

WHERE BUSINESSES FIND A HOME



TUSSENTIJDSE VERKLARING OP 30 SEPTEMBER 2021

befimmo.be

Persbericht

Gereguleerde informatie
28 oktober 2021 | 17u40
Befimmo



Inhoudstafel

1. Samenvatting	1
2. Belangrijke gebeurtenissen van het kwartaal	3
Succesvolle rotatie van de portefeuille	3
Belangrijke verhuuractiviteit	3
Vastgoedontwikkeling	4
Coworking	5
3. Vastgoedverslag.....	6
Activiteit vastgoedoperator	6
Investerings in vastgoed beschikbaar voor verhuring	10
(Her)ontwikkelingsprojecten	10
Coworkingactiviteit	11
4. Financieel verslag.....	12
Kerncijfers	12
Geconsolideerde nettoactiefwaarde op 30 september 2021	13
Evolutie van de resultaten	14
Financiële structuur.....	16
5. Dividend en EPRA earnings vooruitzichten	17
6. Befimmo-aandeel.....	17
7. Volgende publicaties	17
8. Kerncijfers	18
9. Bijlage 1.....	20
10. Bijlage 2: Alternative Performance Measures	22
11. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren	26

Consolidatiebasis:

Befimmo oefent de exclusieve controle uit op Silversquare Belgium NV en bijgevolg zijn Silversquare Belgium en haar dochteronderneming opgenomen in de globale consolidatie per 30 september 2021.

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 30 september 2021. Het gaat om 27.028.837 aandelen.

Vastgoed- en financiële indicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo staan beschreven in Bijlage 2 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020. Ze worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding in dit persbericht. Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving te standardiseren – die mikt op de verbetering van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie – door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines.

Alternative Performance Measures :

Sinds 3 juli 2016 zijn de Richtlijnen « Alternative Performance Measures (APM) » van de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») van kracht. De APM's die in dit persbericht opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM. 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 (www.befimmo.be).

1. Samenvatting

■ Vastgoedoperator (93% van de huurinkomsten):

- Belangrijke huuractiviteit: 41.578 m² verhuurd sinds het begin van het jaar
 - In het derde kwartaal heeft Befimmo 6.743 m² kantoorruimte verhuurd en verlengd. Nog eens 10.000 m² werd verhuurd na de afsluiting van het kwartaal, wat wijst op een aanhoudende dynamiek van de verhuuractiviteiten in de portefeuille
 - Quatuor werd eind augustus opgeleverd en is bij het afsluiten van het kwartaal reeds voor meer dan 80% verhuurd (inclusief de ondertekende huurcontracten en de huurcontracten in afwachting van ondertekening)
 - Het onlangs aangekochte project "Esprit Courbevoie" is twee jaar voor de oplevering volledig verhuurd aan N-SIDE en Silversquare
- Operationele portefeuille:
 - Sterke bezettingsgraad van 93,3%
 - Lange gewogen gemiddelde duur van huurcontracten (tot volgende vervaldag) van 7,2 jaar, en 8,5 jaar rekening houdend met toekomstige ondertekende huurcontracten van alle vastgoedbeleggingen
 - Huurgelden voor 98% geïnd
- Lopende ontwikkelingen:
 - Proactief bezettingsbeheer: voorverhuurpercentage van de kantoren van ZIN en Paradis Express bedraagt 97%
 - In juli kondigde The Standard International, het toonaangevende 'hospitality' bedrijf met iconische hotels over heel de wereld, aan dat het zijn eerste hotel zal openen in continentaal Europe in het ZIN-project
 - De oplevering van het Paradis Express project, gepland voor december, zal het percentage van de ontwikkelingspipeline doen dalen tot ±14% tegen het eind van het jaar
- Rotatie van activa:
 - Aankoop van drie verdiepingen in Antwerp Tower, strategisch gelegen naast het Centraal Station van Antwerpen, ter uitbreiding van het hybride aanbod en het Belux-netwerk van Befimmo & Silversquare
 - Volgende stappen in het desinvesteringsprogramma van niet-strategische activa met de verkoop van Planet 2 in de Brusselse rand (na afsluiting van het derde kwartaal) en de verkoop van drie niet-strategische gebouwen (in de Belgische provinciesteden).

■ Coworking (7% van de huurinkomsten):

- Zeer goed momentum in september met een stijging van de omzet en het aantal leden
- Stabiele bezettingsgraad van 82% van de mature coworkingruimtes
- Central (6.800 m²) geopend in september - totale bezettingsgraad bedraagt al 46%

■ Financiële resultaten:

- Stijging van de reële waarde van de portefeuille (+0,3%) in Q3, stabiliteit in de eerste negen maanden (bij gelijke perimeter, exclusief investeringen, aankopen en verkopen)
- Geconsolideerde netto intrinsieke waarde van 61,1 € per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerd nettoresultaat van 2,78 € per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerde EPRA earnings van 1,79 € per aandeel (groepsaandeel)

■ Financiële structuur:

- Solide Loan-to-Value ratio van 38,4%
- Stabiele gemiddelde financieringskosten van 1,9%
- Financieringsbehoeften gedekt tot het einde van Q1 2023

■ Vooruitzichten voor de EPRA earnings en dividendprognose:

- Bevestiging van de verwachte EPRA earnings voor het jaar: geraamd op 2,10 € per aandeel
- Dividendprognose voor het jaar: op basis van de verwachte EPRA earnings van 2,10 € per aandeel, een minimum van 1,68 € bruto per aandeel

De Raad van Bestuur van Befimmo NV is op 27 oktober 2021 bijeen gekomen om de kwartaalstaten per 30 september 2021 af te sluiten.



In augustus 2021 verhuisde Befimmo naar haar gloednieuwe flagship in het Central-gebouw.

Central, gelegen op een triple A-locatie in het hartje van Brussel, is een uniek gebouw zowel door zijn geschiedenis als door zijn architectuur.

Onze kantoren vertegenwoordigen onze visie op de evolutie van de werkwereld, die meer hybride en flexibeler wil zijn en ten dienste wil staan van de gebruikers. Central is een pilootproject van Befimmo waarin we onder meer een nieuwe Silversquare, innoverende oplossingen voor vergaderzalen en een groot aantal diensten en voorzieningen integreren.



2. Belangrijke gebeurtenissen van het kwartaal

Succesvolle rotatie van de portefeuille

Aankoop van drie verdiepingen in Antwerp Tower

In September kondigde Befimmo de aankoop aan van de tweede, derde en vierde verdieping (5.600 m²) van de Antwerp Tower waarin vanaf midden 2022 Silversquare haar 10^{de} coworking zal openen. De Antwerp Tower, gelegen in de CBD, in het hart van Antwerpen op 500 m van het Centraal Station, heeft verdiepingen op het gelijkvloers voor gemengd gebruik. Met deze transactie verwerft Befimmo zijn derde pand in Antwerpen.

Met de aankoop van de Antwerp Tower effent Befimmo het pad voor de uitbreiding van Silversquare naar Antwerpen. Medio 2022, na de opening van Silversquare Kanal in het Quatuor-gebouw in Brussel, zal Silversquare zich in Antwerpen vestigen op een zeer strategische locatie.

Tegen het einde van het jaar opent Silversquare ook een vestiging in Luik. Een nieuwe ruimte in Louvain-La-Neuve is gepland voor 2023.

Verkoop van niet-strategische activa

In oktober, na de afsluiting van het kwartaal, kondigde Befimmo de verkoop aan van het gebouw Planet 2, gelegen in de Brusselse rand. Het gebouw werd verkocht aan een Belgische vastgoedinvesteerder en projectontwikkelaar tegen een waarde die overeenstemt met de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De bezettingsgraad van het gebouw bedroeg ongeveer 80% op basis van 3/6/9 huurcontracten.

Befimmo kondigde ook de verkoop aan van een Fedimmo-gebouw in Lokeren. Sinds het begin van het jaar heeft Befimmo, conform het plan, vier Fedimmo-gebouwen verkocht waarvan het huurcontract ten einde liep.

Deze transacties bevestigen eens te meer de strategie van Befimmo om niet-strategische activa over te dragen.

Belangrijke verhuuractiviteit

“Esprit Courbevoie” project in Louvain-La-Neuve volledig voorverhuurd 2 jaar voor oplevering

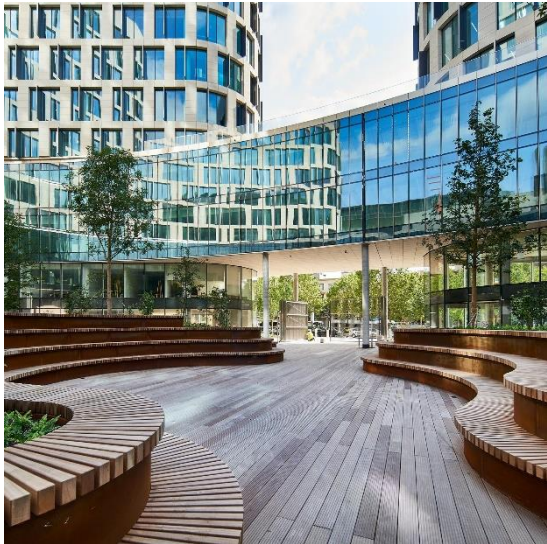
In oktober 2021, na de afsluiting van het kwartaal, kondigde Befimmo aan dat het N-SIDE zal verwelkomen in de toekomstige kantoren van het project “Esprit Courbevoie” in Louvain-la-Neuve. In februari 2021 verwierf Befimmo het kantoorgebouw van het project “Esprit Courbevoie”, in staat van toekomstige afwerking. Dit kantoorgebouw, een toonbeeld van het hybride aanbod van Befimmo, omvat 8.300 m² kantoorruimte, volledig verhuurd aan N-SIDE (4.300 m²) en Silversquare (4.000 m²).

Belangrijkste feiten « Esprit Courbevoie »

- Oppervlakte: 8.300 m²
- Huurders: N-SIDE en Silversquare
- Voor-verhuurd op 30.09.2021: 100%
- Gemiddelde duur van de huur tot volgende vervalddag: 9,0 jaar

Vastgoedontwikkeling

Quatuor opgeleverd: een echt succesverhaal!



Het Quatuor-gebouw werd in augustus 2021 opgeleverd en de eerste gebruikers zijn gearriveerd.

In oktober 2021 kreeg het gebouw er een nieuwe huurder van hoge kwaliteit bij. Vanaf maart 2022 neemt Just Eat Takeaway.com zijn intrek in toren B (5.700 m²) - The Piano - van Quatuor.

Jean-Philip Vroninks, CEO van Befimmo: *“Onze teams zijn erin geslaagd een werkomgeving te creëren die volledig kadert binnen de hybride werkwereld van vandaag. Het biedt een totaaloplossing met een combinatie van kantoren, dynamische coworkingruimtes en een waaier aan diensten. Het is een echte campus waar ideeën tot stand komen en waar individuen en teams zich ten volle kunnen ontplooiën. Quatuor zal ook bijdragen tot de herontwikkeling van de Brusselse Noordwijk, een buurt in volle bloei en transformatie. Ik wil graag alle betrokken teams feliciteren met de realisatie van dit uiterst kwalitatief project, waar we terecht heel trots op mogen zijn.”*

www.quatuor.brussels

Kerngegevens « Quatuor »

- Project met een mix van functies: 62.000 m²
- Voornaamste huurders: Beobank, Touring, Just Eat Takeaway.com
- Verhuurd op 30.09.2021: 81%
- Potentieel rendement op kosten: 6,1%
- Potentieel rendement op reële waarde: 4,8%
- Gerealiseerde ontwikkelingsmarge: >25% (± 56 miljoen €)
- Gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (tot de volgende vervaldag): 12,9 jaar

ZIN verwelkomt nieuwe grote gebruiker: Hotel The Standard

In juli kondigde Befimmo aan dat ZIN Standard International, het toonaangevende 'hospitality' bedrijf met iconische hotels over heel de wereld, zal verwelkomen. The Standard past perfect in de visie die we hebben voor ZIN en zal de herdynamisering van de Brusselse noordwijk versterken.

ZIN is een innovatief multifunctioneel project dat verschillende functies op een innovatieve wijze combineert. Huisvesting, werk, hospitality en vrije tijd worden in één gebouw ondergebracht, geïntegreerd in het bestaande stedelijke ecosysteem. ZIN is een echte referentie, een nieuwe manier om een stad te maken.

The Standard Brussels zal 180 kamers en 20 appartementen tellen. Het zal tevens beschikken over een weelderige serre op de begane grond en een spectaculaire 'rooftop', met bars en restaurants gemaakt voor bezoekers en de lokale bevolking die de diepgewortelde culturele stadsgemeenschap aanboren.



ZIN

Coworking

Silversquare opent een achtste coworkinglocatie

Een jaar na de opening van Silversquare Bailli, is Silversquare Central geopend op een 'prime' locatie in het hart van Brussel, vlak over het Centraal Station. 65% van de beschikbare private kantoren zijn nu al verhuurd, en op 30 september 2021 bedraagt de totale bezettingsgraad 46%.

"Onze ambitie om binnen enkele jaren een sterk netwerk te hebben in heel België is groter dan ooit", zegt Axel Kuborn, een van de twee oprichters van Silversquare. "Coworking zit nog niet aan het plafond. De nood aan meer flexibiliteit is het afgelopen jaar alleen nog maar gegroeid en daar spelen wij met een brede waaier aan kantooroplossingen op in. Begin 2022 openen we nog een locatie in de Brusselse Noordwijk, en dan zijn Luik, Antwerpen en Louvain-La-Neuve aan de beurt".



Silversquare Central

3. Vastgoedverslag

Activiteit vastgoedoperator

Huuractiviteit

Tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar ondertekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en werden bestaande huurovereenkomsten verlengd voor een oppervlakte van 41.578 m², vergeleken met 50.799 m² over dezelfde periode van 2020. In de eerste negen maanden van 2019, in de pre-COVID-markt, verhuurde Befimmo 27.302 m² ruimte (exclusief 70.000 m² kantoren in het ZIN-project), wat bevestigt dat de leasingactiviteit in de lijn blijft en zelfs boven het niveau van vóór de COVID ligt. De huurders incentives zijn in lijn met de transacties van vóór COVID.

De belangrijkste transacties voor het derde kwartaal van 2021 zijn:

- Ikaros-site (Brusselse periferie): verlengingen van huurcontracten voor 2.900 m²
- The Cube (Luxemburg): verlenging van huurcontract voor 2.100 m²

Na het einde van het kwartaal vonden de volgende transacties plaats:

- Quatuor (Brussel, Noord): ondertekening van een nieuw huurcontract voor 5.700 m² met Just Eat Takeaway.com
- Project "Esprit Courbevoie" (Brusselse rand): ondertekening van een nieuw huurcontract van 4.300 m² met N-SIDE. Het project is volledig voorverhuurd, meer dan twee jaar voor de oplevering.

De huurders komen uit de diensten- en technologiesector, wat de huurdersportefeuille verder diversifieert.

Nieuwe vastgoedindicatoren

Tot heden werd voor de vastgoedindicatoren van de onderneming geen rekening gehouden met ondertekende huurovereenkomsten die op een latere datum zouden ingaan.

Na analyse, zal Befimmo nu drie nieuwe indicatoren berekenen:

- **Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring:** De verhouding tussen de geraamde huurwaarde van de ingenomen oppervlaktes en voorverhuurde oppervlakte op de afsluitdatum en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring
- **Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervalddag :** De verhouding tussen (i) de som van de lopende en toekomstige contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoedbeleggingen (vastgoed beschikbaar voor verhuur en projecten), vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun volgende vervalddag en (ii) de totale contractuele brutohuur van de vastgoedbeleggingen
- **Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervalddag:** De verhouding tussen (i) de som van de lopende en toekomstige contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoedbeleggingen (vastgoed beschikbaar voor verhuur en projecten), vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun laatste vervalddag en (ii) de totale contractuele brutohuur van de vastgoedbeleggingen

Deze definities kunnen ook worden geraadpleegd op de website van Befimmo:

<https://www.befimmo.be/nl/glossary>.

Inning en uitstel van huurgelden

Op 19 oktober 2021 is ongeveer 98% van de huurgelden die verschuldigd waren voor dit jaar geïnd; dit percentage is in overeenstemming met het cijfer van vorig jaar op dezelfde datum, en maar een beperkt percentage van de laattijdige betalingen is rechtstreeks te wijten aan de coronacrisis. Voor het vierde kwartaal werden uitstellen van betaling van huurgelden toegestaan. Deze uitstellen van betaling van de huurgelden bedragen momenteel ongeveer 0,6 miljoen €.

Bezettingsgraad en « EPRA Vacancy rate »

	30.09.2021	31.12.2020
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	89,7%	95,2%
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	93,3%	97,1%
EPRA Vacancy Rate ^(a)	6,7%	2,9%

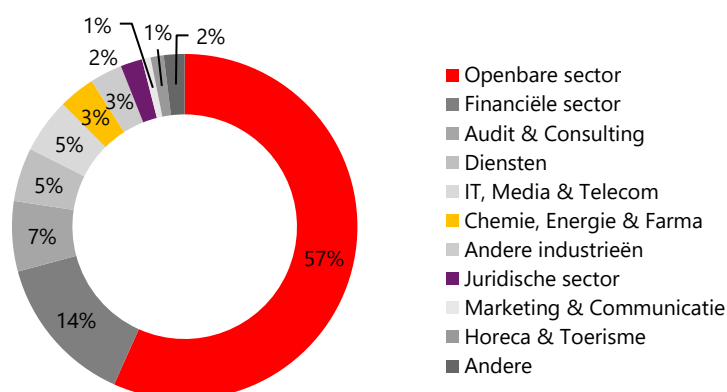
^(a) Beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, berekend op basis van de ERV, rekening houdend met de toekomstige huurovereenkomsten uit ondertekende contracten.

De daling van de bezettingsgraad houdt voornamelijk verband met de oplevering van het Quatuor-gebouw, dat op 30 september 2021 voor 81%¹ verhuurd was.

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

	30.09.2021	31.12.2020
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervalddag van vastgoed beschikbaar voor verhuring	7,2 jaar	7,2 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervalddag van vastgoed beschikbaar voor verhuring	7,8 jaar	7,7 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun volgende vervalddag	8,5 jaar	8,6 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende en getekende toekomstige huurovereenkomsten van de vastgoedbeleggingen tot hun laatste vervalddag	9,1 jaar	9,0 jaar

Activiteitssector van de huurders^(a)



^(a) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 30 september 2021. Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal) en Europese instellingen.

¹ Inclusief ondertekende huurcontracten en huurcontracten in afwachting van ondertekening

Huurders en rating

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating
Federaal		50,6%	AA (rating S&P)
Vlaams Gewest		2,3%	AA (rating Fitch)
Belgische openbare sector	7,9	52,9%	Rating S&P
Europese Commissie		2,1%	AAA
Europees Parlement		1,1%	AAA
Vertegenwoordigingen		0,6%	-
Europese openbare sector	4,9	3,8%	
Totaal huurders uit de openbare sector	7,7	56,7%	

Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	Rating S&P
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		6,7%	A+
Deloitte Services & Investments NV		6,2%	-
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,8%	A+
Docler Services S.à.r.l.		3,1%	-
McKinsey & Company		1,6%	-
Totaal huurders top 5 uit de privésector	8,7	22,3%	

Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur tot de volgende vervalddag (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)	
+/- 180 huurders	4,4	21,0%	
Totaal van de portefeuille	7,2	100%	

Variatie van de reële waarde² van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie over het trimester ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (30.09.2021) (in %)	Reële waarde (30.09.2021) (in miljoen €)	Reële waarde (30.06.2021) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2020) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	1,2%	51,2%	1 431,1	1 151,1	1 191,9
Brussel gedecentraliseerd	-2,1%	2,9%	81,5	82,9	82,2
Brussel rand	-0,5%	3,2%	89,7	90,0	92,5
Vlaanderen	-0,7%	14,5%	405,0	407,5	428,3
Wallonië	-0,3%	8,1%	225,3	226,0	233,0
Luxemburg stad	0,0%	6,4%	178,4	178,3	147,1
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	0,5%	86,2%	2 410,9	2 135,8	2 175,1
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	-0,5%	13,1%	366,2	608,8	517,3
Vastgoedbeleggingen^(d)	0,3%	99,3%	2 777,0	2 744,6	2 692,4
Vastgoed bestemd voor verkoop	0,2%	0,7%	18,7	24,1	21,6
Totaal	0,3%	100,0%	2 795,7	2 768,8	2 714,0

^(a) De variatie over het boekjaar 2021 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 30 juni 2021 en 30 september 2021 (buiten het bedrag van de investeringen en desinvesteringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2021.

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

^(d) Buiten gebruiksrechten van de huurcontracten van kantooroppervlaktes en gebruiksrechten van de terreinen (IFRS 16).

Op 30 september 2021 bedraagt de reële waarde van de portefeuille 2.795,7 miljoen €, tegen 2.714,0 miljoen € op 31 december 2020.

Deze variatie van de waarde omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de verkopen en aankopen;
- de variaties in reële waarden die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

De transactie uitgevoerd over het eerste kwartaal in het kader van onze strategie van rotatie van de portefeuille bevestigt de betrouwbaarheid van de waarderingen van de vastgoedactiva van Befimmo.

Bij gelijkblijvende perimeter is de waarde van de portefeuille lichtjes gestegen over het derde kwartaal van 2021 (variatie van 0,3% of 8,9 miljoen €). In het derde kwartaal werd het Quatuor-gebouw in de categorie vastgoed beschikbaar voor verhuuring geplaatst.

² 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.

Globaal huurrendement

	30.09.2021	31.12.2020
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	4,9%	5,3%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring ^(a)	5,4%	5,6%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen ^(b)	4,3%	4,3%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,7%	5,0%
EPRA Topped-up NIY	5,2%	5,2%

^(a) Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

^(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 2 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

Investerings in vastgoed beschikbaar voor verhuring

In het derde kwartaal van 2021 heeft Befimmo 8,4 miljoen € geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring (inclusief Quatuor).

(Her)ontwikkelingsprojecten

In het derde kwartaal van 2021 investeerde Befimmo 15,1 miljoen € in haar herontwikkelingsprojecten. De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten staan vermeld op pagina 16 van het [Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021](#). Alle projecten kregen een BREEAM-certificaat "Excellent", "Outstanding" of gelijkwaardig in de ontwerpfase.

Het voorverhuuringspercentage³ van de aangegane lopende kantoorprojecten bedraagt momenteel 97% (wat overeenkomt met de voorverhuring van ZIN en Paradis Express).

³ Berekend op het kantoorgedeelte van lopende aangegane projecten.

Coworkingactiviteit



Voor meer informatie over onze coworking-activiteit verwijzen we naar pagina's 17 en 18 van het [Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021](#).

Met de opening van de ruimte Central exploiteert Silversquare nu acht coworkingruimten in Brussel en het Groothertogdom Luxemburg. De coworkingactiviteit vertegenwoordigt ongeveer 7% van de geconsolideerde huurinkomsten van Befimmo op 30 september 2021.

Bezettingsgraad

	Aantal ingenomen desks op 30.09.2021 (A)	Aantal beschikbare desks op 30.09.2021 (B)	Bezettingsgraad op 30.09.2021 (A/B)
"Mature" coworkingruimtes ^(a)	267	326	82%
Alle coworkingruimtes	2 003	3 569	56%

^(a) Een ruimte wordt als "matuur" beschouwd 3 jaar na de opening of materiële uitbreiging. De perimeter van de mature en totale ruimten verandert van periode tot periode omdat Silversquare in een ontwikkelingsfase verkeert.

De bezettingsgraad van de mature coworkingruimte bedroeg 82% op 30 september 2021. COVID lockdowns in combinatie met de openingen van de Central, Zaventem en Bailli ruimten hadden een impact op de totale bezettingsgraad, die op 30 september 2021 56% bedroeg, hoewel dit hoger was dan aan het begin van het jaar (50%). Over het geheel genomen vertoont de coworking-activiteit een positieve veerkracht in het derde kwartaal van 2021.

Befimmo blijft ervan overtuigd dat haar uniek gecombineerde flexibel aanbod van Befimmo & Silversquare een belangrijke rol zal spelen in de herstelperiode na de gezondheids crisis en een sleuteloplossing zal worden in de nieuwe hybride wereld van het werk, zoals blijkt uit het laatste contract met Salesforce in Silversquare Central.

Inningspercentage: uitgegeven facturen

Het inningspercentage voor maandelijks uitgegeven facturen blijft zeer hoog: 98,96% per 30 september 2021.

Omzetsplit

Meer dan 65% van de opbrengsten werden gegenereerd in privé kantoren die worden gebruikt door kleine en middelgrote ondernemingen met een hoger weerstandspotentieel dan flex-desks.

4. Financieel verslag

Kerncijfers

Geconsolideerd		
	30.09.2021	31.12.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 651,7	1 591,4
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	61,11	58,85
EPRA NRV ^(a) (in € per aandeel)	64,85	63,48
EPRA NTA ^(a) (in € per aandeel)	61,30	60,10
EPRA NDV ^(a) (in € per aandeel)	60,11	57,19
Gemiddelde (geannualiseerd) financieringskost ^(c) (in %)	1,9%	2,0%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,3	4,9
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	41,2%	40,8%
Loan-to-value ^(d) (in %)	38,4%	36,8%
	30.09.2021	30.09.2020
	(9 maanden)	(9 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen	28 445 971	28 445 971
Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	27 028 837	27 048 907
Nettoresultaat (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,78	2,01
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,79	2,24
Return op eigen vermogen ^(e) (in € per aandeel)	2,96	4,18
Return op eigen vermogen ^(e) (in %)	5,03%	7,26%
Activiteit vastgoedoperator		
	30.09.2021	30.09.2020
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,01	2,06
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,85	2,29
EPRA Like-for Like Net Rental Growth ^(b) (in %)	-1,4%	-1,6%

^(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 en rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.

Geconsolideerde nettoactiefwaarde op 30 september 2021

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2020 (groepsaandeel)	58,85	1 591,4	27 040 351
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		2,4	
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 2,0	
Dividendsaldo vertegenwoordigd door coupon 41 (boekjaar 2020)		- 15,4	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 30 September 2021		75,2	
Andere elementen: vooral liquiditeitscontract en Performance Plan Stock Units		0,1	
Intrinsieke waarde op 30 september 2021 (groepsaandeel)	61,11	1 651,7	27 028 347
		30.09.2021	31.12.2020
EPRA NRV		64,85	63,48
EPRA NTA		61,30	60,10
EPRA NDV		60,11	57,19

De berekeningsmethoden voor de EPRA NAV en NNNAV worden in bijlage 3 van dit persbericht nader toegelicht.

Evolutie van de resultaten

Gebeurtenissen die de perimeter wijzigen

In vergelijking met het derde kwartaal van 2020, waren de belangrijkste wijzigingen in onze business:

- 2021 aankopen (Cubus gebouw)
- H2 2020 verkopen (Blue Tower, Media, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard)
- 2021 verkopen (Wiertz-gebouw en het residentiële gedeelte van Paradis Express).

Toelichting bij de resultaten van de activiteit vastgoedoperator

Samenvattende resultaatrekening van de activiteit vastgoedoperator

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
Nettohuurresultaat	90 690	100 765
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	<i>88 925</i>	<i>99 646</i>
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	<i>1 765</i>	<i>1 119</i>
Nettovastgoedkosten ^(a)	-12 542	-10 249
Operationeel vastgoedresultaat	78 148	90 516
Algemene kosten	-13 969	-11 818
Andere operationele opbrengsten en kosten	-2 186	-1 119
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	61 992	77 580
Operationele marge^(a)	68,4%	77,0%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 601	-
Nettovastgoedresultaat^(a)	68 593	77 580
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-11 738	-14 956
Vennootschapsbelasting	-1 039	- 775
Uitgestelde belasting	- 36	- 301
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	55 781	61 548
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1 292	10 725
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	24 268	-16 417
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	25 560	-5 691
Nettoresultaat	81 340	55 857
EPRA earnings	50 093	61 849
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,01	2,06
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,85	2,29

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

De **"like for like" nettohuurinkomsten** zijn lichtjes gestegen met 0,6% als gevolg van verlengingen van huurovereenkomsten en indexering, gedeeltelijk gecompenseerd door enkele beëindigingen van huurovereenkomsten (al onderhandeld vóór COVID).

Het **totale nettohuurresultaat** is met 10,0% gedaald in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Dit is voornamelijk te verklaren door het programma voor de rotatie van activa:

- Verlies aan inkomsten als gevolg van de 'exit' van de gebouwen Blue Tower, Media, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard in Q4 2020 en de 'exit' van het Wiertz gebouw in Q1 2021
- Licht gecompenseerd door de toevoeging van het pas verworven Cubus gebouw in februari 2021

De daling is ook te wijten aan niet-recurrente elementen die in 2021 voor 5,3 miljoen € en in 2020 voor 7,3 miljoen € hebben bijgedragen. Deze impact houdt voornamelijk verband met de globale overeenkomst die vorig jaar met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) werd ondertekend en die bestaat uit de vervroegde beëindiging van een aantal huurcontracten in gebouwen in Wallonië en Vlaanderen, en de verlenging van de huurovereenkomst van het Poelaert-gebouw voor een vaste termijn van negen jaar.

De nettovastgoedkosten zijn met 2,2 miljoen € gestegen. Deze stijging is te verklaren door de (gebudgetteerde) inhaalbeweging van de onderhoudswerken die in 2021 worden gerealiseerd in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (in verband met COVID en de lockdown in de eerste helft van 2020) en niet-recurrente elementen met betrekking tot de WTC 2-toren (+1,7 miljoen € in 2020 en +0,6 miljoen € in 2021).

De EPRA like-for-like net rental growth bedroeg -1,4% op 30 september 2021. Dit wordt verklaard door de eerder vermelde factoren betreffende de "like for like" nettohuurinkomsten en door een inhaalmaneuver inzake onderhoudswerken in de gebouwen. In de EPRA like-for-like net rental growth zijn geen vergoedingen verwerkt die zijn ontvangen in de context van de vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat).

De **algemene kosten** bedroegen 14,0 miljoen € tegenover 11,8 miljoen € vorig jaar. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door uitzonderlijke elementen in verband met het vertrek op pensioen van de vorige CEO, een voorziening in verband met het PSU⁴ pakket van het Uitvoerend Comité, de impact van de versterking van het team, en door initiatieven voor innovatie en digitalisering.

Het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** bedroeg 62,0 miljoen € in vergelijking met 77,6 miljoen € vorig jaar.

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** van 1,3 miljoen € (+0,0%) ten opzichte van +10,7 miljoen € vorig jaar, weerspiegelt hoofdzakelijk kleine parametersaanpassingen als gevolg van de rotatie van de vastgoedexperts.

De **winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 6,6 miljoen € op 30 september 2021 en komt hoofdzakelijk overeen met de kapitaalwinst (op basis van de meest recente reële waarde) die werden gerealiseerd op de 'exit' van het Wiertz-gebouw en het residentieel deel van Paradis Express.

Het **financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)** bedroeg -11,7 miljoen €, tegenover -15,0 miljoen € vorig jaar. De daling van de financiële kosten is te wijten aan het gecombineerde effect van de daling van het gemiddelde schuldvolume met 8,2% en een lichtjes lagere gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost van 1,9% in vergelijking met vorig jaar (2,0%).

De verhoging van het **nettoresultaat** tot 81,3 miljoen € op 30 september 2021, tegenover 55,9 miljoen € op 30 september 2020, is voornamelijk te verklaren door een positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten als gevolg van de verhoging van de rentevoetcurve over de periode (+24,3 miljoen € tegenover -16,4 miljoen € een jaar geleden).

De EPRA earnings bedraagt 50,1 miljoen € tegenover 61,8 miljoen € vorig jaar. De EPRA earnings per aandeel bedraagt 1,85 € tegenover 2,29 € vorig jaar. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 3,01 € in vergelijking met 2,06 € per aandeel vorig jaar.

4 Voor meer informatie, gelieve het remuneratieverslag in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 te raadplegen.

Toelichting bij de resultaten van de coworking-activiteit

De omzet voor de coworking-activiteit bedroeg 7,0 miljoen € voor de eerste 9 maanden van 2021, tegenover 5,9 miljoen € vorig jaar.

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten

Het geconsolideerde nettohuurresultaat bedroeg 73,3 miljoen €, vergeleken met 53,6 miljoen € vorig jaar. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedroeg 75,2 miljoen €. De geconsolideerde EPRA earnings (groepsaandeel) bedroegen € 1,79 per aandeel tegenover € 2,24 op 30 september 2020.

Financiële structuur

Hoofdkenmerken op 30 september 2021

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.473 miljoen € (waarvan 71,3% bankfinancieringen), die voor 1.076 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
- Gebruik van het handelspapierprogramma op korte termijn voor 433 miljoen €
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 78,8% van de totale schuld
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (alles inbegrepen) van 1,9% voor de eerste 9 maanden van het jaar, een daling ten opzichte van 2,0% op 31 december 2020
- Een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,3 jaar (vergeleken met 4,9 jaar op 31 december 2020)
- Een schuldratio van 41,2%⁵ (tegenover 40,8% op 31 december 2020)
- LTV-ratio van 38,4%⁶ (tegenover 36,8% op 31 december 2020)
- Indekkingsratio van 80,7% (tegenover 98,6% op 31 december 2020).

In de onzekere context van de COVID-19 pandemie heeft de Vennootschap verder gewerkt aan de versterking van haar financiële structuur. Als alles voor het overige gelijk blijft, heeft Befimmo haar financiële behoeften gedekt tot het einde van het eerste kwartaal van 2023.

Eerst groene financiering

Een eerste groene financiering van 50 miljoen € werd afgesloten na de publicatie van het Green Finance Framework. Dit is een belangrijke stap in ons actieplan 2030 om de Duurzame Ontwikkeling van Befimmo financieel te ondersteunen.

Indekkingstransacties uitgevoerd tijdens het derde kwartaal van boekjaar 2021

- Opheffing van een payer IRS met een nominale waarde van 25 miljoen € en een vervaldatum in december 2024

5 De schuldratio wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

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

5. Dividend en EPRA earnings vooruitzichten

Op basis van de informatie die gekend is op de datum van publicatie van dit persbericht, bevestigt de Raad van Bestuur de EPRA earnings prognose van 2,10 € per aandeel voor het boekjaar 2021.

Befimmo zal een dividend voorstellen dat minimum 80% van de EPRA earnings van het jaar belooft. Dit kan desgevallend aangevuld worden met meerwaarden die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd in het kader van haar beleid inzake rotatie van de portefeuille, d.w.z. voor 2021, een minimum van 1,68 € bruto per aandeel.

Het dividendrendement bedraagt 4,8% op basis van de beurskoers op 30 september 2021. Het is de bedoeling van Befimmo om de uitkering van het dividend in twee fasen voor te stellen (een voorschot op dividend in december en een dividendsaldo in mei).

6. Befimmo-aandeel

Kerncijfers

	30.09.2021	31.12.2020
Slotkoers (in €)	34,65	36,30
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	61,11	58,85
Premie of disagio op de intrinsieke waarde	-43,3%	-38,3%
Return op koers ^(a)	-3,4%	-28,5%

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

7. Volgende publicaties

Uitkering van het voorschot ^(c) op dividend van het boekjaar 2021 op vertoon van coupon nr. 42	
- <i>Ex-date</i>	15 december 2021
- <i>Record date</i>	16 december 2021
- <i>Uitbetaling</i>	17 december 2021
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2021 ^(b)	17 februari 2022
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021	25 maart 2022
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021	26 april 2022
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2021 op vertoon van coupon nr. 43	
- <i>Ex-date</i>	4 mei 2022
- <i>Record date</i>	5 mei 2022
- <i>Uitbetaling</i>	6 mei 2022

^(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

KERNCIJFERS

Kwaliteitsvolle portefeuille

#61

GEBOUWEN

950.000 m²

AAN WERKRUIMTES

€131 miljoen

AAN JAARLIJKE
HUURINKOMSTEN

93,3%

BEZETTINGSGRAAD VAN
GEBOUWEN BESCHIKBAAR
VOOR VERHURING

#8

COWORKING-RUIMTES

32.000 m²

AAN COWORKING-RUIMTES

€8 miljoen

JAAROMZET

82%

BEZETTINGSGRAAD
"MATURE" COWORKING-
RUIMTES

Veerkrachtige financiële resultaten

€1,79 per aandeel

EPRA EARNINGS GECONSOLIDEERD

€61,11 per aandeel

INTRINSIEKE WAARDE

Stevige financiële structuur

BBB

STANDARD & POOR'S RATING

38,4%

LTV-RATIO

Aandeel

€34,65

KOERS

4,8%

DIVIDEND
BRUTO RENDEMENT

€1 miljard

BEURSKAPITALISATIE

Ons ambitieus Actieplan 2030

WERKRUIMTES
AANBIEDEN EN
HERTEKENEN

VERANT-
WOORDELIJK ZIJN



STEDEN
OMVORMEN

*CIJFERS OP 30 SEPTEMBER 2021

Befimmo is een vastgoedbelegger en -operator en een Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). Onze kwaliteitsvolle portefeuille, die hoofdzakelijk bestaat uit kantoorgebouwen en coworkingruimtes, is gelegen in Brussel, de grootste Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg. Met een waarde van ongeveer 2,7 miljard €, omvat het 61 kantoorgebouwen en 8 coworkingruimtes.

Befimmo streeft ernaar omgevingen te creëren waar mensen kunnen werken, ontmoeten, delen en leven. We zijn een facilitator voor ondernemingen, ondernemers en hun teams. Met onze gespecialiseerde dochteronderneming Silversquare als partner, beheren wij coworkingruimtes en ontwikkelen we een Belux-netwerk van flexibele werkruimtes. Het is onze ambitie een "one-stop-shop" te worden die organisaties, bedrijven, ondernemers en hun teams verschillende werkplekcombinaties aanbiedt die volledig zijn afgestemd op hun behoeften en alle mogelijke oplossingen biedt voor de hybride werkomgeving van morgen.

Als mensgerichte en verantwoordelijke organisatie bieden wij inspirerende ruimtes en bijhorende diensten en faciliteiten in duurzame gebouwen. Onze drie verbintenissen – 'Werkruimtes aanbieden en hertekenen', 'Steden omvormen' en 'Verantwoordelijk zijn' – vormen de basis van de geïntegreerde MVO-ambities die vervat zitten in ons Actieplan 2030.

Contact :



Befimmo SA

Isaline Van den Berghe | IR Officer

Cantersteen 47 – 1000 Bruxelles | 47 Kantersteen – 1000 Brussel

T : +32(0)2 679 38 08 | i.vandenbergh@befimmo.be | www.befimmo.be

9. Bijlage 1

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	30.09.2021	30.09.2020
I. (+) Huurinkomsten	96 655	106 182
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 130	- 303
NETTOHUURRESULTAAT	96 524	105 879
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	10 839	12 370
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19 999	23 352
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-27 267	-29 469
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	196	2 005
VASTGOEDRESULTAAT	100 291	114 137
IX. (-) Technische kosten	-13 172	-13 200
X. (-) Commerciële kosten	- 588	- 628
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 268	-1 799
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 467	-2 265
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-4 450	-6 247
(+/-) Vastgoedkosten	-22 944	-24 138
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	77 346	89 998
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-16 300	-13 766
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 698	- 588
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	59 348	75 644
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 601	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 945	11 514
OPERATIONEEL RESULTAAT	63 005	87 158
XX. (+) Financiële inkomsten	997	548
XXI. (-) Netto interestkosten	-11 046	-14 755
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 879	-1 829
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	24 268	-16 417
(+/-) Financieel resultaat	11 341	-32 452
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	74 346	54 706
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 083	-1 080
(+/-) Belastingen	-1 083	-1 080
NETTORESULTAAT	73 263	53 626
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	75 231	54 336
MINDERHEIDSBELANGEN	-1 969	- 710
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)	2,78	2,01
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	2 364	- 323
TOTAALRESULTAAT	75 626	53 303
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	77 595	54 013
MINDERHEIDSBELANGEN	-1 969	- 710

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	30.09.2021	31.12.2020
I. Vaste activa	2 875 467	2 790 205
A. Goodwill	17 478	18 145
B. Immateriële vaste activa	6 756	3 815
C. Vastgoedbeleggingen	2 820 060	2 739 649
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 779 127	2 694 479
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	40 933	45 170
D. Andere materiële vaste activa	18 609	15 355
E. Financiële vaste activa	7 744	8 421
F. Vorderingen financiële leasing	4 821	4 822
II. Vlottende activa	71 137	56 284
A. Activa bestemd voor de verkoop	18 681	21 581
B. Financiële vlottende activa	1 690	795
C. Vorderingen financiële leasing	74	145
D. Handelsvorderingen	40 884	28 386
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 508	479
F. Kas en kasequivalenten	2 096	2 439
G. Overlopende rekeningen	4 205	2 458
TOTAAL ACTIVA	2 946 605	2 846 488
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2021	31.12.2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 651 687	1 591 404
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 651 687	1 591 404
A. Kapitaal	398 357	398 356
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	316 193	318 874
D. Nettoresultaat van het boekjaar	75 231	12 269
II. Minderheidsbelangen	-	-
VERPLICHTINGEN	1 294 918	1 255 084
I. Langlopende verplichtingen	669 277	760 104
A. Voorzieningen	1 210	3 918
B. Langlopende financiële schulden	624 354	684 586
a. Kredietinstellingen	211 718	219 677
c. Andere	412 637	464 909
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35 049	62 973
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	7 547	7 547
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 117	1 081
II. Kortlopende verplichtingen	625 641	494 980
A. Voorzieningen	2 323	2 526
B. Kortlopende financiële schulden	502 110	368 697
a. Kredietinstellingen	7 914	11 001
c. Andere	494 196	357 696
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	850	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	75 383	93 130
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 658	4 276
F. Overlopende rekeningen	43 317	26 351
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 946 605	2 846 488

10. Bijlage 2: Alternative Performance Measures

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettostandkosten	De som van de diverse standkosten 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 nettostandkosten.
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.
Nettostandresultaat	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 €)	30.09.2021	30.09.2020	Evolutie
Nettohuurresultaat (A)	90 690	100 765	
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	5 721	15 525	
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	3 761	1 181	
Element non récurrent à extraire du "Like-for-Like" (D)	- 264	3 110	
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)	81 472	80 949	0,6%

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

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
Nettoresultaat (A)	81 340	55 857
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	1 292	10 725
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	24 268	-16 417
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	55 781	61 548

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

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
Financieel resultaat (A)	12 530	-31 372
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	24 268	-16 417
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)	-11 738	-14 956

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	61 992	77 580
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 601	-
Nettovastgoedresultaat	68 593	77 580

Operationele marge

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	61 992	77 580
Nettohuurresultaat (B)	90 690	100 765
Operationele marge (A/B)	68,4%	77,0%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-2 186	-1 119
Goodwill-waardevermindering (B)	- 421	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	-1 765	-1 119

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	10 839	12 370
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20 647	23 824
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-21 279	-24 309
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	196	2 005
IX. Technische kosten	-13 172	-13 200
X. Commerciële kosten	- 588	- 628
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 268	-1 799
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 467	-2 265
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 450	-6 247
Nettovastgoedkosten	-12 542	-10 249

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 €)	30.09.2021	31.12.2020
Nominale financiële schuld (A)	1 075 564	1 001 620
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	-2 096	-2 439
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 777 039	2 692 393
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	18 681	21 581
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 795 719	2 713 974
Loan-to-value (A-B)/C	38,4%	36,8%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
Betaalde rente	14 632	17 113
Geannualiseerde betaalde rente (A)	19 510	22 817
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 045 771	1 138 847
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	1,9%	2,00%

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

	30.09.2021	30.09.2020
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	2,96	4,18
Return op eigen vermogen (in %)	5,03%	7,26%

11. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA⁷-indicatoren

EPRA-INDICATOREN - VASTGOEDOPERATOR

EPRA earnings

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
Nettoresultaat IFRS	81 340	55 857
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	3,01	2,06
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 1 292	- 10 725
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 6 601	-
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	421	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 23 812	16 417
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	36	301
EPRA earnings	50 093	61 849
EPRA earnings (in € per aandeel)	1,85	2,29

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	30.09.2021	31.12.2020
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	8 621	3 203
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	128 548	111 322
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	6,7%	2,9%

7 De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 op pagina 80. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	30.09.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 795 719	2 713 974
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 366 168	- 517 289
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 18 681	- 21 581
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 410 871	2 175 104
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	- 220 891	54 957
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 189 979	2 230 061
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	108 963	114 032
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 5 323	- 2 799
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	103 640	111 234
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	10 577	4 896
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	114 217	116 130
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	4,7%	5,0%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,2%	5,2%

^(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.

EPRA cost ratio

(in duizend €)	30.09.2021	30.09.2020
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-26 633	-22 360
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 122	- 294
Nettovastgoedkosten	-12 542	-10 249
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-13 969	-11 818
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-2 186	-1 119
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	1 765	1 119
ii. Negatieve goodwill/waardevermindering van goodwill	421	-
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-26 633	-22 360
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	2 268	1 799
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-24 366	-20 561
I. (+) Huurinkomsten	90 812	101 059
Brutohuurinkomsten (C)	90 812	101 059
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)^(a) (A/C)	29,3%	22,1%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)^(a) (B/C)	26,8%	20,3%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

EPRA like-for-like net rental growth

Sector	30.09.2021					30.09.2020					Evolutie		
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)			
Brussel CBD en gelijkaardig	38 096		881	1 398	40 376	37 795			1 250	46 619	0,8%		
Brussel gedecentraliseerd	4 422				4 422	4 725				4 725	-6,4%		
Brussel rand	4 243				4 243	4 896	1 503			6 399	-13,3%		
Wallonië	8 048	- 29		- 45	7 973	8 079			- 225	7 853	-0,4%		
Vlaanderen	18 422	225	- 502	- 50	18 096	19 181	340	394	349	20 264	-4,0%		
Luxemburg stad	3 767	1 028			4 795	3 441				3 441	9,5%		
Totaal	76 998	1 028	1 077	- 502	1 303	79 905	78 116	-	9 418	394	1 374	89 302	-1,4%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)					- 13							- 7	
- Niet-recurrent element:					5 051							8 919	
Andere vastgoedkosten					- 6 795							- 7 697	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					78 148							90 516	

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

^(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 €)	30.09.2021	30.09.2020
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	75 231	54 336
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	2,78	2,01
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	4 637	- 10 411
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 6 601	-
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	421	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 23 812	16 417
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	36	301
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 1 445	- 100
EPRA earnings (groepsaandeel)	48 468	60 543
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,79	2,24

EPRA NRV,NTA & NDV

	30.09.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value	Net Reinstatement Value	Net tangibles Assets	Net Disposal Value
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders	1 651 687	1 651 687	1 651 687	1 591 404	1 591 404	1 591 404
Omvat:						
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing	77	77	77	104	104	104
Verwaterde NAV aan reële waarde	1 651 764	1 651 764	1 651 764	1 591 508	1 591 508	1 591 508
Uit te sluiten:						
Reële waarde van financiële instrumenten	28 714	28 714		55 049	55 049	
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen	1 117	558		1 081	540	
Goodwill volgens de IFRS balans		- 17 478	- 17 478		- 18 145	- 18 145
Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		- 6 756			- 3 815	
Omvat:						
Reële waarde van vastrentende financiële schulden ^(a)			- 9 544			- 26 848
Real-estate transfer tax	71 164	-		68 848	-	
NAV	1 752 759	1 656 802	1 624 742	1 716 486	1 625 138	1 546 515
NAV (€/aandeel)	64,85	61,30	60,11	63,48	60,10	57,19

^(a) Uitzonderd IFRS 16