

Tussentijdse verklaring op 31 maart 2021

■ Financiële resultaten:

- Bij gelijkblijvende perimeter, een lichte daling (-0,36%) in de waarde van de portefeuille (exclusief het bedrag van investeringen, verkopen en aankoop)
- Intrinsieke waarde van € 59,98 per aandeel (groepsaandeel)
- Nettoresultaat van € 1,15 per aandeel (groepsaandeel)
- Geconsolideerde EPRA earnings van € 0,68 per aandeel (groepsaandeel)

■ Operationele portefeuille:

- Lichte stijging van de bezettingsgraad naar 95,4%
- Lange gewogen gemiddelde duur van huurcontracten (tot volgende vervaldag) van 7,1 jaar
- Huurgelden voor het lopende jaar voor 98,5% geïnd

■ Lopende ontwikkelingen:

- Ontwikkelingen onder controle met beperkte vertragingen ingevolge COVID
- Proactief beleid inzake bezettingsrisico: voorverhuurpercentage momenteel op 83%

■ Rotatie van activa:

- Uitbreiding in Luxemburg met de aankoop van het Cubus-gebouw (5.000 m² - Howald, Luxemburg)
- Aankoop van een erfpacht van 94 jaar op het kantoorgebouw van het "Esprit Courbevoie" project in Louvain-la-Neuve, om het hybrideaanbod en het Belux-netwerk met Silversquare uit te breiden
- Verkoop van het Wiertz-gebouw (CBD Brussels) met een netto meerwaarde van € 43,2 miljoen en een IRR zonder hefboomwerking van 10,79%

■ Coworking:

- Stabiele bezettingsgraad van de 'mature' coworkingruimte van 78%

■ Financiële structuur:

- Loan-to-Value ratio van 36,2%
- Indekking van de financieringsbehoeften tot eind Q3 2022

■ Dividend en EPRA earnings vooruitzichten

- Als alles voor het overige gelijk blijft voorzien wij een brutodividend in overeenstemming met het eerder gecommuniceerde dividendbeleid (minstens 80% van EPRA earnings, in voorkomend geval aangevuld met tijdens het boekjaar gerealiseerde kapitaalwinsten in het kader van het beleid inzake activarotatie).
- Bevestiging van de vooruitzichten inzake EPRA earnings voor 2021 van € 2,10 per aandeel zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

Inhoud

1. Belangrijke gebeurtenissen van het kwartaal	3
Rotatie van de portefeuille.....	3
2. Vastgoedverslag.....	4
Activiteit vastgoedoperator	4
Herontwikkelingsprojecten.....	8
Coworkingactiviteit.....	9
3. Financieel verslag.....	10
Kerncijfers.....	10
Geconsolideerde nettoactiefwaarde op 31 maart 2021	11
Evolutie van de resultaten	12
Financiële structuur	14
4. Dividend en EPRA earnings vooruitzichten	15
5. Gewone Algemene Vergadering 2021	15
6. Befimmo-aandeel.....	16
7. Volgende publicaties.....	16
8. Bijlage 1	18
9. Bijlage 2: Alternative Performance Measures.....	20
10. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA-indicatoren	25

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 31 maart 2020.

In dit persbericht worden de activiteiten van Befimmo voorgesteld per activiteitsector (vastgoedoperator en coworking). De resultaten die uitgedrukt zijn in € per aandeel zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep op 31 maart 2021. Het gaat om 27.027.788 aandelen.

Vastgoed- en financiële indicatoren:

De definities van de vastgoedindicatoren van Befimmo staan beschreven in Bijlage 2 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019. 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, 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. Belangrijke gebeurtenissen van het kwartaal

Rotatie van de portefeuille

Uitbreiding van de portefeuille in het Groothertogdom Luxemburg met de aankoop van het Cubusgebouw

In februari 2021 heeft de Vennootschap de aankoop¹ van het Cubusgebouw in Howald voor een totaalbedrag “all-in” van ongeveer 30 miljoen € afgerond. Dit gebouw van 5.000 m², gelegen in de onmiddellijke omgeving van de Cloche d’Or (Luxemburg stad), biedt een belangrijk potentieel voor waardecreatie. Dit stadsdeel is goed bereikbaar met het openbaar vervoer (het station en de bussen bevinden zich op wandelafstand van het gebouw) en is sinds enkele jaren volop in ontwikkeling.

Tegen 2023 zal het nieuwe treinstation Howald een belangrijk knooppunt van het openbaar vervoer in het zuiden van de stad worden met een intermodale verbinding (trein, tram en bus). De ligging van de site is een essentieel element van de transactie. We voorspellen dat deze buurt een goed alternatief zal zijn voor de Cloche d’Or en in dit perspectief verwachten we de komende jaren een stijging van de huurprijzen en een daling van de rendementen. Op basis van de lopende huurcontracten bedraagt het aanvangsrendement op de investering 5,6%.

Deze tweede investering in het Groothertogdom getuigt van het vertrouwen dat Befimmo heeft in de Luxemburgse markt, die sinds verscheidene jaren in volle groei is.

Aankoop van het kantoorgebouw van het “Esprit Courbevoie” project in Louvain-la-Neuve

In februari 2021 heeft Befimmo voor een bedrag van ongeveer € 27 miljoen een erfpacht van 94 jaar aangekocht² op het kantoorgebouw van het project “Esprit Courbevoie”, in staat van toekomstige afwerking. Het verwachte rendement op de investering bedraagt 5,6%. Het gebouw wordt gekenmerkt door een zeer uitzonderlijke ligging in de unieke en innoverende universiteitszone (UCLouvain) in Louvain-la-Neuve, dichtbij het stadscentrum met directe toegang tot het station en de autosnelweg Brussel-Luxemburg. Het maakt deel uit van de nieuwe wijk “Esprit Courbevoie”. Dit kantoorgebouw is een goed voorbeeld van het hybride aanbod van Befimmo. Het zal beschikken over ongeveer 3.300 m² kantoorruimte en 5.000 m² Silversquare coworkingruimte, een nieuwe stap in de ontwikkeling van ons Beluxnetwerk.

De oplevering van het gebouw is gepland voor eind 2023. De marketing is aan de gang, Befimmo heeft al eerste gesprekken gevoerd met potentiële klanten.

Overdracht van het Wiertz-gebouw in Brussel, met een nettomeerwaarde van € 43,2 miljoen

Eind maart 2021 droeg Befimmo het Wiertz-gebouw over aan zijn huurder, het Europees Parlement, voor een totaalbedrag van € 74,9 miljoen.

Na een periode van 20 jaar in eigendom, levert de operatie een nettomeerwaarde op van € 43,2 miljoen op de investeringswaarde en wordt gerealiseerd net boven (€ 4,7 miljoen) de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert op 31 december 2020. Het globaal bruto lopend overdrachtrendement (‘gross initial exit yield’) bedraagt 4,97% en de ‘internal rate of return’ (IRR) zonder hefboomwerking bedraagt 10,79%.

¹ Via haar filiaal Kubissimmo sarl.

² Onder voorbehoud van de gebruikelijke opschortende voorwaarden.

Het Wiertz-gebouw (10.100 m²) is gelegen in de Brusselse Leopoldwijk en is verhuurd aan het Europees Parlement voor een resterende duur van zes jaar. De totale lopende contractuele brutohuur bedraagt 3,7 miljoen €.

Via deze transactie kristalliseert Befimmo de waarde van het gebouw op een optimaal moment in de levenscyclus van het actief.

Voor meer informatie over de projecten verwijzen we naar het persbericht op de [website van Befimmo](#).

2. Vastgoedverslag

Activiteit vastgoedoperator

Huuractiviteit³

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar hebben we nieuwe contracten ondertekend en bestaande contracten verlengd voor een totale oppervlakte van 10.722 m², vergeleken met 8.013 m² over dezelfde periode in 2020. Om een vergelijking te maken met de periode vóór er sprake was van COVID: Befimmo heeft in het eerste kwartaal van 2019 huurcontracten ondertekend voor 9.688 m² (exclusief de verhuur van het kantoorgedeelte van 70.000 m² van het ZIN-project) wat bevestigt dat de verhuuractiviteit op dezelfde lijn blijft als (en zelfs boven) de niveaus van vóór COVID. Op het vlak van incentives zien we geen grote verschillen in vergelijking met de transacties van vóór COVID.

De belangrijkste transacties zijn:

- Ocean House gebouw (Brusselse rand): hernieuwing van een 3/6/9-huurcontract voor 1.870 m².
- Ikaros site (Brusselse rand): nieuw 6/9-huurcontract voor 1.440 m².
- Paradis Express site (Luik): bijkomend 916 m² voorverhuurd aan de 'Service Public de Wallonie'. Het project is volledig voorverhuurd, één jaar vóór de oplevering.

Inning en uitstel van huurgelden

Op 5 mei 2021 is ongeveer 98,5% van de huurgelden die verschuldigd zijn voor het tweede kwartaal van het boekjaar geïnd; dit percentage ligt in de lijn van het cijfer voor vorig jaar op dezelfde datum, en een beperkt aandeel in de late betalingen houdt rechtstreeks verband met de COVID-19 crisis. Er zijn betalingsuitstellen toegestaan voor het tweede kwartaal. Deze achterstallige huurgelden bedragen ongeveer € 0,7 miljoen.

Bezettingsgraad en « EPRA Vacancy rate »

	31.03.2021	31.12.2020
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	95,4%	95,2%
EPRA Vacancy Rate ^(a)	2,5%	2,9%

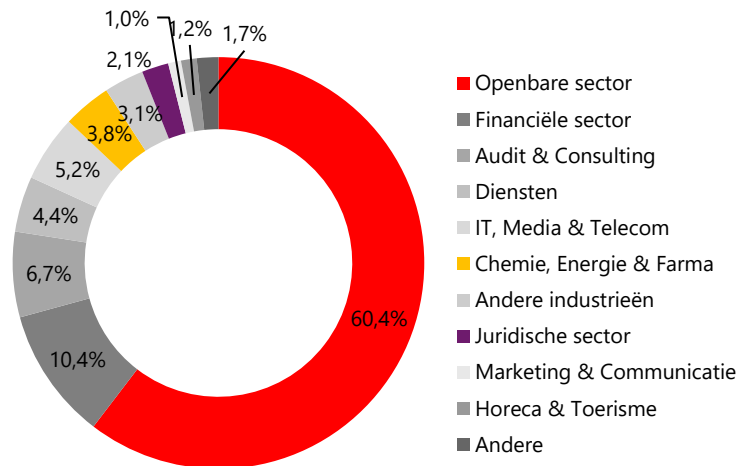
^(a) Beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, berekend op basis van de ERV, rekening houdend met de toekomstige huurovereenkomsten uit ondertekende contracten.

³ Overeenkomstig de definities zullen de verhuringen pas weergegeven worden in de vastgoedindicatoren wanneer de huurovereenkomst ingaat.

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

	31.03.2021	31.12.2020
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag	7,1 ans	7,2 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag	7,7 ans	7,7 jaar

Activiteitssector van de huurders⁽¹⁾



⁽¹⁾ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende contractuele brutohuur op 31 maart 2021.
Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal) en Europese instellingen.

Huurders en rating

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
Federaal		51,8%
Vlaams Gewest		2,4%
Belgische openbare sector	8,4	54,2%
Europese Commissie		4,1%
Europees Parlement		1,1%
Vertegenwoordigingen		0,6%
Europese openbare sector	3,2	5,8%
Totaal huurders uit de openbare sector	7,9	60,0%
Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
Deloitte Services & Investments NV		6,4%
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,9%
DOCLER SERVICES S.à.r.l.		3,2%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,8%
McKinsey & Company		1,6%
Totaal huurders top 5 uit de privésector	7,9	18,8%
Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur (in jaren)	Percentage van de lopende contractuele brutohuur (in %)
+/- 180 huurders	4,0	21,2%
Totaal van de portefeuille	7,0	100%

Variatie van de reële waarde⁴ van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie over het kwartaal ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.03.2021) (in %)	Reële waarde (31.03.2021) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2020) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	1,46%	42,1%	1 145,2	1 191,9
Brussel gedecentraliseerd	0,70%	3,1%	83,3	82,2
Brussel rand	-3,40%	3,3%	90,0	92,5
Vlaanderen	-1,28%	15,1%	409,9	428,3
Wallonië	-2,70%	8,3%	226,8	233,0
Luxemburg stad	0,93%	6,6%	178,4	147,1
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	0,18%	78,4%	2 133,6	2 175,1
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	-1,95%	20,7%	564,2	517,3
Vastgoedbeleggingen^(d)	-0,27%	99,1%	2 697,8	2 692,4
Vastgoed bestemd voor verkoop	-9,45%	0,9%	24,7	21,6
Totaal	-0,36%	100,0%	2 722,5	2 714,0

^(a) De variatie over het boekjaar 2021 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2021 en 31 maart 2021 (buiten het bedrag van de investeringen, desinvesteringen en aankoop).

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

In overeenstemming met de verplichting tot roteren van de mandaten van de vastgoedexperts, op grond van het Koninklijk Besluit op de GVV's, heeft Befimmo vanaf 2021 en voor een periode van drie jaar de heer Christophe Ackermans (Head of Valuation - Cushman & Wakefield), de heer Rod P. Scrivener (Jones Lang LaSalle Sprl, National Director) en de heer Pieter Paepen (CBRE Valuation Services SPRL, Senior Director, Head of Valuation Services) gemandateerd. Deze experts hebben hun eerste waardering uitgevoerd op 31 maart 2021.

Op die datum bedraagt de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo € 2.722,5 miljoen op 31 maart 2021, ten opzichte van een waarde van € 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 (exclusief het bedrag van de investeringen, verkopen en aankopen) lichtjes gedaald over het eerste kwartaal van 2020 (variatie van -0,36% of -€ 9,9 miljoen).

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.

Globaal gesproken weerspiegelt deze variatie in waarde kleine aanpassingen in parameters in de context van de rotatie van de vastgoedexperts en het feit dat de tweede schijf van vergoedingen (€ 5,3 miljoen) is ontvangen in het kader van de globale overeenkomst die vorig jaar is ondertekend met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) betreffende de verlenging van de huurovereenkomst van het Poelaert-gebouw voor een vaste termijn van negen jaar, gecombineerd met de vroegtijdige beëindiging (geheel of gedeeltelijk) met compensatie van tien huurovereenkomsten in kleine gebouwen gelegen in Belgische provincies (in 2020 en in 2021).

De daling in de waarde van de eigendommen die worden gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, hield voornamelijk verband met een daling in waarde van het Wet 52 gebouw, wat werd gecompenseerd door de verhoging in waarde van het Jozef 2 gebouw (nog in de categorie vastgoed bested voor verhuuring). Ter herinnering: we voorzien een bijzonder efficiënte en innovatieve globale herontwikkeling (van de sites Jozef 2, Wet 52 en Wet 44) middenin de Europese wijk. Gelieve voor meer informatie het [Jaarlijks Financieel Verslag 2020](#) op pagina 57 te raadplegen.

Globaal huurrendement

	31.03.2021	31.12.2020
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuuring ^(a)	5,2%	5,3%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuuring ^(a)	5,5%	5,6%
Lopend brutorendement op vastgoedbeleggingen ^(b)	4,2%	4,3%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,9%	5,0%
EPRA Topped-up NIY	5,1%	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 verhuuring. Dit is een vastgoedindicator. Raadpleeg voor meer informatie Bijlage 2 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

Herontwikkelingsprojecten

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar investeerde Befimmo € 61,5 miljoen in haar portefeuille, en dit voornamelijk in de projecten Quatuor, Paradis Express en ZIN.

Van de kantoorherontwikkelingsprojecten is een groot volume al verzekerd, d.w.z. voorverhuurd verschillende jaren vóór oplevering. Op 31 maart 2021 bedraagt het kantoorvoorverhuurpercentage 83%⁵.

De ontwikkelingen zitten grotendeels op schema. Beperkte vertragingen van ongeveer zes maanden ingevolge de aanhoudende gezondheids crisis, hebben geleid tot enkele kostenverhogingen, en zullen de bijdrage aan de EPRA earnings van Quatuor, Paradis Express en ZIN uitstellen.

In het kader van het ZIN-project en met de bedoeling ons portefeuillegewicht in de noordwijk van Brussel te verminderen, zijn we een proces gestart om een partnerschap op te zetten in onze dochteronderneming ZIN IN NO(O)RD. Het doel is om een partner te vinden die tegen uiterlijk 2024 tussen 25 en 75% van het eigen vermogen zou moeten bezitten.

Voor meer informatie over de projecten verwijzen we naar pagina's 56 en 59 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 dat beschikbaar is op de [website van Befimmo](#).

⁵ Berekend op het kantoordeel van lopende aangegane projecten (in m²), exclusief coworking.



Coworkingactiviteit

Voor meer informatie over onze coworking-activiteit verwijzen we naar pagina's 60 en 61 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2021 bedroeg de bezettingsgraad van de mature coworkingruimte 78%. De recente opening van de Zaventem- en Bailli-ruimtes had een impact op de totale bezettingsgraad, die op 31 maart 2021 op 52% stond.

De tweede golf van de gezondheidscrisis resulteerde globaal in uitgestelde beslissingen betreffende de 'take-up' van private kantoren voor middelgrote ondernemingen, met als gevolg een beperkte groei van de activiteit, die niettegenstaande een sterke weerbaarheid vertoonde met een globale toename van het aantal leden.

Nu de vaccinatie aan de gang is en de gezondheidsbeperkingen de komende weken zullen worden versoepeld, blijven wij ervan overtuigd dat ons uniek flexibel aanbod van Befimmo & Silversquare samen een belangrijke rol zal spelen in de herstelperiode na de gezondheidscrisis en één van de belangrijkste oplossingen zal worden in de nieuwe hybride wereld van werken.

	Aantal ingenomen desks op 31.03.2021 (A)	Aantal beschikbare desks op 31.03.2021 (B)	Bezettingsgraad op 31.03.2021 (A/B)
"Mature" coworkingruimtes ^(a)	254	326	78%
Alle coworkingruimtes	1 589	3 028	52%

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

De perimeter van mature en totale ruimtes verandert van tijd tot tijd omdat Silversquare zich in een ontwikkelingsfase bevindt.

Inningspercentage: uitgegeven facturen

Op 31 maart 2021 bedraagt het inningspercentage voor maandelijkse facturen die tijdens 2020 zijn uitgegeven 99,6%. Sinds begin dit jaar is er geen wezenlijke toename van het aantal dubieuze debiteuren geweest.

Omzetsplit

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

3. Financieel verslag

Kerncijfers

Geconsolideerd		
	31.03.2021	31.12.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 620,8	1 591,4
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	59,98	58,85
EPRA NRV ^(a) (in € per aandeel)	63,90	63,48
EPRA NTA ^(a) (in € per aandeel)	60,49	60,10
EPRA NDV ^(a) (in € per aandeel)	58,49	57,19
Gemiddelde (geannualiseerd) financieringskost ^(c) (in %)	1,9%	2,0%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,7	4,9
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	40,6%	40,8%
Loan-to-value ^(d) (in %)	36,2%	36,8%
	31.03.2021	31.03.2020
	(3 maanden)	(3 maanden)
<i>Aantal uitgegeven aandelen</i>	28 445 971	28 445 971
<i>Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode</i>	27 027 788	27 052 443
Nettoresultaat (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,15	0,38
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	0,68	0,77
Return op eigen vermogen ^(e) (in € per aandeel)	2,87	4,18
Return op eigen vermogen ^(e) (in %)	4,9%	7,2%
Activiteit vastgoedoperator		
	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,28	0,42
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,72	0,79
EPRA Like-for Like Net Rental Growth ^(b) (in %)	-6,8%	2,8%

^(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 31 maart 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
Waardering van de verkoopoptie in handen van de minderheidsaandeelhouders, min het uitkeerbaar resultaat toekeerbaar aan de minderheidsbelangen		- 1,1	
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 maart 2021		31,1	
Liquiditeitscontract - reserve voor eigen aandelen		- 0,5	
Resultaat op liquiditeitscontract		0,0	
Intrinsieke waarde op 31 maart 2021 (groepsaandeel)	59,98	1 620,8	27 024 290
	31.03.2021		31.12.2020
EPRA NRV	63,90		63,48
EPRA NTA	60,49		60,10
EPRA NDV	58,49		57,19

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

Evolutie van de resultaten

Gebeurtenissen die de perimeter wijzigen

In vergelijking met het eerste kwartaal van 2020 is de omvang veranderd, voornamelijk als gevolg van de aankopen (Cubus-gebouw en Courbevoie-project) en de verkopen die in het vierde kwartaal van 2020 zijn gerealiseerd (exit van Blue Tower, Medialaan, Schuman 3 en 11, Froissart en Guimard) en in het eerste kwartaal van 2021 (Wiertz-gebouw en een deel van het woongedeelte van Paradis Express).

Toelichting bij de resultaten van de activiteit vastgoedoperator

Samenvattende resultaatrekening van de activiteit vastgoedoperator

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
Nettohuurresultaat	34 099	35 438
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	33 602	35 320
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	497	118
Nettovastgoedkosten ^(a)	-5 203	-3 906
Operationeel vastgoedresultaat	28 896	31 532
Algemene kosten	-4 510	-4 613
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 497	- 107
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	23 889	26 812
Operationele marge^(a)	70,1%	75,7%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 158	-
Nettovastgoedresultaat^(a)	30 047	26 812
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ^(a)	-4 412	-5 026
Vennootschapsbelasting	- 448	- 284
Uitgestelde belasting	- 29	- 197
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	25 159	21 305
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-9 812	1 487
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	19 272	-11 547
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	9 461	-10 061
Nettoresultaat	34 620	11 244
EPRA earnings	19 483	21 502
Nettoresultaat (in € per aandeel)	1,28	0,42
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,72	0,79

^(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 gedaald met 2,9%. Dit wordt verklaard door enkele beëindigingen van huurovereenkomsten (al onderhandeld vóór COVID), COVID-gerelateerde premies en een verlenging van een huurovereenkomst gecombineerd met een herziening van het huurgeld.

Het **totale nettohuurresultaat** is met 3,8% gedaald in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Dit is voornamelijk te verklaren door het verlies aan inkomsten als gevolg van het programma voor de rotatie van de portefeuille dat werd uitgevoerd tijdens het laatste kwartaal van 2020 (exit van Blue Tower, Medialaan, Schumann 3 en 11, Froissart en Guimard). De compensatie voor een vroegtijdige beëindiging van een huurovereenkomst die werd ontvangen tijdens het eerste kwartaal van 2020 wordt opgevangen door compensaties die in het eerste kwartaal van 2021 zijn ontvangen in verband met de vroegtijdige beëindiging (geheel of gedeeltelijk) van tien huurovereenkomsten in kleine gebouwen gelegen in Belgische provincies (in 2020 en in 2021) in het kader van de globale overeenkomst die vorig jaar werd ondertekend met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) betreffende de verlenging van de huurovereenkomst van het Poelaert-gebouw voor een vaste looptijd van negen jaar.

De nettovastgoedkosten zijn met € 1,3 miljoen gestegen. Deze stijging is te verklaren door de te verwachten inhaalbeweging van de onderhoudswerken die dit kwartaal zijn uitgevoerd in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (in verband met COVID en de lockdown in de eerste helft van 2020).

De EPRA like-for-like net rental growth bedroeg -6,8% op 31 maart 2021. Dit wordt verklaard door de factoren die worden vermeld betreffende de "like for like" nettohuurinkomsten en door een voorzien inhaalmaneuver inzake onderhoudswerken in de gebouwen, in combinatie met uitzonderlijke elementen in het eerste kwartaal van 2020. In de EPRA like for like net rental growth zijn geen vergoedingen verwerkt die zijn ontvangen in de context van de vroegtijdige beëindiging van enkele huurovereenkomsten, o.a. met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat).

De vaste bedrijfskosten bedroegen € 4,5 miljoen tegenover € 4,6 miljoen vorig jaar.

Het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** bedroeg € 23,9 miljoen in vergelijking met € 26,8 miljoen vorig jaar.

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedraagt -€ 9,9 miljoen (- 0,36%) in vergelijking met + € 1,5 miljoen vorig jaar, hetgeen kleine parameters-aanpassingen weerspiegelt in de context van de rotatie van de vastgoedexperts en het feit dat de tweede schijf van schadevergoedingen (€ 5,3 miljoen) is ontvangen in het kader van de globale overeenkomst die vorig jaar is gesloten met de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) betreffende de verlenging van de huurovereenkomst van het Poelaert-gebouw voor een vaste looptijd van negen jaar, in combinatie met de vroegtijdige beëindiging (geheel of gedeeltelijk) met compensatie van tien huurovereenkomsten in kleine gebouwen gelegen in Belgische provincies (in 2020 en in 2021).

Op 31 maart 2021 vertegenwoordigt de **winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen** € 6,2 miljoen; deze komt overeen met de kapitaalwinst die is 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 - € 4,4 miljoen, tegenover - € 5,0 miljoen vorig jaar. De daling van de financiële kosten is te wijten aan het gecombineerde effect van de forse daling van het gemiddelde schuldvolume met 6,6% en een lichtjes lagere gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost van 1,9% in vergelijking met vorig jaar.

De verhoging van het **nettoresultaat**, tot € 34,6 miljoen op 31 maart 2021, komende van € 11,2 miljoen op 31 maart 2020, is voornamelijk te verklaren door een positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (te wijten aan de verhoging van de rentevoetcurve over de periode) (+ € 19,3 miljoen tegenover - € 11,6 miljoen een jaar geleden).

De EPRA earnings bedroegen € 19,5 miljoen tegenover € 21,5 miljoen vorig jaar. De EPRA earnings per aandeel kwamen op € 0,72 tegenover € 0,79 vorig jaar. Het nettoresultaat per aandeel bedroeg € 1,28 in vergelijking met € 0,42 per aandeel vorig jaar.

Toelichting bij de resultaten van de coworking-activiteit

De omzet voor de coworking-activiteit bedroeg € 2,2 miljoen over het eerste kwartaal van 2021, tegenover € 2,1 miljoen vorig jaar.

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten

Het geconsolideerde nettohuurresultaat bedroeg € 30,0 miljoen, d.w.z. € 20,2 miljoen meer dan vorig jaar. Het nettoresultaat (groepsaandeel) bedroeg € 31,1 miljoen. De geconsolideerde EPRA earnings per aandeel bedroegen € 0,68 per aandeel tegenover € 0,77 op 31 maart 2020.

Financiële structuur

Hoofdkenmerken op 31 maart 2021

- Bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van € 1,447 miljoen (waarvan 70,8% bankfinancieringen), die voor 987 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 € 363 miljoen ;
- Schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 96,7 % van de totale schuld;
- Een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (alles inbegrepen) van 1,9% voor de eerste 3 maanden van het jaar, stabiel ten opzichte van 2,0% op 31 december 2020;
- Een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,7 jaar (vergeleken met 4,9 jaar op 31 december 2020);
- Een schuldratio van 40,6% ⁶(tegenover 40,8% op 31 december 2020);
- LTV-ratio van 36,2% ⁷(tegenover 36,8% op 31 december 2020);
- Indekkingsratio van 98,8% (tegenover 98,6% op 31 december 2020).

Gerealiseerde financieringen tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2021

- Private plaatsing voor een nominaal bedrag van € 5 miljoen en 10 jaar maturiteit.

Als alles voor het overige gelijk blijft heeft de Vennootschap haar financiële behoeften gedekt tot het einde van Q3 2022.

Indekkingstransacties uitgevoerd tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2021

- Verlenging van een IRS van € 15 miljoen met een extra termijn van 4 jaar tot november 2031.

Na afsluiting van het kwartaal is de Vennootschap blijven werken om de indekkingsportefeuille te herstructureren, waarbij enkele kortetermijn-indekkingsinstrumenten werden opgezegd na de verkoop van het Wiertz-gebouw en de instrumenten op middellange tot lange termijn werden versterkt.

⁶ De schuldratio wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

⁷ Loan-to-value (LTV) = [(nominale financiële schulden – cash)/reële waarde van de portefeuille].

4. Dividend en EPRA earnings vooruitzichten

Als alles voor het overige gelijk blijft, voorzien wij een brutodividend dat in de lijn ligt met het eerder gecommuniceerde dividendbeleid (minstens 80% van de EPRA earnings, in voorkomend geval aangevuld met tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden in het kader van het beleid inzake rotatie van activa) dat kan worden betaald via een dividendvoorschot in december 2021 en een dividendsaldo in mei 2022.

Wij bevestigen de vooruitzichten voor 2021 inzake de EPRA earnings van € 2,10 per aandeel, zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

5. Gewone Algemene Vergadering 2021

De Gewone Algemene Vergadering werd gehouden op 27 april 2021. Alle agendapunten werden bij meerderheid van stemmen goedgekeurd.

Tijdens deze Vergadering werd de benoeming van Jean-Philip Vroninks tot Uitvoerend Bestuurder goedgekeurd. De officiële startdatum van de heer Vroninks zal de komende weken worden aangekondigd. De heer De Blicq zal samen met de heer Vroninks de overgang in goede banen leiden en zal Niet-Uitvoerend Bestuurder van de Venootschap blijven tot het einde van zijn mandaat in april 2022.

Nadat de hernieuwing van zijn mandaat werd goedgekeurd, werd de heer Querton tot Voorzitter van de Raad verkozen. Hij neemt dus de functie over die voorheen door de heer Devos werd bekleed, wiens ambtstermijn ook werd verlengd tot april 2023.

Rekening houdend met het aantal aandelen waarvoor de aandeelhouders de aanwezigheidsformaliteiten hebben vervuld om de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 april 2021 bij te wonen, is het wettelijk vereiste aanwezigheidsquorum op deze Vergadering niet bereikt. Bijgevolg zal een tweede Buitengewone Algemene Vergadering worden gehouden op 18 mei 2021 om 10u30 om te beraadslagen en te beslissen over dezelfde agenda. Gelet op de gezondheids crisis en de maatregelen die door de regering zijn opgelegd met betrekking tot samenscholing, zullen de Aandeelhouders niet fysiek kunnen deelnemen aan de Vergadering en zullen zij enkel hun rechten kunnen uitoefenen door hun stem via correspondentie of via volmacht uit te brengen. Afhankelijk van hoe de situatie rond COVID-19 evolueert en de regels die de komende weken van toepassing zullen zijn, behouden wij ons het recht voor om deze deelnamemodaliteiten te wijzigen via een persbericht en op onze website.

Klik op de volgende link om de notulen van de Gewone Algemene Vergadering van 27 april 2021 en de agenda van de Buitengewone Algemene Vergadering die op 18 mei 2021 zal plaatsvinden te raadplegen: www.befimmo.be.

6. Befimmo-aandeel

Kerncijfers van het aandeel

	31.03.2021	31.12.2020
Slotkoers (in €)	34,75	36,30
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	59,98	58,85
Premie of disagio op de intrinsieke waarde	-42,1%	-38,3%
Return op koers ^(a)	-15,2%	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

Publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021	29 juli 2021 ^(a)
Tussentijdse verklaring op 30 september 2021	28 oktober 2021 ^(b)

^(a) Publicatie voor opening van de beurs.

^(b) Publicatie na sluiting van de beurs.

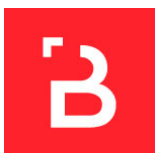
De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kwalitatieve werkruimtes. Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare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

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

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 31 maart 2021, 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

8. Bijlage 1

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	31.03.2021	31.03.2020
I. (+) Huurinkomsten	36 026	37 429
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 52	-143
NETTOHUURRESULTAAT	35 974	37 286
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	5 911	8 313
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18 512	21 891
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-21 839	-24 574
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1	0
VASTGOEDRESULTAAT	38 558	42 916
IX. (-) Technische kosten	-6 699	-7 884
X. (-) Commerciële kosten	- 162	-287
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 473	-1 616
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 814	-744
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-1 637	-1 452
(+/-) Vastgoedkosten	-10 783	-11 984
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	27 775	30 933
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-5 225	-5 240
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 419	167
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	22 131	25 861
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 158	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12 284	1 299
OPERATIONEEL RESULTAAT	16 005	27 159
XX. (+) Financiële inkomsten	256	264
XXI. (-) Netto interestkosten	-3 864	-4 986
XXII. (-) Andere financiële kosten	-1 194	-617
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	19 272	-11 547
(+/-) Financieel resultaat	14 470	-16 886
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	30 475	10 273
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 480	-483
(+/-) Belastingen	- 480	-483
NETTORESULTAAT	29 995	9 790
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	31 122	10 253
MINDERHEIDSBELANGEN	-1 127	-463
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)	1,15	0,38
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	-	-
TOTAALRESULTAAT	29 995	9 790
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	31 122	10 253
MINDERHEIDSBELANGEN	-1 127	-463

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	31.03.2021	31.12.2020
I. Vaste activa	2 793 535	2 790 205
A. Goodwill	18 145	18 145
B. Immateriële vaste activa	4 408	3 815
C. Vastgoedbeleggingen	2 742 684	2 739 649
Reële waarde van de portefeuille buiten Silversquare	2 699 987	2 694 479
Right of use – reële waarde van de Silversquare huurovereenkomsten	42 697	45 170
D. Andere materiële vaste activa	15 180	15 355
E. Financiële vaste activa	8 277	8 421
F. Vorderingen financiële leasing	4 842	4 822
II. Vlottende activa	74 010	56 284
A. Activa bestemd voor de verkoop	24 653	21 581
B. Financiële vlottende activa	2 048	795
C. Vorderingen financiële leasing	73	145
D. Handelsvorderingen	42 038	28 386
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	102	479
F. Kas en kasequivalenten	2 507	2 439
G. Overlopende rekeningen	2 591	2 458
TOTAAL ACTIVA	2 867 546	2 846 488
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2021	31.12.2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 620 830	1 591 404
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 620 830	1 591 404
A. Kapitaal	398 357	398 356
B. Uitgiftepremies	861 905	861 905
C. Reserves	329 446	318 874
D. Nettoresultaat van het boekjaar	31 122	12 269
II. Minderheidsbelangen	-	-
VERPLICHTINGEN	1 246 715	1 255 084
I. Langlopende verplichtingen	722 372	760 104
A. Voorzieningen	3 918	3 918
B. Langlopende financiële schulden	666 512	684 586
a. Kredietinstellingen	197 386	219 677
c. Andere	469 126	464 909
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	43 286	62 973
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	7 547	7 547
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 109	1 081
II. Kortlopende verplichtingen	524 343	494 980
A. Voorzieningen	2 248	2 526
B. Kortlopende financiële schulden	372 318	368 697
a. Kredietinstellingen	4 100	11 001
c. Andere	368 218	357 696
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	987	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	111 103	93 130
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 845	4 276
F. Overlopende rekeningen	34 843	26 351
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 867 546	2 846 488

9. Bijlage 2: Alternative Performance Measures

ACTIVITEIT VASTGOEDOPERATOR

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

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

Reconciliatietabellen van de “Alternative Performance Measures”

Nettohuurresultaat “Like-for-Like”

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020	Evolutie
Nettohuurresultaat (A)	34 099	35 438	
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	4 526	4 377	
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	2 681	272	
Niet-recurrent element te verwijderen uit "Like-for-Like" (D)	21	3 112	
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C-D)	26 870	27 677	-2,9%

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

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat (A)	34 620	11 244
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	-9 812	1 487
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	19 272	-11 547
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	25 159	21 305

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

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
Financieel resultaat (A)	14 860	-16 574
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	19 272	-11 547
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) (A-B)	-4 412	-5 026

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	23 889	26 812
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 158	-
Nettovastgoedresultaat	30 047	26 812

Operationele marge

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	23 889	26 812
Nettohuurresultaat (B)	34 099	35 438
Operationele marge (A/B)	70,1%	75,7%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 497	- 107
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 497	- 107

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5 911	8 313
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18 915	22 168
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 246	-22 406
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1	0
IX. Technische kosten	-6 699	-7 884
X. Commerciële kosten	- 162	- 287
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 473	-1 616
XII. Beheerkosten vastgoed	- 814	- 744
XIII. Andere vastgoedkosten	-1 637	-1 450
Nettovastgoedkosten	-5 203	-3 906

GECONSOLIDEERD

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

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

Reconciliatietabellen van de "Alternative Performance Measures"

Loan-to-value

(in duizend €)	31.03.2021	31.12.2020
Nominale financiële schuld (A)	987 396	1 001 620
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	2 507	2 439
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 697 833	2 692 393
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	24 653	21 581
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 722 485	2 713 974
Loan-to-value (A-B)/C	36,2%	36,8%

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31.03.2021	31.12.2020
Betaalde rente	5 013	22 643
Geannualiseerde betaalde rente (A)	20 053	22 643
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 039 930	1 103 790
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	1,9%	2,0%

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

	31.03.2021	31.03.2020
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	2,87	4,18
Return op eigen vermogen (in %)	4,9%	7,2%

10. Bijlage 3: Tabellen van de EPRA⁸-indicatoren

EPRA-INDICATOREN - VASTGOEDOPERATOR

EPRA earnings

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat IFRS	34 620	11 244
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	1.28	0.42
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	9 812	- 1 487
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 6 158	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 18 819	11 547
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	29	197
EPRA earnings	19 483	21 502
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,72	0,79

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	2 821	5 918
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	114 520	125 180
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	2,5%	4,7%

8 De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 op pagina 86. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	31.03.2021	31.03.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 722 485	2 834 185
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 564 248	- 437 288
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 24 653	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 133 584	2 396 897
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	53 516	60 143
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 187 100	2 457 040
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	111 738	127 951
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 3 926	- 5 826
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	107 812	122 125
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	4 000	4 032
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	111 812	126 157
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	4,9%	5,0%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,1%	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 €)	31.03.2021	31.03.2020
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-9 764	-8 643
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 52	- 135
Nettovastgoedkosten	-5 203	-3 906
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-4 510	-4 613
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 497	- 107
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	497	118
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-9 764	-8 643
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 473	1 616
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-8 292	-7 027
I. (+) Huurinkomsten	34 150	35 573
Brutohuurinkomsten (C)	34 150	35 573
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)^(a) (A/C)	28,59%	24,30%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)^(a) (B/C)	24,28%	19,75%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

EPRA like-for-like net rental growth

Sector	31.03.2021						31.03.2020						Evolutie Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
	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 de jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling ^(a)	Totale netto- huurinkomsten ^(b)	
(in duizend €)													
Brussel CBD en gelijkaardig	12 166		890		487	13 543	13 110		2 256		140	15 505	-7,2%
Brussel gedecentraliseerd	1 253					1 253	1 534					1 534	-18,3%
Brussel rand	1 343					1 343	1 421	489				1 910	-5,5%
Wallonië	2 737			- 21	- 45	2 671	2 610		0	- 97		2 513	4,8%
Vlaanderen	6 144			- 354	- 5	5 785	6 574		958	117		7 648	-6,5%
Luxemburg stad	1 120	280				1 400	1 311					1 311	-14,6%
Totaal	24 762	280	890	- 375	437	25 995	26 559	-	2 745	957	159	30 421	-6,8%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomst en met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IFRS 16)						- 6						- 3	
- Niet-recurrent element:						5 337						3 197	
Andere vastgoedkosten						- 2 430						-2 083	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						28 896						31 532	

^(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 €)	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	31 122	10 253
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,15	0,38
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 12 860	10 590
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	12 822	- 999
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 6 158	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close out costs	- 18 819	11 547
VIII. Uitgestelde belasting met betrekking tot EPRA aanpassingen	29	197
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 734	- 155
EPRA earnings (groepsaandeel)	18 262	20 843
EPRA earnings (in € per aandeel) (groepsaandeel)	0,68	0,77

EPRA NRV,NTA & NDV

	31.03.2021			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	1 620 830	1 620 830	1 620 830	1 591 404	1 591 404	1 591 404
Omvat:						
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële leasing	92	92	92	104	104	104
Verwaterde NAV aan reële waarde	1 620 922	1 620 922	1 620 922	1 591 508	1 591 508	1 591 508
Uit te sluiten:						
Reële waarde van financiële instrumenten	35 805	35 805		55 049	55 049	
Uitgestelde belasting met betrekking tot meerwaarde op vastgoedbeleggingen	1 109	555		1 081	540	
Goodwill volgens de IFRS balans		- 18 145	- 18 145		- 18 145	- 18 145
Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		- 4 408			- 3 815	
Omvat:						
Reële waarde van vastrentende financiële schulden ^(a)			- 22 191			- 26 848
Real-estate transfer taks	68 889	0		68 848	0	
NAV	1 726 726	1 634 730	1 580 586	1 716 486	1 625 138	1 546 515
NAV (€/aandeel)	63,90	60,49	58,49	63,48	60,10	57,19

^(a) Uitzonderd IFRS 16