
Wallonië	9 757				76	9 833	9 506				147	9 652	2,6%
Vlaanderen	29 200		- 2			29 198	28 900		222			29 122	1,0%
Luxemburg stad	4 838					4 838	5 112					5 112	-5,4%
Totaal	116 701	4 839	1 693	0	4 811	128 044	111 469	4 954	4 981	0	16 639	138 043	4,7%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Eerder verkocht vastgoed												- 109	
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						- 12						- 12	
- Niet-recurrent element: restitutie van reserfefonds in 2018												602	
Andere vastgoedkosten						- 7 592						- 8 546	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						120 440						129 978	

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

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

Geconsolideerd

EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	178 463	82 847
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	6,95	3,24
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 94 086	11 292
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 109 392	5 514
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 12 961	- 343
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	27 983	5 901
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	472	219
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 189	-
EPRA earnings (groepsaandeel)	84 377	94 139
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	3,29	3,68

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	31.12.2019	31.12.2018
Intrinsieke waarde (groepsaandeel)	1 603 872	1 443 214
Intrinsieke waarde (in € per aandeel) (groepsaandeel)	59,29	56,42
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	115	115
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	39 984	14 941
V. a. Uitgestelde belasting	691	219
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NAV (groepsaandeel)	1 644 662	1 458 489
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	60,80	57,02
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 39 984	- 14 941
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet(a)	- 20 383	- 12 593
III. Uitgestelde belasting	- 691	- 219
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NNNAV (groepsaandeel)	1 583 604	1 430 736
EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,54	55,93

^(a) Exclusief financiële schulden met betrekking tot IFRS 16.

12. Bijlage 4: Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eerstvolgende vervalddag

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

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun laatste vervalddag

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

Lopende contractuele brutohuur

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

Potentiële huur

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

Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring

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

Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen

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

Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring

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