

Tussentijdse verklaring op 30 september 2019: Performante huuractiviteit

■ Vastgoedoperator:

- Paradis Express (Luik): 6.700 m² kantoren voorverhuurd aan de Waalse Overheidsdienst
- Performante huuractiviteit: 104.000 m² verhuurd sinds het begin van het jaar waarvan 70.000 m² in het ZIN-project.
- Stabiliteit (+0,30%) van de reële waarde van de portefeuille (buiten het bedrag van de investeringen en desinvesteringen)
- EPRA earnings van 2,51 € per aandeel

■ Coworking:

- Opening van Silversquare Zaventem in het Ikarospark

■ Financiële resultaten:

- Intrinsieke waarde van 59,79 € per aandeel (groepsaandeel)
- Nettoresultaat van 4,51 € per aandeel (groepsaandeel)

■ Bevestiging van het dividendvooruitzicht voor het boekjaar

Inhoud

1. Vastgoedverslag	3
BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET KWARTAAL	3
VASTGOEDOPERATOR	4
Bezettingsgraad, gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten en getekende huurovereenkomsten	4
Variaties van de reële waarden van de vastgoedportefeuille	5
Globaal huurrendement	5
Herontwikkelingsprojecten	6
COWORKING	7
Bezettingsgraad	7
2. Financieel verslag	8
GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE OP 30 SEPTEMBER 2019	8
FINANCIËLE RESULTATEN	9
FINANCIËLE STRUCTUUR	11
3. Befimmo-aandeel	12
4. Dividendprognose	12
5. Financiële kalender	13
6. Bijlage 1	15
7. Bijlage 2: Alternative Performance Measures	17
8. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren	21

Consolidatiebasis:

Sinds 1 januari 2019 oefent Befimmo de exclusieve controle uit op Silversquare Holding NV en bijgevolg zijn Silversquare en haar dochterondernemingen opgenomen in de globale consolidatie per 30 september 2019.

In dit persbericht worden de activiteiten van Befimmo voorgesteld per activiteitssector (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 30 september 2019. Het gaat om 25.579.214 aandelen.

Financiële en vastgoedindicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo worden beschreven in Bijlage II van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019. Ze worden aangeduid met een voetnoot bij de eerste vermelding van dit persbericht.

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

Alternative Performance Measures:

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen "Alternative Performance Measures (APM)" van de ESMA ("European Securities Markets Authority") van kracht. De APM's die in dit persbericht opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM. De volledige lijst van de APM'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>.

1. Vastgoedverslag

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET KWARTAAL

Paradis Express: 6.700 m² kantoren voorverhuurd aan de Waalse Overheidsdienst



In Luik heeft Befimmo een huurovereenkomst van 18 jaar getekend met de Waalse Overheidsdienst die betrekking heeft op de ingebruikname van 6.700 m² in het gebouw "Paradis Esplanade". Dat zal meer dan 16.000 m² kantoorruimte tellen, waarvan 4.700 m² voor coworking. Dit gebouw zal geïntegreerd worden in de nieuwe ecowijk Paradis Express die een mix van kantoorfuncties (22.000 m²), woonegelegenheid (15.600 m²) alsook buurtwinkels en services (crèche, fitness, etc.) voorziet. Het hele project is opgevat als een moderne en dynamische werk- en leefomgeving met een open venster op de stad. Het past zich naadloos in in het stedelijk weefsel waarin het zich

bevindt.

Deze voorverhuur van 6.700 m² twee jaar voor de oplevering van het gebouw bevestigt opnieuw dat de teams van Befimmo kwaliteitsprojecten kunnen ontwerpen die beantwoorden aan de behoeften van een nieuwe generatie gebruikers.

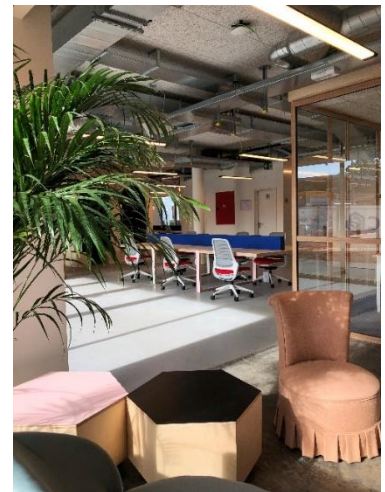
De bouwwerken zijn aan de gang en zullen in 2021 voltooid worden.

Opening van Ikaros Zaventem, het zesde Silversquare coworkingcentrum

Silversquare en Befimmo bouwen samen een Belux-netwerk uit van onderling verbonden werkruimtes om maximaal in te spelen op de toenemende behoefte aan flexibiliteit van de gebruikers van werkomgevingen.

In oktober 2019 opende de coworkingruimte Zaventem (2.800 m²) de deuren in het Ikarospark. Deze collaboratieve werkruimtes werden bedacht door de Belgische ontwerpster Jane Haesen en dompelen de gebruikers onder in de sfeer van een New Yorkse loft. De ligging is ideaal voor pendelaars. Het Park ligt op een boogscheut van het station van Nossegem en van de luchthaven. Het is een heuse "zakencampus", met een "meeting centre", een ruim gamma werkomgevingen en diensten zoals fitness, een crèche en een restaurant.

Raadpleeg voor meer informatie pagina 11 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag (https://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/befimmo_halfjaarlijks_financieel_verslag_2019_-_embargo_18.07.2019_17u40_0.pdf).



Kerncijfers

	30.09.2019	31.12.2018
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 710,9	2 655,3
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,39%	5,98%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,65%	6,29%
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	95,03%	94,50%
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag ^(a)	7,17 jaar	6,96 jaar ^(b)
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag ^(a)	7,83 jaar	7,52 jaar
EPRA Vacancy Rate ^(c)	3,93%	4,28%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,97%	5,69%
EPRA Topped-up NIY	5,15% ^(d)	5,80% ^(d)

^(a) Dit is een vastgoedoperator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019.

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

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

^(d) 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.

Bezettingsgraad, gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten en getekende huurovereenkomsten¹

Op 30 september 2019 bedraagt de spot-bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring 95,03% (tegenover 94,50% op 31 december 2018).

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag bedraagt 7,17 jaar op 30 september 2019, vergeleken met 6,96 jaar² op 31 december 2018. De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun eindvervaldag bedraagt 7,83 jaar op 30 september 2019.

In de loop van de eerste 9 maanden van het boekjaar, ondertekende Befimmo een nieuwe huurovereenkomst en hernieuwingen voor een oppervlakte van 103.861 m², ten opzichte van een oppervlakte van 43.297 m² in de loop van de eerste 9 maanden van het boekjaar 2018.

Deze forse stijging is te verklaren door twee grote operaties:

- de voorverhuring van alle kantoren (70.000 m²) van het ZIN-project³ (110.000 m²) aan de Vlaamse overheid;
- de voorverhuring van 6.700 m² aan de Waalse Overheidsdienst in Paradis Express in Luik.

Andere belangrijke transacties zijn:

- Blue Tower: verschillende verlengingen en uitbreidingen (4.300 m²);
- Central Gate: nieuwe huurovereenkomst (2.300 m²) met Mediahuis en hernieuwingen;
- Triomf: getekende nieuwe huurovereenkomsten (2.200 m²).

De mooie huuractiviteit van de eerste 9 maanden van het boekjaar bevestigt het dynamisme van het Befimmo-team en de kwaliteit van haar portefeuille.

1 Zoals voorzien in de definities worden de verhuringen pas weergegeven in de vastgoedindicatoren vanaf het ingang treden van de huurovereenkomst.

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

3 Voor meer informatie, gelieve pagina 6 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019 te raadplegen.

Variaties van de reële waarden⁴ van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie over het trimester ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (30.09.2019) (in %)	Reële waarde (30.09.2019) (in miljoen €)	Reële waarde (30.06.2019) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2018) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	-0,10%	49,3%	1 337,2	1 337,4	1 440,6
Brussel gedecentraliseerd	-0,02%	3,0%	80,8	80,5	81,7
Brussel rand	-1,58%	4,4%	120,3	119,9	116,5
Vlaanderen	0,36%	17,6%	476,8	475,0	474,3
Wallonië	1,64%	8,4%	227,7	222,8	220,2
Luxemburg stad	-0,02%	5,0%	135,0	135,0	122,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuuring</i>	<i>0,09%</i>	<i>87,7%</i>	<i>2 377,8</i>	<i>2 370,6</i>	<i>2 455,8</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring</i>	<i>1,88%</i>	<i>12,3%</i>	<i>333,1</i>	<i>311,6</i>	<i>199,5</i>
Vastgoedbeleggingen	0,30%	100,0%	2 710,9	2 682,2	2 655,3
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	3,5	-
Totaal	0,30%	100,0%	2 710,9	2 685,7	2 655,3

(a) De variatie over het trimester komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 juli 2019 en 30 september 2019 (buiten het bedrag van investeringen en desinvesteringen).

(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2019.

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

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.710,9 miljoen € op 30 september 2019, ten opzichte van een waarde van 2.655,3 miljoen € op 31 december 2018.

Deze waardeverandering omvat:

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

Bij gelijkblijvende perimeter, bleef de waarde van de portefeuille (zonder het bedrag van investeringen en desinvesteringen) stabiel in de loop van het derde trimester van het boekjaar (variatie van +0,30% of 8,2 miljoen €).

Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuuring		Vastgoedbeleggingen ^(a)	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Lopend brutorendement	5,39%	5,98%	4,73%	5,53%
Potentieel brutorendement	5,65%	6,29%		

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

De daling van de rendementen tussen 31 december 2018 en 30 september 2019 houdt vooral verband met het gegeven dat het gebouw WTC 2 begin 2019 uit de portefeuille van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring 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 8 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019 voor meer informatie).

4 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.

Herontwikkelingsprojecten

Tijdens de eerste 9 maanden van het boekjaar investeerde Befimmo 58,3 miljoen € in haar portefeuille. De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten zijn opgenomen in onderstaande tabel. Voor bijkomende informatie in verband met deze projecten, gelieve pagina's 32 tot 37 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 te raadplegen, beschikbaar op de website van Befimmo (www.befimmo.be). In de portefeuille herontwikkelingsprojecten (deel kantoren, ±164.000 m²) is een groot volume al verzekerd, d.w.z. voorverhuurd terwijl de werken nog enkele jaren zullen lopen. Het voorverhuurpercentage bedraagt 74%.

	Huoppervlakte	Voltooiing	Gerealiseerde investeringen in 2019 (in miljoen €)	Gerealiseerd totaal investering tot 30 september 2019 (in miljoen €)	Totale investering (in miljoen €)	Rendement op totale investering (land inbegrepen)	Huursituatie	BREEM-certificatie
Lopende projecten aangegaan								
Brederode Corner Brussel CBD, Centrum	7 000 m ²	Q1 2020	8,7	13,1	20	±5,3%	100% voorverhuurd (6/9 jaar)	Excellent
Justitiepaleis Eupen Wallonië, Eupen	7 200 m ²	Fase 2 ^(a) : Q4 2019	2,9	13,7	14	±5,4%	100% voorverhuurd (24 jaar)	-
Paradis Express Wallonië, Luik	35 000 m ²	2021	2,4	6,7				Excellent
<i>Kantoren</i>	<i>21 000 m²</i>				<i>50</i>	<i>> 6%</i>	<i>6 700 m²: voorverhuurd</i>	
<i>Residentieel</i>	<i>14 000 m²</i>						<i>1 gebouw verkocht in de toekomstige staat van voltooiing</i> <i>4 gebouwen: verkopen bijna afgerond</i>	
Quatuor Brussel CBD, Noord	60 000 m ²	2020	15,7	37,6	157	> 5,3%	22 000 m ² voorverhuurd (15 jaar) 10 000 m ² coworking Silversquare	Excellent/ Outstanding
ZIN Brussel CBD, Noord	110 000 m ²	2023	16,2	30,7	375 ^(b)	±4,5% (op alle functies)		Excellent
<i>Kantoren</i>	<i>70 000 m²</i>						<i>100% voorverhuurd (18 jaar)</i>	
<i>Coworking & sport, hospitality, retail</i>	<i>10 000 m²</i>						<i>Coworking Silversquare (5 000 m²)</i>	
<i>Hotel</i>	<i>16 000 m²</i>						<i>Onderhandeling aan de gang</i>	
<i>Residentieel</i>	<i>14 000 m²</i>						<i>Commercialisering in 2023</i>	
Lopende projecten aan te gaan								
WTC 4 Brussel CBD, Noord	53 500 m ²	Implementatie van de vergunning	0,6	20	140	-	Ontwikkeling in geval van voorverhuring	Outstanding
Andere investeringswerken (werken gerelateerd aan coworking inbegrepen)			11,8					

^(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).

Bezettingsgraad

	Aantal ingenomen desks op 30.09.2019 (A)	Aantal beschikbare desks op 30.09.2019 (B)	Spot-bezettingsgraad op 30.09.2019 (A/B)
"Mature" coworkingruimtes ^(a)	921	956	96%
Alle coworkingruimtes	1 413	1 737	81%

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

Voor meer informatie over coworking, gelieve pagina 3 van dit persbericht en pagina 11 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019 te raadplegen.



2. Financieel verslag

	30.09.2019	31.12.2018
Aantal uitgegeven aandelen	28 239 042	25 579 214
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode	25 579 214	25 579 214

GECONSOLIDEERDE INTRINSIEKE WAARDE OP 30 SEPTEMBER 2019⁵

Op 30 september 2019 bedraagt de totale waarde van het nettoactief 1.529,5 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt 59,79 € per aandeel tegenover 56,42 € per aandeel op 31 december 2018.

Evolutie van de geconsolideerde 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 (betaald in mei 2019)		-22,0	
Nettoresultaat op 30 september 2019 (groepsaandeel)		115,5	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		- 1,67	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 5,41	
Kosten gelinkt aan de fusie van Beway		- 0,16	
Intrinsieke waarde op 30 september 2019 (groepsaandeel)	59,79	1 529,5	25 579 214

	30.09.2019	31.12.2018
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	62,16	57,02
EPRA NNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,74	55,93

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNAV worden uiteengezet op pagina 3 van dit persbericht.

⁵ Audit van de financiële staten : de driemaandelijkse financiële staten per 30 september zijn onderworpen aan een beperkt nazicht.

FINANCIËLE RESULTATEN

Vastgoedoperator

Onderstaande gegevens worden voorgesteld op het niveau van de vastgoedoperator. Ter herinnering, Befimmo consolideerde de coworkingactiviteit niet vóór 1 januari 2019. Deze gegevens zijn dus strikt vergelijkbaar met de geconsolideerde gegevens per 30 september 2018.

Samengevatte resultatenrekening

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Nettohuurresultaat	101 769	107 187
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	<i>100 916</i>	<i>106 876</i>
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	<i>853</i>	<i>310</i>
Nettovastgoedkosten ^(a)	-9 692	-8 618
Operationeel vastgoedresultaat	92 077	98 568
Algemene kosten	-10 671	-9 718
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 825	- 310
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	80 580	88 540
Operationele marge^(a)	79,2%	82,6%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12 962	343
Nettovastgoedresultaat^(a)	93 543	88 882
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-17 871	-15 049
Belastingen	-1 153	- 851
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	74 518	72 983
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	85 214	-3 973
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-44 922	2 283
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	40 291	-1 689
Nettoresultaat	114 809	71 293
EPRA earnings	64 307	72 640
Nettoresultaat (in € per aandeel)	4,49	2,79
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,51	2,84

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

Analyse

De perimeter van de vastgoedoperator werd tijdens het boekjaar 2019 gewijzigd, vooral als gevolg van de verwijdering van het gebouw "Pavilion" uit de portefeuille.

Het "**like for like**" **nettohuurresultaat** steeg met 3,9%, als resultaat van een gecombineerd effect van nieuwe verhuringen en indexering. Door het einde van de huurovereenkomst van het gebouw WTC 2 daalde het totale nettohuurresultaat met 5,1% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. De daling van het nettohuurresultaat wordt gedeeltelijk gecompenseerd door geboekte vergoedingen gerelateerd aan het einde van huurovereenkomsten die werden genoteerd in 2019 (en die hoger waren dan in 2018).

De **nettovastgoedkosten** liggen 1,1 miljoen € hoger. Befimmo profiteerde 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** komt op 5,59% op 30 september 2019.

De **algemene kosten** belopen 10,7 miljoen €, vergeleken met 9,7 miljoen € vorig jaar. Deze stijging is vooral te verklaren door de hogere ICT-kosten, de uitbreiding van de teams en de kosten voor de studie van projecten.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille** bedraagt 80,6 miljoen €, tegen 88,5 miljoen € vorig jaar.

Het **nettovastgoedresultaat** bedraagt 93,5 miljoen €, een stijging van 5%, die toe te schrijven is aan het effect van de overdracht van het gebouw "Pavilion".

Het **financieel resultaat (zonder variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)** komt op -17,9 miljoen €. De hogere financiële lasten door de toename van het gemiddeld schuldvolume met bijna 2,5% blijven beperkt door een goede beheersing van de gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost die op 1,97% ligt. De stijging van de financiële lasten is vooral te verklaren door een uitzonderlijke last in verband met de afwikkeling van een overdracht van huurvordering tegen een vaste rentevoet op het gebouw "Pavilion" in mei 2019 (2,7 miljoen €). Deze financiering werd geherstructureerd aan een vaste rentevoet in lijn met de marktvoorwaarden.

Het **nettoresultaat** steeg sterk en bedraagt 114,8 miljoen € tegenover 71,3 miljoen € dankzij (i) de meerwaarde uit de overdracht van het gebouw Pavilion (10,0 miljoen €, 0,39 € per aandeel) en (ii) de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (85,2 miljoen €, of 3,26%), deels gecompenseerd door de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen (-44,9 miljoen €), ten gevolge van de verdere daling van de rentevoeten.

De **EPRA earnings** bedraagt 64,3 miljoen €, tegenover 72,6 miljoen € vorig jaar. Omdat het gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep gelijk bleef voor de twee periodes, geeft de EPRA earnings per aandeel van 2,51 € dezelfde evolutie weer. Het nettoresultaat per aandeel belooft 4,49 €, wat een stuk hoger ligt dan vorig jaar (2,79 € per aandeel).

Toelichting bij de resultaten van de coworkingactiviteit

Voor de coworkingactiviteit werd over de eerste 9 maanden van het boekjaar een omzet van 5,0 miljoen € geboekt (in lijn met de vooruitzichten).

Toelichting bij de geconsolideerde financiële resultaten

Het geconsolideerd nettohuurresultaat bedraagt 106,8 miljoen € wat in lijn is met vorig jaar. Het nettoresultaat (groepsaandeel) beloopt 115,5 miljoen € en stijgt dus met 44,2 miljoen € tegenover vorig jaar. De geconsolideerde EPRA earnings bedraagt 2,54 € per aandeel tegenover 2,84 € per aandeel vorig jaar.

FINANCIËLE STRUCTUUR

Hoofdkenmerken op 30 september 2019

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.382,0 miljoen € (waarvan 65,6% bankfinancieringen) die voor 188,6 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 97,0% van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 1,97% over de eerste 9 maanden van het boekjaar vergeleken met 2,01% voor het boekjaar 2018;
- Een gemiddelde gewogen duur van de schuld van 4,63 jaar (vergeleken met 4,84 jaar op 31 december 2018);
- Een schuldratio van 42,57%⁶ (tegenover 45,76% op 31 december 2018);
- LTV-ratio van 39,52%⁷ (tegenover 43,62% op 31 december 2018);
- Indekkingratio⁸ van 105,4% (tegenover 92,7% op 31 december 2018);
- De rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Gerealiseerde financieringen in de loop van het 3^e trimester van het boekjaar 2019

- Europese private plaatsing van obligaties met vaste rentevoet op 8 jaar, voor een notioneel bedrag 50 miljoen €;
- De herstructurering van een IRS voor een notioneel bedrag van 25 miljoen € (verlenging van de indekkingsperiode).

Op grond hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot 30 september 2020.

⁶ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

⁷ Loan-to-value (« LTV ») = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

⁸ Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

3. Befimmo-aandeel

Kerncijfers van het aandeel

	30.09.2019	31.12.2018
Slotkoers (in €)	56,40	48,55
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	59,79	56,42
Premie of disagio vergeleken met de intrinsieke waarde	-5,67%	-13,95%
Return op koers ^(a)	22,83%	-2,93%

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

4. Dividendprognose

Uit de hypothesen voor de opmaak van de vooruitzichten⁹ die in februari 2019 werden gepubliceerd, blijkt dat, bij gelijke perimeter, het boekjaar 2019 zou moeten gekenmerkt worden door een geconsolideerde EPRA earnings (groepsaandeel) van 3,36 € per aandeel. Rekening houdend met de operatie voor de overdracht van het gebouw Pavilion, die tijdens het lopende boekjaar een gerealiseerde meerwaarde¹⁰ van 0,30 € per aandeel opleverde, wordt het uitkeerbaar bedrag van het boekjaar op 3,66 € per aandeel geraamd.

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

Op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders die in april 2020 moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2019, zal het voorstel genoteerd worden om, in voorkomend geval, een dividendsaldo voor het boekjaar 2019, momenteel geraamd op 0,86 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep, uit te keren.

⁹ Raadpleeg voor meer informatie pagina 91 tot 97 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

¹⁰ Zonder de afwezige inkomsten uit het gebouw 2019.

5. Financiële kalender

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

(a) Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

(b) Publicatie na sluiting van de beurs

(c) Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GW) 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 30 september 2019, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,7 miljard €.

Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel

T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

6. Bijlage 1

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	30.09.19	30.09.18
I. (+) Huurinkomsten	107 040	107 428
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 251	- 241
NETTOHUURRESULTAAT	106 789	107 187
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	8 544	7 947
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23 136	28 056
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26 894	-26 735
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	504	661
VASTGOEDRESULTAAT	112 079	117 116
IX. (-) Technische kosten	-9 003	-8 660
X. (-) Commerciële kosten	- 416	- 815
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 933	-2 247
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 054	-2 125
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-4 517	-4 701
(+/-) Vastgoedkosten	-17 922	-18 547
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	94 157	98 568
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 036	-9 718
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 825	- 310
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	81 295	88 540
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12 962	343
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	85 888	-3 973
OPERATIONEEL RESULTAAT	180 146	84 910
XX. (+) Financiële inkomsten	518	694
XXI. (-) Netto interestkosten	-14 467	-13 944
XXII. (-) Andere financiële kosten	-4 210	-1 800
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-44 922	2 283
(+/-) Financieel resultaat	-63 081	-12 766
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	117 064	72 144
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 169	- 851
(+/-) Belastingen	-1 169	- 851
NETTORESULTAAT	115 896	71 293
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	115 477	71 293
MINDERHEIDSBELANGEN	419	0
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)	4,51	2,79
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	-1 671	29
TOTAALRESULTAAT	114 225	71 323
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	113 805	71 323
MINDERHEIDSBELANGEN	419	0

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	30.09.2019	31.12.2018
I. Vaste activa	2 779 429	2 700 743
A. Goodwill	23 629	14 217
B. Immateriële vaste activa	979	899
C. Vastgoedbeleggingen	2 734 632	2 655 324
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	2 710 940	2 655 324
Reële waarde van de gebruiksrechten	23 692	-
D. Andere materiële vaste activa	7 255	1 021
E. Financiële vaste activa	9 673	27 497
F. Vorderingen financiële leasing	3 261	1 784
II. Vlottende activa	65 312	34 398
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	-
B. Financiële vlottende activa	22 082	10 004
C. Vorderingen financiële leasing	142	139
D. Handelsvorderingen	34 655	21 454
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 914	52
F. Kas en kasequivalenten	1 929	591
G. Overlopende rekeningen	2 589	2 157
TOTAAL ACTIVA	2 844 741	2 735 140
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2019	31.12.2018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 529 451	1 443 214
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 529 451	1 443 214
A. Kapitaal	396 353	357 871
B. Uitgiftepremies	853 657	792 641
C. Reserves	163 964	276 104
D. Nettoresultaat van het boekjaar	115 477	16 597
II. Minderheidsbelangen	-	-
VERPLICHTINGEN	1 315 290	1 291 926
I. Langlopende verplichtingen	694 864	760 478
A. Voorzieningen	2 410	728
B. Langlopende financiële schulden	615 124	735 519
a. Kredietinstellingen	180 130	297 319
c. Andere	434 995	438 200
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	68 887	21 881
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	7 915	2 130
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	527	219
II. Kortlopende verplichtingen	620 427	531 448
A. Voorzieningen	3 497	5 039
B. Kortlopende financiële schulden	502 461	443 012
a. Kredietinstellingen	8 288	13 674
c. Andere	494 173	429 338
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	2 140
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	72 600	54 289
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 153	4 099
F. Overlopende rekeningen	39 716	22 870
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 844 741	2 735 140

7. Bijlage 2: Alternative Performance Measures

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’.	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 €)	30.09.2019	30.09.2018
Nettohuurresultaat (A)	101 769	107 187
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	5 746	7 355
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	3 525	10 809
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	92 497	89 022

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

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Nettoresultaat (A)	114 809	71 293
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	85 214	-3 973
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	-44 922	2 283
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	74 518	72 983

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

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Financieel resultaat (A)	-62 794	-12 766
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	-44 922	2 283
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)	-17 871	-15 049

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	80 580	88 540
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12 962	343
Nettovastgoedresultaat	93 543	88 882

Operationele marge

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	80 580	88 540
Nettohuurresultaat (B)	101 769	107 187
Operationele marge (A/B)	79,2%	82,6%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill waardevermindering)

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 825	- 310
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 825	- 310

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	8 544	7 947
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 767	28 056
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	-23 752	-26 735
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	504	661
IX. Technische kosten	-9 003	-8 660
X. Commerciële kosten	- 413	- 815
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 933	-2 247
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 054	-2 125
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 352	-4 701
Nettovastgoedkosten	-9 692	-8 618

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 “Alternatives performance measures”

Loan-to-value

(in duizend €)	30.09.2019	31.12.2018
Nominale financiële schuld (A)	1 073 390	1 089 869
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	1 929	1 084
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 710 940	2 643 279
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 710 940	2 643 279
Loan-to-value (A-B)/C	39,52%	41,19%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Betaalde rente	16 732	16 256
Geannualiseerde betaalde rente (A)	22 309	21 675
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 131 147	1 103 069
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	1,97%	1,96%

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

	30.09.2019	31.12.2018
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	4,69	3,15
Return op eigen vermogen (in %)	8,33%	5,61%

8. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren¹¹

EPRA-INDICATOREN – VASTGOEDOPERATOR

EPRA earnings

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Nettoresultaat IFRS	114 809	71 293
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	4,49	2,79
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 85 214	3 973
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 12 962	- 343
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	47 366	- 2 283
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	308	0
EPRA earnings	64 307	72 640
EPRA earnings (in € per aandeel)	2,51	2,84

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	30.09.2019	31.12.2018
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	4 911	5 994
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	125 066	140 145
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	3,93%	4,28%

11 De definities van de EPRA-indicatoren zijn gepubliceerd op pagina's 22 en 23 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag. Bron : EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	30.09.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 710 940	2 655 324
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 333 122	- 199 512
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 377 819	2 455 813
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	59 681	61 777
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 437 500	2 517 590
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	127 650	147 928
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 6 388	- 4 685
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	121 262	143 243
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	4 309	2 710
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten ^(b)	-	-
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	125 571	145 953^(b)
(in %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,97%	5,69%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,15%	5,80%^(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 cost ratio

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Administratieve en operationele netto-uitgaven in de resultatenrekening	-20 549	-18 578
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 213	- 241
Nettovastgoedkosten	-9 692	-8 618
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-10 671	-9 718
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 825	- 310
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	853	310
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-20 549	-18 578
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 933	2 247
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-18 616	-16 331
I. (+) Huurinkomsten	101 982	107 428
Brutohuurinkomsten (C)	101 982	107 428
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	20,15%	17,29%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	18,25%	15,20%

EPRA like-for-like net rental growth

Sector	30.09.2018						30.09.2019						Evolutie
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto-huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto-huurinkomsten ^(b)	
(in duizend €)													
Brussel CBD en gelijkaardig	45 979	3 647	1 536		4 559	55 721	43 316	3 668	3 364		13 738	64 086	6,15%
Brussel gedecentraliseerd	3 176					3 176	2 632					2 632	20,67%
Brussel rand	5 671		145		452	6 267	4 908		148		- 8	5 047	15,55%
Wallonië	7 343					7 343	6 993					6 993	5,00%
Vlaanderen	22 146		- 5			22 141	21 645		208			21 854	2,32%
Luxemburg stad	3 693					3 693	3 854					3 854	-4,19%
Totaal	88 007	3 647	1 676	0	5 011	98 341	83 348	3 668	3 721	0	13 730	104 466	5,59%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Eerder verkocht vastgoed												- 96	
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)												- 10	
- Eenmalig element: teruggave reservefonds in 2018												602	
Andere vastgoedkosten												- 6 393	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS												98 568	

^(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.

EPRA INDICATOREN - GECONSOLIDEERD

EPRA earnings

(in duizend €)	30.09.2019	30.09.2018
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	115 477	71 293
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	4,51	2,79
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 85 401	3 973
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 12 962	- 343
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	47 366	- 2 283
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	308	-
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	72	-
EPRA earnings (groepsaandeel)	64 859	72 640
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,54	2,84

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	30.09.2019	31.12.2018
Intrinsieke waarde (groepsaandeel)	1 529 451	1 443 214
Intrinsieke waarde (in € per aandeel) (groepsaandeel)	59,79	56,42
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	137	115
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	59 921	14 941
V. a. Uitgestelde belasting	527	219
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NAV (groepsaandeel)	1 590 036	1 458 489
EPRA NAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	62,16	57,02
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 59 921	- 14 941
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet ^(a)	- 27 016	- 12 593
III. Uitgestelde belasting	- 527	- 219
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-	-
EPRA NNNAV (groepsaandeel)	1 502 573	1 430 736
EPRA NNNAV (in € per aandeel) (groepsaandeel)	58,74	55,93

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