

Jaarresultaten 31.12.2017

Open minds, open spaces

- Noordwijk:
 - Quatuor (60.000 m²):
 - Eén derde van het project voorverhuurd (22.000 m²)
 - Definitieve vergunningen verkregen en begin van de werken
 - « Toekomstige ex-WTC I & II »: een nieuwe multifunctionele ruimte
- Arts 56: aankoop van een zakelijk erfpacht met looptijd van 99 jaar
- Waardekristallisatie van het Brederode-complex (meerwaarde van 21,5 miljoen €)
- Silversquare @Befimmo: een innovatief en strategisch partnerschap
- Aanhoudende huuractiviteit (58.400 m²)
- Stabiele reële waarde van de portefeuille (+0,54%) bij gelijkblijvende perimeter
- EPRA earnings van 3,74 € per aandeel, in lijn met de perspectieven
- Nettoresultaat van 5,32 € per aandeel
- Intrinsieke waarde van 56,63 € per aandeel
- Loan-to-value-ratio van 39,61%
- Bevestiging van het voorgestelde dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel, betaalbaar vanaf 4 mei 2018, wat het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel brengt
- Dividendprognose van 3,45 € bruto per aandeel voor het boekjaar 2018

Inhoudstafel

1. Open minds, open spaces.....	3
2. Belangrijke gebeurtenissen	5
Quatuor-project (60.000 m ²)	5
“Toekomstige ex-WTC 1 & 2”: een nieuwe multifunctionele ruimte.....	5
Arts 56 gebouw in Brussel	6
Waardekristallisatie van het Brederode-complex	6
Silversquare @Befimmo: een innovatieve combinatie	6
3. Vastgoedportefeuille.....	7
Kerncijfers	7
Lopende projecten	8
Variaties van de reële waarden van de vastgoedportefeuille	10
Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten	11
Bezettingsgraad	11
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	11
Globaal huurrendement	12
Omslagpercentage.....	12
4. Financieel verslag	13
Kerncijfers	13
Nettoactiefwaarde op 31 december 2017	14
Financiële resultaten op 31 december 2017	15
Financiële structuur	17
5. Corporate governance.....	21
Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo.....	21
6. Befimmo-aandeel	21
Kerncijfers	21
Evolutie van de beurskoers.....	22
7. Dividend van het boekjaar 2017	22
Uitkering van het voorschot op dividend	22
Dividendsaldo van het boekjaar 2017	22
8. Kalender 2018.....	23
9. Vooruitzichten en dividendprognose	24
Vooruitzichten voor de EPRA earnings.....	24
EPRA-earnings prognosetabel	27
Dividendprognose van het boekjaar 2018	28
10. Een nieuwe identiteit	29
11. Publicatie van het “Woord van de Voorzitter en de CEO”	29
12. Bijlage 1	31
Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)	31
Geconsolideerde balans (in duizend €)	32
13. Bijlage 2	33
Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"	33
Reconciliatietabellen van de "Alternative Performance Measures"	34
14. Bijlage 3	36
Tabellen van de EPRA-indicatoren.....	36
15. Bijlage 4	39
Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren	39

1. Open minds, open spaces

De **resultaten** van het boekjaar 2017 zijn in lijn met de vooruitzichten. De EPRA earnings komt op 3,74 € per aandeel, tegen 3,68 € per aandeel eind 2016.

Befimmo heeft 2017 in een heel nieuwe gedaante afgesloten! Dit nieuwe elan geeft een evolutie weer die al enkele jaren geleden werd ingezet.

Befimmo verruimt haar missie en haar visie op de werkruimtes van morgen en op de manier om ze te ontwerpen en te gebruiken.

In de **Noordwijk** speelt Befimmo een hoofdrol in de heropleving van de wijk, niet alleen als mede-oprichtster van de vereniging Up4North, maar vooral met projecten die een echt buurtleven in de hand zullen werken. Na de aflevering van de vergunning voor het Quatuor-project in 2017, gingen de werken begin 2018 van start. Intussen is er ook al een eerste huurovereenkomst voor getekend. Befimmo bereidt er ook een innovatief multifunctioneel project betreffende de "Toekomstige ex-WTC 1 en 2".

Begin 2018 rondde Befimmo de aankoop van het zakelijk erfpacht op het gebouw **Arts 56** af. Het gebouw past volledig in haar strategie. De combinatie van de troeven van het gebouw (zijn ligging, zijn zichtbaarheid, zijn flexibiliteit en de diensten die het aanbiedt) en het track-record van Befimmo zullen op termijn mogelijk maken om het waardecreatiepotentieel concreet te realiseren.

Het partnerschap **Silversquare @Befimmo** draagt bij tot de evolutie van de dynamiek van het gebouw. Silversquare, leader in coworking en in de uitbouw van gemeenschappen, en Befimmo, specialist in kantooromgevingen, delen dezelfde waarden en dezelfde kijk op de nieuwe werkwijzen. Silversquare @Befimmo ondersteunt innovatie en zal ondernemers de kans bieden om zich te ontwikkelen in rechtstreekse wisselwerking met andere bedrijven die in het gebouw of in de gemeenschap gevestigd zijn. De eerste ruimte gaat in april 2018 open in het Triomf-gebouw.

Befimmo wil haar huurders inderdaad flexibele werkruimtes, diensten en bedrijfsnetwerken aanbieden in een omgeving die op multifunctionaliteit gericht is.

In het kader van haar **strategie** maakte Befimmo in 2017 een nieuw ambitieus 'routeblad' op. Dat gebeurde samen met de betrokken partijen. In lijn met de vier bestaande MVO-pijlers en op basis van een analyse van de impact van de activiteit van Befimmo op de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties, werd een lijst van de prioritaire maatschappelijke uitdagingen opgesteld. Deze denkoefening leidde tot de invoering van zes strategische krachtlijnen waaruit blijkt hoe Befimmo haar vak ziet, vandaag en morgen:

- **De inpassing in de stad:** het gebouw wordt een ecosysteem met oog voor zijn stedelijke omgeving en met een mix van functies;
- **De werkwereld:** de werkruimtes heruitdenken, volgens het type activiteit en het gebruikersprofiel;
- **De voorbeeldrol:** Befimmo wil al haar partners partij laten trekken van de resultaten van haar onderzoek;
- **De mobiliteit:** bijdragen tot alternatieve en milieuvriendelijke vervoeroplossingen;
- **De dialoog:** communiceren en blijven communiceren met al haar betrokken partijen;
- **Het gebruik van de werkmiddelen:** toepassing van de principes van het eco-ontwerp en van de kringlooeconomie in elke fase van de levenscyclus van een gebouw.

Deze aanpak omvat ook een doelbewust streven naar innovatie, dat mogelijk zal maken om vooruit te lopen op de behoeften en de verwachtingen van de huurders.

Op basis van de **vooruitzichten**, voorgesteld op de pagina's 24 tot 28 van dit persbericht, bevestigt Befimmo het vooropgestelde **dividend** van 3,45 € per aandeel over het boekjaar 2018.

Door de creatie van waarde in haar werkomgevingen, blijft Befimmo waarde creëren voor haar aandeelhouders.



Het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 zal beschikbaar zijn op de zetel van de Vennootschap en op de website vanaf vrijdag 23 maart 2018. Befimmo volgt volop de tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de verslaggeving inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid – die mikt op de verbetering van de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie – door zich aan te sluiten bij de EPRA reporting guidelines en bij de richtlijnen van de GRI Standards. In 2017 heeft Befimmo de GRESB⁽¹⁾-score « Green Star - 86% » gekregen en werd ze opgenomen in de categorie « Leadership – B » van het CDP⁽²⁾.

In de afwezigheid van een gestandaardiseerd referentiestelsel voor de vastgoedindicatoren voerde Befimmo in het boekjaar 2017 een kritische analyse uit van de methodes voor de berekening van haar belangrijkste indicatoren. Consultant PwC begeleidde haar in deze oefening. Befimmo zal vanaf nu haar indicatoren berekenen op basis van deze iets aangepaste definities, zoals beschreven in Bijlage 4 van dit persbericht. De vastgoedindicatoren op 31 december 2016 werden herwerkt op basis van de nieuwe definities. De vastgoedindicatoren worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding in dit persbericht.

Sinds 3 juli 2016, de Richtlijnen “Alternative Performance Measures (APM)” van de ESMA (“European Securities Markets Authority”) van kracht. De APM die in dit persbericht opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM in dit persbericht. De volledige lijst van de APM, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in Bijlagen 2 en 3 van het huidige persbericht en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo: <http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/alternative-performance-measures>.

⁽¹⁾ Global Real Estate Sustainability Benchmark.

⁽²⁾ Carbon Disclosure Project.

2. Belangrijke gebeurtenissen

Quatuor-project (60.000 m²)

Eén derde van het project voorverhuurd (22.000 m²)

In maart 2017 ondertekende Befimmo een akkoord met Beobank voor de ingebruikname van een toren van het Quatuor-project¹ (Brusselse Noordwijk). Dit akkoord voorziet in de terbeschikkingstelling van het gebouw voor een duur van 15 jaar vast, vanaf de oplevering ervan in de loop van 2020. In dat kader zal de huidige huurovereenkomst van Beobank in het gebouw La Plaine (15.180 m² - Brussel gedecentraliseerd) tot die datum verlengd worden. Een derde van het Quatuor-project is dus al voorverhuurd, meer dan 3 jaar voor de oplevering.

Verkrijgen van vergunning en begin van de werken

Befimmo heeft de nodige stedenbouwkundige en milieuvergunningen gekregen voor de bouw van het Quatuor-complex. De werken van het nieuwe geheel zijn gestart en zullen zowat 36 maanden duren. Het project, gericht op een mix van functies, spoort met de nieuwe trends. Befimmo mikt op een BREEAM-certificatie 'Excellent/Outstanding' in de fase Design. De "all-in" kostprijs voor dit project wordt geraamd op 150 miljoen €. Op basis van meerdere huurders met zogenoemd « klassieke 9 jaar » huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 5,30% bedragen.

“Toekomstige ex-WTC 1 & 2”: een nieuwe multifunctionele ruimte²

Het WTC 2 komt eind 2018 vrij. Het werd opgetrokken in de jaren 70 en het is tijd om de site nu anders in te richten. Ze is inderdaad monofunctioneel (enkel kantoren), wat niet meer aansluit op de verwachtingen en behoeften van de markt.

Het nieuwe project, betreffende de torens 1 en 2, moet enerzijds deelnemen aan de evolutie en de heropleving van de onmiddellijke omgeving waarin het is ingeplant en anderzijds stroken met de evoluties in de verwachtingen van de gebruikers. Er zijn geïntegreerde functies gepland, die elkaar aanvullen. De kantooroppervlakte zou tot ongeveer twee derde van de huidige oppervlakte worden teruggebracht. Het saldo zou worden verdeeld over een aantal andere bestemmingen, onder meer woongelegenheid.

In november 2017 werd het architectenteam 51N4E-l'AUC gekozen, dat zal samenwerken met Jaspers Eysers Architects. Zo werd de oproep tot kandidaten afgesloten die in september in overleg met de Brusselse Bouwmeester werd opgezet. Het ontwerpteam wordt aangevuld met erkende deskundigen in engineering, duurzaamheid, kringlooeconomie en welzijn.

De all-in kostprijs voor het project wordt momenteel op 300 miljoen € geraamd.

Een eerste kalender werd opgemaakt om het ritme van de toekomstige vervaldagen aan te geven. De vergunningen zouden moeten aangevraagd worden in de loop van het tweede kwartaal van het boekjaar 2018 en de werken zouden lopen van 2020 tot 2023.

Up4North

Befimmo is een referentiespeler in de Noordwijk. Ze bezit er het Quatuor-project en de torens van het WTC.

Als maatschappijgericht bedrijf is Befimmo mede-oprichtster van de vereniging Up4North. Deze heeft de opdracht om de Noordwijk een nieuwe impuls te geven. Op termijn zal hier een nieuwe aangename, multifunctionele en bruisende stadswijk ontstaan, die voor iedereen toegankelijk is.

Befimmo sluit zich aan bij deze nieuwe collectieve kijk op de Noordwijk, de natuurlijke uitbreiding van de Brusselse Vijfhoek. Ze stelt zich verantwoordelijk en betrokken op en heeft de ambitie om een bijdrage te leveren tot de uitbouw van een door en door toekomstgerichte wijk.

<http://www.labnorth.be/en>



¹ Voor meer informatie, gelieve de pagina 8 van dit persbericht te raadplegen.

² Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 18 september 2017 (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>) en pagina 8 van dit persbericht te raadplegen.

Arts 56 gebouw in Brussel

In januari 2018 heeft Befimmo de aankoop van een zakelijk erfpachtrecht met een looptijd van 99 jaar op het gebouw Arts 56 afgerond, voor een bedrag van ongeveer 116 miljoen €³.



Het gebouw Arts 56 past volledig binnen de strategie van Befimmo. Het heeft een uitstekende ligging aan de kleine Brusselse Ring en biedt een breed gamma diensten en faciliteiten. Het gebouw is gelegen in de Europese wijk van Brussel, dicht bij de De Meeûssquare en het Luxemburgplein, en wordt bovendien zeer goed bediend door het openbaar vervoer.

De Arts 56 heeft een totale kantooroppervlakte van 21.000 m² en is momenteel verhuurd aan een tiental tophuurders, met huurovereenkomsten van het type

3/6/9. De bezettingsgraad bedraagt 98%. De jaarlijkse brutohuurprijs bedraagt 5,2 miljoen € (lopend brutorendement van 4,5%).

Waardekristallisatie van het Brederode-complex⁴

Einde maart 2017 heeft Befimmo een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex⁵ aan CBRE Global Investors (voor rekening van één van zijn SMA-klanten⁶) toegekend, voor een bedrag van 122 miljoen € aan een rendement van 3,69%.

Deze operatie kadert zich in een doelstelling om punctueel waarde te kristalliseren in een Brusselse kantoorvastgoedmarkt waar de zoektocht naar rendement, in een context van lage rentevoeten, opportuniteiten creëert voor goed gelegen en kwaliteitsvolle gebouwen die op lange termijn in gebruik genomen zijn.

Silversquare @Befimmo: een innovatieve combinatie⁷

In september 2017 heeft Befimmo een strategisch partnerschap gesloten met de firma Silversquare, de Belgische leider in coworking.

Het partnership Silversquare @Befimmo beantwoordt aan een streven om zich volop in te schrijven in de wereld van morgen en om rekening te houden met de huidige en toekomstige behoeften van de kantoorgebruikers. Het partnerschap zal tot een ware uitwisseling van competenties en knowhow leiden.

Silversquare @Befimmo is van plan om 4 tot 5 ruimtes te ontwikkelen in de komende twee jaar. De eerste 4.000 m² voor coworking worden ingericht in het Triomf-gebouw, dat omwille van zijn uitstekende ligging uitgekozen werd. De opening van deze eerste Silversquare @Befimmo is gepland in april 2018. Op termijn zouden alle gebouwen die verhuurd worden aan meerdere huurders, evenals de projecten, in aanmerking kunnen komen voor een Silversquare @Befimmo ruimte. Naast de inkomsten uit de activiteit zelf zal Befimmo ook kunnen genieten van een toegevoegde waarde, door haar huurders en coworkers een dergelijk concept van netwerken en uitwisselingen aan te bieden.

³ In lijn met de reële waarde vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert.

⁴ Voor meer informatie, gelieve het persbericht van 13 maart 2017 te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

⁵ Het gaat om de gebouwen Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) en Namen 48 (1.517 m²). Voor meer informatie, gelieve de pagina's 36,37 en 65 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 te raadplegen.

⁶ "Seperate Managed Accounts".

⁷ Voor meer informatie, gelieve de persberichten van 18 en 19 september 2017 te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

3. Vastgoedportefeuille

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controle van de vastgoedindicatoren voltooid is wat de grond betreft, en geen significante correctie heeft aangetoond die zou moeten aangebracht worden aan de gegevens die in dit bericht zijn opgenomen.

Kerncijfers⁸

	31.12.2017	31.12.2016 Herwerkt ^(a)	31.12.2016 ^(b)
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 494,4	niet herwerkt	2 511,7
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,19%	5,95%	6,07%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,52%	6,41%	6,40%
Spot-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	94,44%	92,22%	94,79%
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag	7,31 jaar ^(c)	8,10 jaar ^(c)	8,07 jaar
Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de laatste vervaldag	7,88 jaar	8,61 jaar	8,67 jaar
Omslagpercentage van vastgoed beschikbaar voor verhuring	-10,78% ^(d)	-9,53% ^(d)	-9,50%
EPRA Vacancy Rate ^(e)	5,43%	niet herwerkt	5,71%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,82%	niet herwerkt	5,65%
EPRA Topped-up NIY	5,97%	niet herwerkt	5,81%

^(a) Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren die beschreven worden in Bijlage 4 van dit persbericht.

^(b) Cijfers zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016

^(c) Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag 9,21 jaar bedragen op 31 december 2016 en 8,47 jaar op 31 december 2017.

^(d) Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, zou het omslagpercentage -4,99% bedragen op 31 december 2016 en -5,90% op 31 december 2017.

^(e) Overeenkomstig de beschikbaarheidsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

⁸ Een begrippenlijst in Bijlage 4 van dit persbericht bevat de definities van de vastgoedindicatoren.

Lopende projecten

In de loop van het boekjaar 2017 investeerde Befimmo 43,3 miljoen € in haar portefeuille.

Overzicht van de investeringen van het boekjaar 2017

	Huuroppervlakte	Ligging	Aanvang van de werken	Voltooing	Type	BREEAM-certificatie	Gerealiseerde investeringen in 2017 (in miljoen €)	Gerealiseerd totaal investering tot 31 december 2017	Totale investering (in miljoen €)
Lopende projecten									Aangegaan
Brederode Corner	6 500 m²	Brussel CBD, Centrum	Q1 2018	Q1 2020	Renovatie	Excellent	0,6	1,0	20
Guimard	5 500 m²	Brussel CBD, Leopold	Q1 2016	Q3 2017	Renovatie	Excellent	8,9	13,0	13
Eupen - Rathausplatz	7 200 m²	Eupen, Wallonië	Fase 1: Q1 2017 Fase 2: Q4 2018	Fase 1: Q3 2018 Fase 2: Q4 2019	Renovatie en bouw	-	7,0	7,0	14 (a)
Quatuor	60 000 m²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Afbraak Noord Building en bouw Quatuor	Excellent/ Outstanding	5,9	7,6	150
							30,0		Aan te gaan
Paradis Express	35 000 m²	Luik, Wallonië	2018	2020	Bouw	Excellent	2,6	3,5	82 (b)
"Toekomstig ex-WTC 1 & 2"	110 000 m²	Brussel CBD, Noord	2020	2023	Afbraak en bouw	Outstanding	3,5	4,0	300
WTC IV	53 500 m²	Brussel CBD, Noord		Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	Bouw	Outstanding	1,4	18,1	140
Andere werken (inclusief coworking)							13,3		
Totaal							43,3		

(a) De 18 miljoen € die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 staat, omvat de acquisitiewaarde van het Eupen-project (gezien de aankoop plaatsvond in het eerste kwartaal van het boekjaar 2017).

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

Samenvatting van de andere lopende projecten⁹

■ Brederode Corner :

Het gebouw Brederode Corner geniet van een mooie zichtbaarheid op de hoek van de Brederodestraat en de Naamsestraat. Het zal volledig gerenoveerd worden in 2018/2019. Verwacht wordt dat de vergunning in het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 wordt afgeleverd. De structuur van het gebouw wordt opengewerkt om zo panoramische uitzichten op het Brusselse stadscentrum en op het Koninklijk Paleis te creëren. Het nieuwe gebouw zal allerlei faciliteiten en diensten aanbieden en met de laatste technieken uitgerust zijn. Op basis van meerdere huurders met zogenoemd « klassieke 9 jaar » huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 5,5% bedragen.

■ Eupen :

Befimmo haalde de promotie-opdracht voor werken binnen die de Regie der Gebouwen opzette met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis in Eupen. In uitvoering van deze opdracht kocht Befimmo begin 2017 het terrein en de bestaande constructies en startte de werkzaamheden, waarvan de uitvoering per fase over een periode van 30 maanden gespreid zal worden. Het project betreft (i) de afbraak van een bestaand gebouw en de heropbouw van een nieuw complex van 5.300 m² en (ii) de zware renovatie van een tweede bestaand gebouw van 1.900 m². De huurovereenkomst, voor een basishuur van zowat 900.000 € per jaar en met een duur van 25 jaar, zal ingaan op het einde van elke fase van de werken.

■ Paradis Express :

Het project is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het HST-station in Luik en betreft de bouw van een ecowijk met een functiemix van kantoren, woonruimte en buurtwinkels. De unieke vergunning werd aangevraagd in het eerste kwartaal van het boekjaar 2017 en wordt verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2018. Op basis van meerdere huurders met zogenoemd « klassieke 9 jaar » huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 6,0%¹⁰ bedragen.



⁹ Zie ook pagina's 5 en 8 van dit persbericht.

¹⁰ Op het deel kantoren.

Variaties van de reële waarden¹¹ van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie 2017 ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.12.2017) (in %)	Reële waarde (31.12.2017) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2016) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	0,43%	53,2%	1 327,7	1 423,0
Brussel gedecentraliseerd	-5,48%	3,5%	87,0	88,4
Brussel rand	-8,81%	5,5%	137,8	147,0
Vlaanderen	-0,77%	19,6%	487,7	493,4
Wallonië	1,32%	7,8%	195,8	194,2
Luxemburg stad	10,78%	4,4%	109,9	99,3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-0,13%	94,0%	2 345,9	2 445,3
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	10,70%	6,0%	148,5	66,3
Vastgoedbeleggingen	0,54%	100,0%	2 494,4	2 511,7
Vastgoed bestemd voor verkoop	-0,35%	0,0%	-	-
Totaal	0,54%	100,0%	2 494,4	2 511,7

^(a) De variatie over het boekjaar 2017 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2017 en 31 december 2017 (buiten het bedrag van de aankopen, investeringen en desinvesteringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2017.

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

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.494,4 miljoen € op 31 december 2017, ten opzichte van een waarde van 2.511,7 miljoen € op 31 december 2016.

Deze evolutie van de waarde van -17,3 miljoen € omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- de gerealiseerde investeringen;
- de gerealiseerde desinvesteringen:
 - het toegekende erfpachtrecht van 99 jaar op het Brederode-complex; en
 - de overdracht van de gebouwen Luik-Digneffe en Ninove ;
- de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

De waarde van de portefeuille (buiten aankopen, investeringen en desinvesteringen) is stabiel gebleven in de loop van het boekjaar (variatie van +0,54%, +13,4 miljoen €).

Rotatie van de vastgoedexperts

Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, werden vanaf 1 januari 2018 nieuwe mandaten toegekend aan JLL, PWC en Cushman & Wakefield voor een duur van 3 jaar. JLL heeft de missie deze expertises te coördineren. Deze experts zullen hun eerste expertise opstellen op 31 maart 2018.

11 Deze waarden zijn opgesteld in toepassing van de IAS 40-norm die voor vastgoedbeleggingen een boeking in "reële waarde" vereist. Deze reële waarde wordt verkregen door van de "investeringswaarde" de gemiddelde transactiekosten, die onafhankelijke vastgoedexperts bepaalden, af te trekken. Dit komt overeen met (i) 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen € en met (ii) 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €.

Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten

Tijdens het boekjaar 2017 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten af en vernieuwde ze huurovereenkomsten voor een totale oppervlakte van 58.393 m², waarvan 54.432 m² kantoren en 3.961 m² voor handelszaken en polyvalente ruimtes. Deze oppervlakte is groter vergeleken met de 37.200 m² die in 2016 werden getekend. Voor 73%¹² van de contracten ging het om nieuwe huurovereenkomsten (28 transacties), terwijl het saldo de heronderhandeling van lopende huurovereenkomsten betrof (24 transacties).

Opvallende transacties van het boekjaar 2017:

- **Quatuor (Brussel | Noordwijk):** akkoord getekend met Beobank voor de opname van een toren van 22.000 m² met een vaste duur van 15 jaar, vanaf de oplevering in de loop van 2020;
- **Eupen (Wallonië):** toekenning van de openbare promotie-opdracht voor werken, georganiseerd door de Regie der Gebouwen, om een nieuw Justitiepaleis ter beschikking te stellen (ongeveer 7.200 m²);
- **Media (Brussel | Rand):** verlenging van de huurovereenkomst met Oracle Belgium (4.200 m²) voor een looptijd van 9 jaar;
- **Central Gate (Brussel | Stadscentrum):** ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met de Vlaamse Gemeenschap voor de opname van 1.500 m²;
- **Axento (Groothertogdom Luxemburg):** verlenging van de huurovereenkomst met KPMG.

Bezettingsgraad

De spot bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring neemt lichtjes toe en bedraagt 94,44% op 31 december 2017 (tegenover 92,22% op 31 december 2016¹³).

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten¹⁴

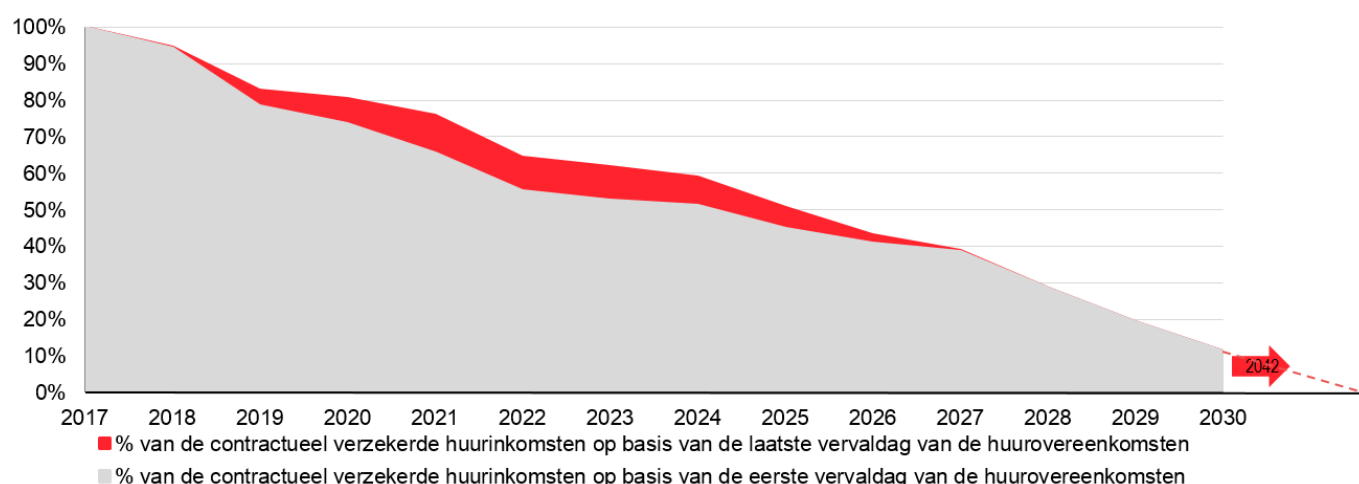
De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag bedraagt 7,31 jaar op 31 december 2017, tegen 8,10 jaar op 31 december 2016¹³. De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun laatste vervaldag ligt op 7,88 jaar op 31 december 2017.

¹² Op basis van het getekend aantal m².

¹³ Herwerkt op basis van de nieuwe definities

¹⁴ De gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten wordt enkel berekend op de gebouwen beschikbaar voor verhuring; de huurovereenkomsten van de gebouwen in de projectfase die pas zullen ingaan na de werken, zoals onder meer het geval is voor de projecten Quatuor met de Beobank-huurovereenkomst (duur van 15 jaar) en Eupen met de huurovereenkomst van de Regie der Gebouwen (duur van 25 jaar) zijn dus niet inbegrepen in de berekening van deze ratio.

Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille¹⁵ (in %)



Globaal huurrendement

	Properties available for lease			Vastgoedbeleggingen ^(c)		
	31.12.2017	31.12.2016 Herwerkt ^(a)	31.12.2016 ^(b)	31.12.2017	31.12.2016 Herwerkt ^(a)	31.12.2016 ^(b)
Lopend brutorendement	6,19%	5,95%	6,07%	5,85%	5,79%	5,89%
Potentieel brutorendement	6,52%	6,41%	6,40%			

^(a) Cijfers herwerkt op basis van de nieuwe definities van de vastgoedindicatoren die beschreven worden in Bijlage 4 van dit persbericht.

^(b) Cijfers zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.

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

Omslagpercentage

Het omslagpercentage geeft een aanwijzing van de impact op de lopende huur van een onmiddellijk einde van de huurovereenkomsten van de portefeuille en tegelijk een nieuwe verhuring ervan aan de markthuurprijs. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele geplande toekomstige investeringen en met de daarbij horende huurprijzen. Hij is gebaseerd op de geraamde contractuele brutohuurwaarde van de gebouwen in hun huidige staat en is dus niet representatief voor het potentieel aan waardecreatie in de portefeuille van Befimmo.

Op 31 december 2017 bedraagt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuring -10,78% (ten opzichte van -9,53% op 31 december 2016¹⁶). Deze omslag moet in perspectief geplaatst worden ten opzichte van de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot de volgende vervaldag van 7,31 jaar. Noteer dat, zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, de omslag -5,90% zou bedragen.

De impact op de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2017 (149,0 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag (-10,78%) van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 7,5 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

De vooropgestelde EPRA earnings¹⁷ voor de volgende drie boekjaren die hierna beschreven worden (pagina 27) houden rekening met een omslag van de huur wanneer de lopende huurovereenkomsten aflopen.

¹⁵ De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op zijn eerste vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende contractuele brutohuur op 31 december 2017.

¹⁶ Herwerkt op basis van de nieuwe definities.

¹⁷ Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 van dit persbericht te raadplegen.

4. Financieel verslag

Kerncijfers

	31.12.2017	31.12.2016
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	25 579 214	23 692 223
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 448,50	1 401,35
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,63	54,78
EPRA NAV ^(a) (in € per aandeel)	57,03	55,49
EPRA NNAV ^(a) (in € per aandeel)	56,35	54,30
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(b) (in %)	2,82%	-0,29%
Nettoresultaat (in € per aandeel)	5,32	3,82
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,74	3,68
Gemiddelde (geannualiseerd) financieringskost ^(c) (in %)	2,08%	2,26%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,73	3,66
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	41,62%	44,65%
Loan-to-value ^(d) (in %)	39,61%	42,33%
Return op eigen vermogen ^(e) (in € per aandeel)	5,33	3,69
Return op eigen vermogen ^(e) (in %)	9,85%	6,79%

^(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"): $[(\text{nominale financiële schuld} - \text{kasstroom}) / \text{reële waarde van de portefeuille}]$. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.

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

Nettoactiefwaarde op 31 december 2017

Op 31 december 2017 komt de totale waarde van het nettoactief van Befimmo op 1.448,5 miljoen €.

De intrinsieke waarde bedraagt dus 56,63 € per aandeel, ten opzichte van 54,78 € per aandeel op 31 december 2016.

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen
Intrinsieke waarde op 31 december 2016	54,78	1 401,3	25 579 214
Dividendsaldo van het boekjaar 2016		-23,0	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		0,4	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2017		-66,3	
Nettoresultaat op 31 december 2017		136,1	
Intrinsieke waarde op 31 december 2017	56,63	1 448,5	25 579 214

EPRA NAV en NNNAV

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Intrinsieke waarde	1 448 504	1 401 349
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,63	54,78
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	127	184
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	10 143	17 753
EPRA NAV	1 458 774	1 419 287
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,03	55,49
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 10 143	- 17 753
II. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 7 216	- 12 621
EPRA NNNAV	1 441 415	1 388 912
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	56,35	54,30

Financiële resultaten op 31 december 2017

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

Analytische geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Nettohuurresultaat	142 431	137 037
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	<i>141 172</i>	<i>136 442</i>
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	<i>1 260</i>	<i>595</i>
Nettovastgoedkosten ^(a)	-11 932	-14 257
Operationeel vastgoedresultaat	130 499	122 780
Algemene kosten	-12 199	-10 447
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 252	- 596
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	117 048	111 738
Operationele marge^(a)	82,2%	81,5%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 798	1 154
Nettovastgoedresultaat^(a)	138 846	112 892
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-19 750	-22 131
Belastingen	-1 642	-2 364
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	117 455	88 397
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	13 429	21 121
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	5 186	-19 112
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	18 615	2 009
Nettoresultaat	136 070	90 406
EPRA earnings	95 657	87 243
Nettoresultaat (in € per aandeel)	5,32	3,82
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,74	3,68

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

EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat IFRS	136 070	90 406
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	5,32	3,82
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 40 413	- 3 163
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 13 429	- 21 121
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 21 798	- 1 154
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 5 186	19 112
EPRA earnings	95 657	87 243
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,74	3,68

De gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap hebben gewijzigd

De perimeter van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar 2017 voornamelijk gewijzigd door de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex en door de bijna volledige wedersamenstelling van het eigendom van de Torens 1 en 2 van het WTC. In 2016 evolueerde hij ook voornamelijk als gevolg van de geleidelijke aankoop van het Gateway-gebouw dat op het einde van het boekjaar opgeleverd werd.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt daarnaast beïnvloed door de verhoging van het gemiddeld aantal aandelen in omloop (kapitaalsverhoging met 2.557.921 aandelen in september 2016).

Analyse van het nettoresultaat

De samenvattende geconsolideerde resultatenrekening omvat de gegevens die op 31 december 2017 gepubliceerd zijn. De analyse van het resultaat is gebaseerd op een vergelijking met de gegevens op 31 december 2016.

De stijging van het **Nettohuurresultaat** met 3,9% vergeleken met dezelfde periode van vorig jaar is te verklaren door het verschil tussen de impact van de integratie van het Gateway-gebouw in de portefeuille en de impact van de overdracht door erfpacht van het Brederode-complex. Het "Like-for-Like" nettohuurresultaat¹⁸ steeg met 1,57% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **Nettovastgoedkosten** gaan van 14,3 miljoen € naar 11,9 miljoen €. Deze evolutie is vooral toe te schrijven aan, enerzijds, een eenmalige impact tijdens het eerste kwartaal van 2017 van de restitutie van een reservefonds en anderzijds aan de vermindering van de huurlasten en de belasting op leegstaande gebouwen door de verhuringen die plaatsvonden en de vrijstellingen van onroerende voorheffing.

De **Algemene kosten** belopen 12,2 miljoen €, tegen 10,4 miljoen € in 2016. Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van een eenmalig effect dat in 2016 werd opgetekend (terugbetaling van belastingen) en van de uitbreiding van het team.

Het **Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille** ging dus met 5,3 miljoen € naar boven (+4,8%).

Het **Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** van 21,8 miljoen € vloeit grotendeels voort uit de gerealiseerde meerwaarde bij de toekenning van de erfpacht voor een canon van 122 miljoen €, op het Brederode-complex voor 99 jaar.

Het **Financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) verbeterde en ging van -22,1 miljoen € in 2016 naar -19,7 miljoen € in 2017. Deze verbetering wordt verklaard door een daling van de gemiddelde vaste rentevoet waartegen de Vennootschap zich financiert en door de vermindering van het gemiddelde schuldvolume met 79 miljoen €, voornamelijk door de kapitaalverhoging van september 2016 en de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex in maart 2017. Deze evolutie wordt echter

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

gedeeltelijk gecounterd door 1,3 miljoen € minder financiële inkomsten gelinkt aan voorschotten op middelen in verband met de geleidelijke aankoop van het Gateway-gebouw.

Op 31 december 2017 ligt het **Nettoresultaat** op 136,1 miljoen €, vergeleken met 90,4 miljoen € op 31 december 2016. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (buiten het bedrag van de aankopen, investeringen en desinvesteringen) bedraagt 13,4 miljoen €, wat neerkomt op een waardevermeerdering van 0,54%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen beloopt 5,2 miljoen €, vergeleken met -19,1 miljoen € een jaar eerder.

De **EPRA earnings** bedraagt 95,7 miljoen € op 31 december 2017, een stijging met 9,6% ten opzichte van het boekjaar 2016.

De **EPRA earnings per aandeel** van 3,74 € ging lichtjes naar boven (1,6%) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, ondanks het groter aantal aandelen door de kapitaalsverhoging van september 2016.

Het **Nettoresultaat per aandeel** komt op 5,32 €, tegenover 3,82 € vorig jaar.

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	31.12.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 494,4	2 511,7
Andere activa	64,8	101,4
Totaal activa	2 559,1	2 613,1
Eigen vermogen	1 448,5	1 401,3
Financiële schuld	1 002,1	1 098,0
vast	484,3	538,7
vlottend ^(a)	517,8	559,2
Andere schuld	108,5	113,7
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 559,1	2 613,1
LTV	39,61%	42,33%

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

Financiële structuur

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

Gerealiseerde financieringen in de loop van het boekjaar

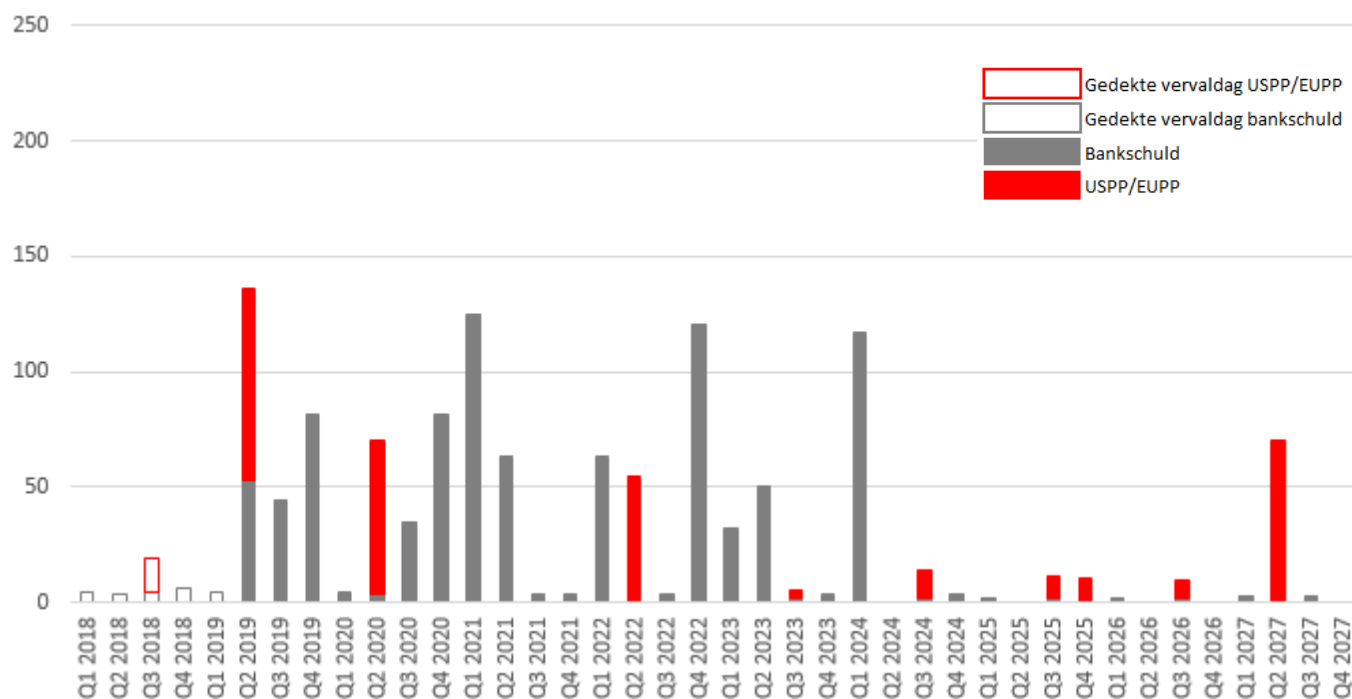
In het kader van haar globaal financieringsprogramma heeft Befimmo verschillende operaties uitgevoerd:

- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 135 miljoen € met looptijden van 4 tot 7 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 90 miljoen € op 7 jaar;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 50 miljoen € op 6 jaar;
- uitvoering van een private plaatsing van schuld tegen vaste rentevoet voor een totaalbedrag van 70 miljoen € op 10 jaar (60 miljoen € in april, gevolgd door een TAP van 10 miljoen € in juni);
- gedeeltelijke vroegtijdige annulatie van een banklijn die in 2019 vervalt, voor een bedrag van 25 miljoen €;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 130 miljoen €, op 5 jaar en 5 maanden;
- heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 30 miljoen € op 5 jaar.

Op grond hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het einde van het eerste kwartaal van 2019.

Om het hoofd te bieden aan haar toekomstige verbintenissen, onder meer als gevolg van de grootschalige herontwikkelingsprojecten die ze voorbereidt, zal Befimmo in de toekomst een aantal gediversifieerde (private plaatsingen, enz.) of bankfinancieringen aangaan.

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



Hoofdkenmerken van de financiële structuur

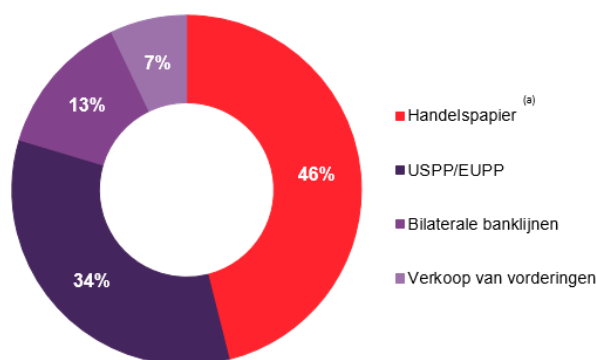
Op 31 december 2017 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.258,3 miljoen € (waarvan 73,7% bankfinancieringen), die voor 988,4 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van de liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen en de geplande verbintenissen voor de volgende jaren;
- een schuldratio van 41,62%¹⁹;
- een LTV-ratio van 39,61%²⁰;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,73 jaar;
- schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 84,1% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,08% over het jaar, tegenover 2,26% voor het boekjaar 2016.

¹⁹ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

²⁰ Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

Schuldverdeling



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

Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 23 mei 2017 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van 600 miljoen €. Dit programma was op 31 december 2017 voor 455,5 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 66,25 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schulden.

Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP, SWAPTIONS en COLLAR²¹ evenals van (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 31 december 2017 op 101,3%²². De gemiddelde indekkingsratio over de boekjaren 2018, 2019 en 2020 wordt respectievelijk geschat op 94%, 75% en 60%.

In het kader van haar indekkingsbeleid heeft de Vennootschap tijdens het boekjaar verschillende verrichtingen uitgevoerd op haar indekkingsinstrumenten:

- de herstructurering van twee IRS met betrekking tot een oorspronkelijk notioneel bedrag van 35 miljoen €, met de verschuiving van hun einddatum naar begin 2027 en de verhoging van hun notioneel totaalbedrag naar 50 miljoen €;
- de annulatie van twee indekkingsinstrumenten op korte termijn (een COLLAR met betrekking tot een notioneel bedrag van 30 miljoen € en een IRS voor een notioneel bedrag van 25 miljoen €);
- de herstructurering van drie IRS met betrekking tot een notioneel totaalbedrag van 65 miljoen €, met de verplaatsing van hun einddatum naar 2027.

Begin 2018 heeft Befimmo twee bijkomende operaties uitgevoerd:

- de afsluiting van een tunnel van swaptions met betrekking tot een 'payer' IRS met vaste rentevoet, die de periode 2019-2027 dekt voor een notioneel bedrag van 30 miljoen €;
- de herstructurering van een IRS met betrekking tot een notioneel bedrag van 25 miljoen €, met de verplaatsing van zijn einddatum naar 2027.

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

22 Dekkingsratio = (nominale schulden tegen vaste rentevoeten + notionele bedragen van de IRS en CAP)/totale schuld. Rekening houdend met de aankoop van het zakelijk erfpachtrecht op het Arts 56, in januari 2018, zou de dekkingsratio 90,8% geweest zijn.

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

Jaarlijks gemiddelde		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CAP	Notioneel (in miljoen €)	160	92	47	20	0	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,15%	0,81%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	20	20	20	20	0	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	872	830	769	732	693	636	556	415	275	138
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	0,97%	0,99%	1,03%	1,02%	0,98%	0,91%	0,87%	0,86%	0,88%	0,97%

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

5. Corporate governance

Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo

Tijdens zijn vergadering van 14 december 2017 besliste de Raad van Bestuur van Befimmo NV om Mevrouw Anne-Marie Baeyaert te coöpteren als onafhankelijk Bestuurder. Haar definitieve benoeming zal voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 24 april 2018.

Mevrouw Anne-Marie Baeyaert (1961) startte haar loopbaan in 1981 bij Best & Osterrieth in Antwerpen, als Customer Service Representative (1981-1985). Ze zet daarna haar carrière verder bij Katoen Natie Group, eerst als General Manager Transport Division (1985-1995), vervolgens als General Manager Noordkasteel (1995-1998), daarna als Managing Director Bulkterminals (1998-2001) en tot slot als Country Administrative & Finance Director in Brazilië (2001-2005). Van 2005 tot 2013 was Mevrouw Anne-Marie Baeyaert Business Unit Manager Port Operations & Repair voor de groep Katoen Natie. Sinds 2013 is Mevrouw Anne-Marie Baeyaert Managing Owner van Resigrass. Mevrouw Anne-Marie Baeyaert heeft een bachelor in maritieme wetenschappen (BIBH Antwerpen – 1981) en volgde een postuniversitaire opleiding in Finance en in Management (Vlerick Business School - 2000).

6. Befimmo-aandeel

Kerncijfers

	31.12.2017	31.12.2016
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	25 579 214
Gemiddeld aantal aandelen over de periode	25 579 214	23 692 223
Hoogste koers (in €)	55,74	61,20
Laagste koers (in €)	50,31	48,60
Slotkoers (in €)	53,55	53,36
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	15 277 286	16 916 343
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	59 911	65 822
Velociteit van de free float ^(a)	78,66%	87,10%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	92%	94%
Brutodividend ^(b) (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement ^(c)	6,44%	6,47%
Return op koers ^(d)	6,98%	3,88%

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

^(b) Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% vanaf januari 2017 (komende van 27%).

^(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

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

Evolutie van de beurskoers

Het Befimmo-aandel sloot op 31 december 2017 af op 53,55 €, tegen 55,36 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van het dividend, dat in 2017 werd uitgekeerd, biedt het een return op koers van 6,98% op een jaar. In 22 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 7,30%²³.

Op 31 december 2016 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van 5,44%. Befimmo had een beurskapitalisatie van 1.369.766.910 €.

Op basis van de transacties die op alle marktplatforms werden geregistreerd, vertoont het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 59.911 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 78,66%.

7. Dividend van het boekjaar 2017

Uitkering van het voorschot op dividend

Zoals aangekondigd in oktober 2017, is Befimmo overgegaan tot de storting van een voorschot op dividend voor het boekjaar 2017 vanaf 21 december 2017.

Dit voorschot op dividend bedroeg 2,59 € bruto²⁴ per aandeel en werd in contanten uitbetaald op vertoon van coupon nr. 34.

Dividendsaldo van het boekjaar 2017

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 24 april 2018, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2017, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 € bruto²⁴ per aandeel uit te keren.

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

²³ Rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend (bron: KBC Securities).

²⁴ Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

8. Kalender 2018

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017	vrijdag 23 maart 2018
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2017	dinsdag 24 april 2018
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2017 op vertoon van coupon nr. 35	
- <i>Ex-date</i>	woensdag 2 mei 2018
- <i>Record date</i>	donderdag 3 mei 2018
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf vrijdag 4 mei 2018
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2018	woensdag 9 mei 2018 ^(b)
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2018	donderdag 19 juli 2018 ^(b)
Tussentijdse verklaring op 30 september 2018	donderdag 25 oktober 2018 ^(b)
Uitkering van het voorschot ^(c) op dividend van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 36	
- <i>Ex-date</i>	dinsdag 18 december 2018
- <i>Record date</i>	woensdag 19 december 2018
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf donderdag 20 december 2018
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2018	donderdag 7 februari 2019 ^(b)
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018	vrijdag 29 maart 2019
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018	dinsdag 30 april 2019
Uitkering van het dividendsaldo ^(a) van het boekjaar 2018 op vertoon van coupon nr. 37	
- <i>Ex-date</i>	woensdag 8 mei 2019
- <i>Record date</i>	donderdag 9 mei 2019
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf vrijdag 10 mei 2019

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

^(b) Publicatie na sluiting van de beurs.

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

9. Vooruitzichten en dividendprognose²⁵

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden voor de controle van de gebudgetteerde EPRA earnings voor de jaren 2018, 2019 en 2020 voltooid zijn wat de grond betreft en geen significante correctie heeft aangetoond die zou moeten aangebracht worden aan de gegevens die in dit bericht zijn opgenomen.

De financiële vooruitzichten voor de komende drie boekjaren, die opgesteld zijn volgens de IFRS-normen en voorgesteld worden op geconsolideerde basis, worden enerzijds voorbereid op basis van de elementen die bekend zijn bij de afsluiting van de jaarrekeningen (zoals de bestaande contracten) en anderzijds op hypothesen en inschattingen van bepaalde risico's door Befimmo.

Vooruitzichten voor de EPRA earnings

De vooruitzichten zijn gebaseerd op een stabiele perimeter wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft. Er wordt echter rekening gehouden met de hypothese dat de aandeelhouders elk jaar gebruik maken van de mogelijkheid om het dividend in nieuwe aandelen te bekomen, ten belope van 30% van het bedrag van het voorschot op dividend, netto van de roerende voorheffing, dat in december²⁶ wordt voorgesteld. De vooruitzichten houden ook rekening met overdrachten van niet-strategische gebouwen. Ze houden geen rekening met externe groei.

²⁵ **Disclaimer** Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo. Hun effectieve realisatie hangt inderdaad af van een bepaald aantal factoren waar Befimmo geen vat op heeft, zoals de evolutie op de financiële en op de vastgoedmarkt. Gezien de huidige onzekere economische situatie kunnen de gehanteerde hypothesen in de toekomst nog sterk wijzigen. De hypothesen en inschattingen van risico's leken redelijk toen ze geformuleerd werden maar het is nu eenmaal onmogelijk om de toekomstige gebeurtenissen te voorspellen en dus kunnen ze al dan niet correct blijken. De werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of realisaties van Befimmo, of marktevolutie, kunnen dus aanzienlijk afwijken van deze vooruitzichten. Gezien deze onzekerheden worden de aandeelhouders verzocht om zich niet ongegrond op deze vooruitzichten te baseren. Deze voorspellingen gelden trouwens enkel op de datum van de opmaak van dit persbericht. Befimmo verbindt er zich niet toe om deze vooruitzichten te actualiseren, bijvoorbeeld om een wijziging in de hypothesen waarop ze steunen, weer te geven, onder voorbehoud uiteraard van haar wettelijke verplichtingen ter zake, met name deze die opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en op de financiële diensten en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt.

²⁶ Het bedrag van het voorschot op dividend dat in de vooruitzichten vooropgesteld werd (met betrekking tot drie kwartalen) wordt verondersteld op 2,59 € bruto per aandeel te blijven.

Hypothesen

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

	Gerealiseerd	Hypothesen		
	2017	2018	2019	2020
Externe hypothesen waarop de vennootschap geen invloed kan uitoefenen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	1,85%	1,17%	1,50%	1,50%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,35%	-0,34%	-0,13%	0,38%
Interne hypothesen waarop de Vennootschap ten minste een gedeeltelijke invloed kan uitoefenen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	2,00%	1,25%	1,50%	1,50%
Percentage voor inning huurgeld ^(a)	93,19%	89,36%	84,02%	83,60%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,08%	2,19%	2,09%	2,19%
Totaal aantal aandelen op het einde van het boekjaar	25 579 214	25 843 827	26 111 176	26 381 292

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

- De indexeringspercentages die op de huurprijzen worden toegepast, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van de evolutie van de gezondheidsindex die het Planbureau opmaakt (vijfjarenplan, gepubliceerd in juni 2017 en update van de vooruitzichten op korte termijn in september 2017).
- De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door een belangrijke Belgische financiële instelling en de marktpercentages ("forward" rentevoeten) voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden midden januari 2018 opgesteld.
- De hypothesen voor de percentages voor inning huurgeld zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. Deze komt overeen met de verhouding tussen de geboekte netto-inkomsten (2017) of begroot (2018 en volgende) tot het potentieel inkomen.
- De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskostprijs slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de aankoop van indekkingsinstrumenten.

Vastgoedhypothesen

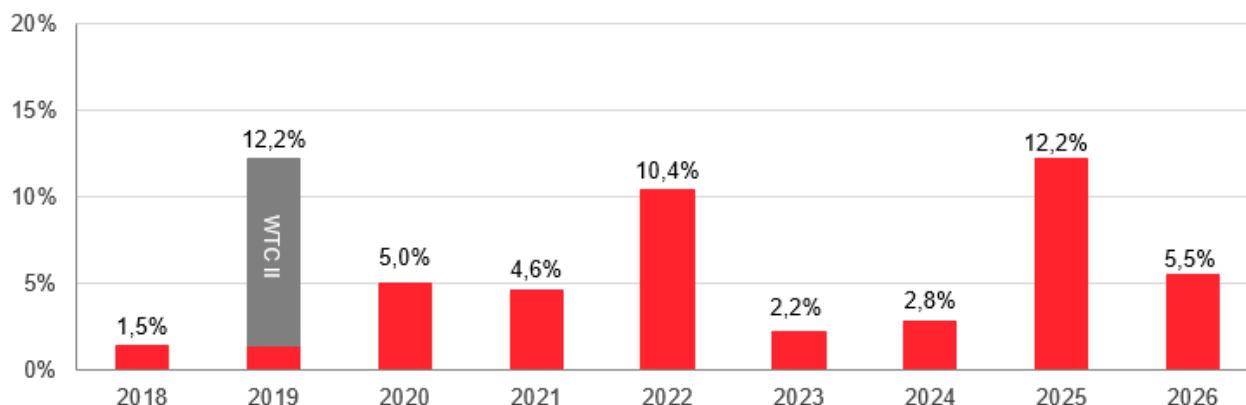
Naast de algemene markttendensen verwerkte Befimmo in haar vooruitzichten de eigen kenmerken van haar gebouwen. Het gaat dan vooral om hun huursituatie (zoals de resterende bezettingsduur), de potentiële omslag van de huurprijzen en de verouderingsgraad (technische prestaties, milieuprestaties, enz.).

Vervaldagen van de huurovereenkomsten

De grafiek hierna toont de impact over het volledige jaar (in %) van de vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerste mogelijke vervaldag) op de lopende huurovereenkomsten per 31 december 2017. Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2017. Elk percentage komt overeen met de som van de huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar²⁷.

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

Vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerst mogelijke vervaldag) – Impact over het volledig jaar (in %) ²⁸



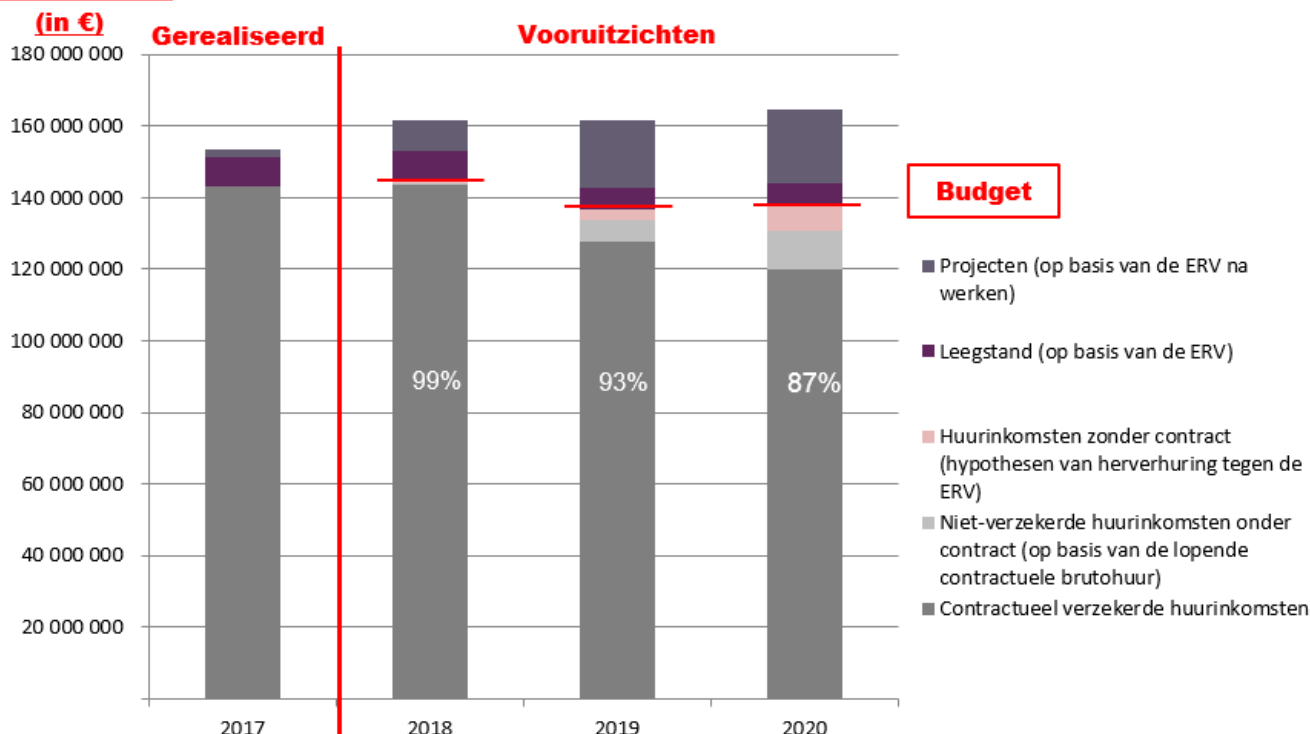
Contractueel verzekerde huurinkomsten

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

Voor het boekjaar 2018 bijvoorbeeld, blijkt uit deze grafiek duidelijk dat de gebudgetteerde inkomsten voor 99% resulteren uit gewaarborgde contracten. Voor datzelfde jaar is dus 1% van het gebudgetteerde inkomen niet verzekerd onder contract (er is een vervaldag) en/of gebaseerd op hypothesen voor herverhuring.

Contractueel verzekerde huurinkomsten

Huurinkomsten



²⁸ Deze grafiek houdt geen rekening meer met de huurovereenkomst in het gebouw Noord Building, momenteel in afbraak (die de bouw van de Quatuor voorafgaat).

Geplande en ingeschatte werken voor de drie volgende jaren

	Huur- oppervlakte	Locatie	Type	Vooruitzichten (in miljoen €)		
				2018	2019	2020
Brederode Corner	6 500 m²	Brussel CBD, Centrum	Renovatie	12,4	6,2	-
Eupen - Rathausplatz	7 200 m²	Eupen, Wallonië	Renovatie en bouw	4,2	2,5	-
Ikaros Business Park	4 750 m²	Brussel, rand	Renovatie	8,1	-	-
Quatuor	60 000 m²	Brussel CBD, Noord	Afbraak Noord Building en bouw Quatuor	21,7	43,5	51,7
Paradis Express	35 000 m²	Luik, Wallonië	Bouw	17,1	40,0	20,7 ^(a)
"Toekomstige ex-WTC 1 & 2"	110 000 m²	Brussel CBD, Noord	Afbraak en bouw	10,2	17,4	40,4
WTC IV	53 500 m²	Brussel CBD, Noord	Implementatie van de vergunning In functie van de commercialisering	3,3	5,4	-
Andere investeringen (coworking inbegrepen)				22,7	16,2	11,8
Total				100,8	131,2	124,7

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

EPRA-earnings prognosetabel

(in duizend €)	Gerealiseerd 2017	2018	Vooruitzichten 2019	2020
Huurinkomsten	143 161	144 714	136 751	137 992
Met verhuur verbonden kosten	- 729	- 770	- 489	- 492
Nettohuurresultaat	142 431	143 943	136 262	137 500
Nettovastgoedkosten	-11 932	-12 700	-13 016	-13 926
Operationeel vastgoedresultaat	130 499	131 243	123 245	123 574
Algemene kosten van de Vennootschap	-12 199	-12 891	-13 199	-13 736
Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment)	-1 252	-1 903	-2 101	-2 787
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	117 048	116 450	107 946	107 051
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-19 750	-22 137	-22 264	-24 278
Belastingen	-1 642	-1 281	-1 301	-1 320
EPRA earnings	95 657	93 031	84 381	81 453
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,74	3,64	3,26	3,12
<i>Gemiddeld aantal aandelen</i>	<i>25 579 214</i>	<i>25 590 782</i>	<i>25 855 514</i>	<i>26 122 985</i>

Dividendprognose van het boekjaar 2018

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2018, bij gelijke perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van zowat 3,64 € per aandeel.

Als alles voor het overige gelijk blijft en op basis van deze vooruitzichten voorziet Befimmo een brutodividend van 3,45 €²⁹ per aandeel voor het boekjaar 2018. Het zou opnieuw kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € bruto per aandeel in december 2018 en een saldo van 0,86 € bruto per aandeel in mei 2019. Op basis van de beurskoers van 53,55 € en op basis van de intrinsieke waarde van 56,63 € op 31 december 2017, zou dit dividend een brutorendement van 6,44% op de beurskoers geven en van 6,09% op de intrinsieke waarde.

Het dividend van de volgende boekjaren zal afhangen van de economische conjunctuur, van de investeringskansen die de Vennootschap zal grijpen en van de successen die ze zal boeken met de uitvoering van de projecten, terwijl ze tegelijk partij blijft trekken van de stabiele inkomsten dankzij het defensieve karakter van haar vastgoedpatrimonium.

²⁹ Onder voorbehoud van de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering.

10. Een nieuwe identiteit

Vandaag heeft Befimmo officieel haar nieuwe identiteit onthuld. Ontdek [hier](#) onze nieuwe website.



11. Publicatie van het “Woord van de Voorzitter en de CEO”

“Ons nieuw logo, met een venster dat wijd openstaat op de buitenwereld, geeft de wisselwerking weer tussen het Befimmo-team en de wereld waarin het optreedt. Dat is de – zeer motiverende – realiteit van ons bedrijf.”



Raadpleeg, vanaf vandaag op onze website (<http://www.befimmo.be/nl/woord-van-de-voorzitter-en-de-ceo>), het “Woord van de Voorzitter en de CEO” waarin de heren Devos en De Blieck terugblikken op het boekjaar 2017 en hun visie geven op de komende jaren.

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

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

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 31 december 2017 heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,5 miljard €.



Contact :



Befimmo NV

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel

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

12. Bijlage 1

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	31.12.17	31.12.16
I. (+) Huurinkomsten	143 161	137 752
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 729	- 715
NETTOHUURRESULTAAT	142 431	137 037
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 364	5 727
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30 122	29 932
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 166	-28 421
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1 661	253
VASTGOEDRESULTAAT	152 412	144 529
IX. (-) Technische kosten	-10 758	-8 526
X. (-) Commerciële kosten	-1 055	-1 558
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 270	-4 049
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 728	-2 592
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-5 101	-5 024
(+/-) Vastgoedkosten	-21 912	-21 749
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	130 499	122 780
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 199	-10 447
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 252	- 596
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	117 048	111 738
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 798	1 154
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13 429	21 121
OPERATIONEEL RESULTAAT	152 275	134 013
XX. (+) Financiële inkomsten	622	1 608
XXI. (-) Netto interestkosten	-17 625	-20 759
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 747	-2 980
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 186	-19 112
(+/-) Financieel resultaat	-14 564	-41 243
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	137 711	92 770
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 642	-2 364
(+/-) Belastingen	-1 642	-2 364
NETTORESULTAAT	136 070	90 406
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	5,32	3,82
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	357	- 153
TOTAALRESULTAAT	136 427	90 253

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	31.12.17	31.12.16
I. Vaste activa	2 532 477	2 573 948
A. Goodwill	14 281	14 494
C. Vastgoedbeleggingen	2 494 360	2 511 658
D. Andere materiële vaste activa	2 436	2 465
E. Financiële vaste activa	19 498	43 801
F. Vorderingen financiële leasing	1 902	1 530
II. Vlottende activa	26 651	39 104
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	-
B. Financiële vlottende activa	1 874	2 911
C. Vorderingen financiële leasing	136	133
D. Handelsvorderingen	21 067	19 995
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 688	11 568
F. Kas en kasequivalenten	254	153
G. Overlopende rekeningen	1 632	4 344
TOTAAL ACTIVA	2 559 128	2 613 052
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.17	31.12.16
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 448 504	1 401 349
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 448 504	1 401 349
A. Kapitaal	357 871	357 871
B. Uitgiftepremies	792 641	792 641
C. Reserves	228 172	219 134
D. Nettoresultaat van het boekjaar	69 820	31 702
VERPLICHTINGEN	1 110 624	1 211 703
I. Langlopende verplichtingen	505 008	564 325
A. Voorzieningen	3 673	257
B. Langlopende financiële schulden	484 255	538 747
a. Kredietinstellingen	153 553	242 093
c. Andere	330 702	296 654
<i>EUPP</i>	165 966	111 092
<i>USPP</i>	161 916	183 206
<i>Verkregen waarborgen</i>	2 820	2 356
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17 080	25 321
II. Kortlopende verplichtingen	605 616	647 378
A. Voorzieningen	5 592	3 831
B. Kortlopende financiële schulden	517 832	559 239
a. Kredietinstellingen	47 332	72 261
c. Andere	470 500	486 978
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	161 978
<i>EUPP</i>	15 000	-
<i>Handelspapier</i>	455 500	325 000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	5	15
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	52 359	44 774
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 491	5 588
F. Overlopende rekeningen	27 337	33 932
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 559 128	2 613 052

13. Bijlage 2

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten netto, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill afboeking)	Rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboeking).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Nettovastgoedresultaat	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille', waaraan de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' wordt toegevoegd.	Maakt de bepaling mogelijk van het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen' en de eventuele geboekte meer- of minderwaarden op de financiële activa en verplichtingen wordt afgetrokken (d.w.z. close-out costs).	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
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.
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"

Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Betaalde rente	20 661	24 212
Geannualiseerde betaalde rente (A)	20 661	24 212
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	993 650	1 072 370
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,08%	2,26%

Loan-to-value

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Nominale financiële schuld (A)	988 393	1 063 413
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	254	153
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 494 360	2 511 658
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 494 360	2 511 658
Loan-to-value (A-B)/C	39,61%	42,33%

Nettohuurresultaat in « Like-for-Like »

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Nettohuurresultaat (A)	142 431	137 037
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	8 010	3 530
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	1 008	2 155
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	133 414	131 352

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

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Nettoresultaat (A)	136 070	90 406
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	13 429	21 121
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (C)	5 186	-19 112
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	117 455	88 397

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

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Financieel resultaat (A)	-14 564	-41 243
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	5 186	-19 112
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en passiva: close-out costs (C)	-	-
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-19 750	-22 131

Nettovastgoedresultaat

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	117 048	111 738
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 798	1 154
Nettovastgoedresultaat	138 846	112 892

Operationele marge

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	117 048	111 738
Nettohuurresultaat (B)	142 431	137 037
Operationele marge (A/B)	82,2%	81,5%

Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering)

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	-1 252	- 596
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	-1 252	- 596

Nettovastgoedkosten

(in duizend €)	31-12-17	31-12-16
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6 364	5 727
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30 122	29 932
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 166	-28 421
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1 661	253
IX. Technische kosten	-10 758	-8 526
X. Commerciële kosten	-1 055	-1 558
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-2 270	-4 049
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 728	-2 592
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 101	-5 024
Nettovastgoedkosten	-11 932	-14 257

14. Bijlage 3

Tabellen van de EPRA-indicatoren³⁰

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controle van de EPRA-indicatoren voltooid is wat de grond betreft, en geen significante correctie heeft aangetoond die zou moeten aangebracht worden aan de gegevens die in dit bericht zijn opgenomen.

EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat IFRS	136 070	90 406
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 40 413	- 3 163
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 13 429	- 21 121
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 21 798	- 1 154
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	- 5 186	19 112
EPRA earnings	95 657	87 243
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,74	3,68

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Intrinsieke waarde	1 448 504	1 401 349
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,63	54,78
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	127	184
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	10 143	17 753
EPRA NAV	1 458 774	1 419 287
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,03	55,49
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 10 143	- 17 753
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 7 216	- 12 621
EPRA NNNAV	1 441 415	1 388 912
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	56,35	54,30

EPRA Vacancy rate

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	7 680	8 372
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	141 561	146 673
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	5,43%	5,71%

30 De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 op pagina 57. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

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

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 494 360	2 511 658
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 148 482	- 66 327
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 345 878	2 445 330
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	59 382	61 997
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 405 260	2 507 327
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	145 644	148 028
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 5 567	- 6 402
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	140 077	141 626
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2 362	1 764
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	1 266	2 410
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	143 706	145 801
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	5,82%	5,65%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,97%	5,81%

^(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 ratio³¹

(in duizend €)	31.12.2017	31.12.2016
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-24 852	-25 419
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 729	- 715
Nettovastgoedkosten	-11 932	-14 257
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 199	-10 447
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 252	- 596
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	1 260	595
ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	-
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-24 852	-25 419
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	2 270	4 049
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-22 583	-21 370
I. (+) Huurinkomsten	143 161	137 752
Brutohuurinkomsten (C)	143 161	137 752
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)^(a) (A/C)	17,36%	18,45%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)^(a) (B/C)	15,77%	15,51%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

31 Voor meer informatie, gelieve de "Analyse van het nettoresultaat" te raadplegen op pagina 16 van dit persbericht.

EPRA like-for-like net rental growth

Sector	31.12.2017						31.12.2016						Evolutie
	Vastgoed aangehoude n gedurende 2 oopenvolge nde jaren	Verwerving en	Overdracht en	Vastgo ed bestem d voor verkoop	Vastgoed in bouwproce s of ontwikkelin g ^(a)	Totale netto- huurinkomste n ^(b)	Vastgoed aangehoude n gedurende 2 oopenvolge nde jaren	Verwerving en	Overdracht en	Vastgo ed bestem d voor verkoop	Vastgoed in bouwproce s of ontwikkelin g ^(a)	Totale netto- huurinkomste n ^(b)	Vastgoed aangehoude n gedurende 2 oopenvolge nde jaren
(in duizend €)													
Brussel CBD en gelijkaardig	75 328	7 077	716		600	83 721	72 892	285	2 771		1 794	77 743	3,34%
Brussel gedecentraliseerd	3 538					3 538	3 333		80			3 413	6,14%
Brussel rand	6 247					6 247	7 112					7 112	-12,17%
Wallonië	9 918		18		10	9 947	9 138		- 29		234	9 343	8,54%
Vlaanderen	28 255		34		- 23	28 266	28 229		83		16	28 329	0,09%
Luxemburg stad	4 367					4 367	3 452					3 452	26,50%
Totaal	127 652	7 077	768	-	588	136 085	124 156	285	2 905	-	2 044	129 391	2,82%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)						- 10						- 2	
- Niet-recurrent element: restitutie van reservefondsen						1 489						-	
Andere vastgoedkosten						- 7 065						- 6 608	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						130 499						122 780	

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

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

15. Bijlage 4

Begrippenlijst van de vastgoedindicatoren

- **Lopende contractuele brutohuur:** Het geannualiseerde totaal van de huurgelden in het kader van lopende huurovereenkomsten op de afsluitdatum. Deze houden geen rekening met de lopende huurvrije periodes, noch met de huurgelden van huurovereenkomsten die ingaan na de aangemerkte afsluitdatum.
- **Potentiële huur:** De lopende contractuele brutohuur zoals hierboven bepaald, vermeerderd met de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes op de afsluitdatum.
- **Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring:** De verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde akte in handen van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.
- **Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring:** De verhouding tussen de potentiële huur en de waarde akte in handen van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.
- **Lopend brutorendement van de vastgoedbeleggingen:** De verhouding tussen de lopende contractuele brutohuur en de waarde akte in handen van de vastgoedbeleggingen.
- **“Spot”-bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring:** De verhouding tussen de geraamde huurwaarde van de ingenomen oppervlaktes op de afsluitdatum en de totale geraamde huurwaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring.
- **Gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten tot hun volgende vervaldag:** De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuring, vermenigvuldigd met de resterende respectieve duur tussen de afsluitdatum en hun volgende vervaldag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.
- **Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten tot hun laatste vervaldag:** De verhouding tussen (i) de som van de lopende contractuele brutohuur van elke huurovereenkomst van vastgoed beschikbaar voor verhuring, vermenigvuldigd met de respectieve resterende duur tussen de afsluitdatum en hun laatste vervaldag en (ii) de totale lopende contractuele brutohuur van vastgoed beschikbaar voor verhuring.
- **Omslag van vastgoed beschikbaar voor verhuring:** Het revisiepotentieel van de huurgelden van de portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring in verhouding tot de geraamde huurwaarde van de genoemde portefeuille, uitgedrukt in percentage en berekend volgens de formule: $1 - \text{de verhouding tussen de potentiële huur van vastgoed beschikbaar voor verhuring en de totale geraamde huurwaarde van vastgoed beschikbaar voor verhuring}$.