
Jaarresultaten 2015

Befimmo sluit haar 20^{ste} boekjaar met sterke resultaten af

- Acquisitie van het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel
- Positieve variatie (0,46%) van de reële waarde van de portefeuille bij gelijke perimeter
- EPRA earnings van 3,89 € per aandeel, hoger dan de vooruitzichten (3,62 € per aandeel)
- Nettoresultaat van 4,41 € per aandeel, forse toename tegenover 3,19 € per aandeel in 2014
- Intrinsieke waarde van 54,96 € per aandeel tegenover 54,00 € eind 2014
- LTV-ratio van 45,66% tegenover 45,21% eind 2014
- Dividendsaldo bevestigd aan 0,86 € bruto per aandeel, betaalbaar in mei 2016, wat het totale dividend van het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel brengt
- Stevige vooropgestelde EPRA earnings voor de komende drie boekjaren

De Raad van Bestuur van Befimmo NV kwam op 16 februari 2016 bijeen om de financiële jaarstaten per 31 december 2015 af te sluiten.

Inhoudstafel

1. Belangrijke gebeurtenissen	4
Acquisitie van het Gateway-gebouw (Brussel luchthaven)	4
2. Bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten	5
Brederode 9 en Namen 48 Brussel CBD Centrum.....	5
Guimard Brussel CBD Leopoldwijk.....	5
WTC IV Brussel CBD Noordwijk.....	5
Paradis Express Liège Guillemins	6
Quatuor Building Brussel CBD Noordwijk	6
WTC II Brussel CBD Noordwijk	7
Energie-investeringen en andere in de portefeuille in exploitatie.....	7
Samenvatting van de investeringen over het boekjaar 2015.....	7
3. Overdracht van gebouwen	8
4. Vastgoedportefeuille	8
Kerncijfers.....	8
Variaties van de reële waarden van de vastgoedportefeuille.....	9
Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten	10
Bezettingsgraad	11
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	11
Globaal huurrendement	11
Omslagpercentage.....	12
5. Maatschappelijke verantwoordelijkheid.....	13
6. Financieel verslag.....	14
Kerncijfers.....	14
Nettoactiefwaarde op 31 december 2015	14
Financiële resultaten op 31 december 2015	16
Financiële structuur.....	19
7. Befimmo-aandeel	23
Kerncijfers.....	23
Evolutie van de beurskoers	23
8. Dividend van het boekjaar 2015	24
Uitkering van het voorschot op dividend: herinvestering van 44% in nieuwe aandelen.....	24
Dividendsaldo over het boekjaar 2015.....	24
9. Aandeelhoudersagenda 2016	24
10. Vooruitzichten en dividendprognose	25
Vooruitzichten voor de EPRA earnings.....	25
EPRA-earnings prognosetabel	28
Dividendprognose van het boekjaar 2016	29
11. Bijlagen.....	31
Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)	31
Geconsolideerde balans (in duizend €)	32

Building stories. Stories of building.

Befimmo viert haar 20^{ste} verjaardag!

In 20 jaar tijd veranderde er heel wat in de werkwijze. Vandaag besteedt Befimmo meer dan ooit bijzondere aandacht aan de tevredenheid van haar huurders. Ze biedt een ruime waaier geïntegreerde diensten aan en rust haar gebouwen optimaal uit om het dagelijks leven van de gebruikers gemakkelijker te maken. Gesterkt door een portefeuille van kwaliteitsvolle kantoorgebouwen, die beheerd wordt door een gemotiveerd en multidisciplinair team, zal Befimmo haar opdracht om waarde te creëren voor haar betrokken partijen verder uitvoeren.

2015 werd gekenmerkt door een zeer mooie investering op de luchthaven van Brussel: het Gateway-gebouw (34.000 m² in aanbouw) is voor 18 jaar vast verhuurd aan een eersterangshuurder (Deloitte) en zal in de komende jaren aanzienlijk bijdragen tot de EPRA earnings.

In 2015 heeft het Triomf-gebouw in de gedecentraliseerde zone van Brussel, dat recentelijk gerenoveerd werd en aan de hoogste kwaliteitsnormen voldoet, zijn "anchor tenant" gevonden, die vanaf juni 2016 4.200 m² zal bezetten. Meer in het algemeen, hebben in de loop van het boekjaar de commerciële teams nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen getekend voor 28.100 m², wat 17% hoger ligt dan de 24.000 m² die in 2014 getekend werden.

Befimmo kondigt een gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van 8,6 jaar en een bezettingsgraad van 94,15% aan. Deze waarden zijn stabiel ten opzichte van het boekjaar 2014.

In de loop van het boekjaar heeft Befimmo 22,6 miljoen € geïnvesteerd in werken in haar portefeuille. Naast de lopende herontwikkelings- en renovatieprojecten, omvat dit cijfers haar meerjarig investeringsprogramma om de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren.

Bij gelijke perimeter kende de waarde van de portefeuille een positieve variatie in de loop van het boekjaar (+0,46%). Op 31 december 2015 bedraagt de reële waarde 2.388,3 miljoen €, ten opzichte van 2.285,2 miljoen € op 31 december 2014.

Befimmo versterkte haar financiële structuur via verschillende operaties. Zo werd een succesvolle private plaatsing uitgevoerd van 535.329 eigen aandelen (2,4% van de uitgegeven aandelen) voor de prijs van 55,5 € per aandeel. Ze zette eveneens meerdere Europese private plaatsingen op (74 miljoen €), legde nieuwe bankfinancieringslijnen aan en herzag andere, voor een totaalbedrag van 445 miljoen €. Bovendien heeft Befimmo in 2015 haar portefeuille van indekkingsinstrumenten significant versterkt.

Op 31 december 2015 bedraagt de schuldgraad ("LTV") van Befimmo 45,66%. De gewogen gemiddelde financieringskost bedraagt 2,66% op 31 december 2015, een stuk onder de 3,16% van eind 2014. Op het einde van het boekjaar staat de gewogen gemiddelde duur van de schuld op 3,99 jaar.

De EPRA earnings per aandeel van het boekjaar 2015 blijft stabiel ten opzichte van vorig jaar en bedraagt 3,89 € op 31 december 2015 (3,90 € per aandeel eind 2014).

De koers van het Befimmo-aandeel was ongebruikelijk volatiel tijdens het boekjaar 2015, wat te verklaren is door de situatie op de financiële markten. Ze sloot op 31 december 2015 op 55,00 €, tegen 60,21 € een jaar voordien. In 20 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde brutoreturn van 7,5%¹.

Befimmo publiceert stevige vooruitzichten voor de EPRA earnings voor de volgende drie boekjaren. Het cijfer ligt hoger dan wat een jaar geleden werd aangekondigd. De Vennootschap is goed geplaatst om haar troeven in de komende jaren in waarde om te zetten.

¹ Rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend (bron: KBC Securities).

1. Belangrijke gebeurtenissen

Acquisitie van het Gateway-gebouw² (Brussel luchthaven)

Het Gateway-gebouw dat Befimmo begin 2015 verwierf, omvat de volledige herontwikkeling van de oude terminal van de luchthaven. Wegens de uitzonderlijke en strategische ligging in het hart van de luchthaven en zijn bereikbaarheid, onder meer door de aanwezigheid van een station onder het gebouw dat vlotte aansluitingen aanbiedt naar grote Belgische en buitenlandse steden, beschikt het over de kenmerken van een gebouw in het stadscentrum. Het nieuwe gebouw (34.000 m² in aanbouw) is op lange termijn verhuurd (18 jaar) aan Deloitte.

Deze acquisitie stelt een totale investering voor van ongeveer 140 miljoen € (lopend rendement van 4,65%) waarvan 75,4 miljoen € reeds ingeboekt werd. De transactie zal worden voltooid bij de oplevering van het gebouw, voorzien voor het vierde kwartaal van 2016, wanneer de afgesloten huurovereenkomst met Deloitte ook zal aanvangen.

Dit bijzonder flexibele en duurzame project mikt op ten minste een BREEAM “Very Good” certificatie in de Post Construction fase.



² Voor meer informatie, gelieve de persberichten van 10 maart 2015 en 27 april 2015 te raadplegen op de website van Befimmo (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

2. Bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten

Befimmo investeert voortdurend in haar portefeuille. Ze wil zo beantwoorden aan de behoeften van haar huurders en haar gebouwen aantrekkelijk en op een hoog kwaliteits- en bezettingsniveau houden.

Ze grijpt elke gelegenheid om waarde te creëren in haar portefeuille.

Tijdens het boekjaar 2015 investeerde Befimmo zo 22,6 miljoen €. De voornaamste projecten worden hieronder beschreven.

Brederode 9 en Namen 48 | Brussel CBD | Centrum

De gebouwen Brederode 9 en Namen 48 ondergaan een zware renovatie voor een totaalbedrag van ongeveer 15 miljoen €. Deze gebouwen zullen vanaf midden 2016 weer beschikbaar zijn voor verhuring. Befimmo kreeg een BREEAM-certificatie “Very Good” in de Designfase voor het gebouw Brederode 9.



Guimard | Brussel CBD | Leopoldwijk



Befimmo startte begin 2016 de volledige renovatiewerken van het Guimard-gebouw voor een totaalbedrag van 12 miljoen €. Dit gebouw heeft een strategische ligging in het hart van de Leopoldwijk en zal nieuwe huurders kunnen verwelkomen vanaf het tweede kwartaal van het boekjaar 2017.

Befimmo mikt op een BREEAM-certificatie “Excellent” in de Design- en Post Construction fase.

WTC IV | Brussel CBD | Noordwijk

Het WTC IV- project, gelegen in de Brusselse Noordwijk, betreft de bouw van een nieuwe passieve³ toren van bijna 53.500 m² op blok 2 van het WTC-complex. Dit nieuwe gebouw is onafhankelijk van de drie andere torens van het complex, waardoor het een eigen identiteit ontwikkelt, en is bijzonder efficiënt en duurzaam in de ruime zin van het woord. Het kreeg een BREEAM-certificatie “Outstanding” in Designfase.



De “all-in” kostprijs voor de bouw van dit project wordt geraamd op een bedrag van zowat 140 miljoen €. De vergunning werd geïmplementeerd. Het project is zo beschikbaar, in aanbouw, voor de grote kandidaat-huurders, zowel uit de openbare als uit de privésector. Het ritme van de werken zal afhangen van de verbintenissen die dergelijke kandidaten willen aangaan.

³ In de zin van de Brusselse wetgeving die in 2015 van toepassing is.

Paradis Express | Liège | Guillemins



De architecten A2M, BAG en Jaspers & Eysers Architects werden uitgeroepen tot laureaat van de projectenoproep die eind 2013 werd opgezet met als doel de verdere ontwikkeling van de site die naast de Paradis-toren ligt. Het project “Paradis Express” betreft de bouw van een ecowijk (van ongeveer 35.000 m²) die borg staat voor een mix van kantoorfuncties, woningen en buurtwinkels. Het project moet nog onderworpen worden aan een gedetailleerde effectenstudie en één aanvraag van unieke vergunning.

Befimmo plant om, zodra de vergunningen bekomen zijn, het residentieel gedeelte van het project over te dragen naar een gespecialiseerde partner. Zelf zou zij het kantoorgedeelte voor haar rekening nemen, op een tempo dat zal ingegeven worden door de commercialisering.

Het project Paradis Express werd geselecteerd als één van de vier finalisten in de categorie “Best Futura Projects” van de MIPIM⁴ Awards 2016. Dit jaar werden 230 kandidaturen uit 43 landen ingediend voor de MIPIM Awards. De winnaars worden bekendgemaakt tijdens de plechtigheid op donderdag 17 maart 2016.



Quatuor Building | Brussel CBD | Noordwijk

Gezien de huidige huurovereenkomst ten laatste begin 2018 eindigt, plant Befimmo een nieuw project, de Quatuor Building, om het huidige “Noord Building” gebouw dat afgebroken zou worden, te vervangen. Niettemin blijft de hypothese van een eventuele verbouwing van het huidige gebouw behouden. De strategische ligging van dit gebouw dat naar het stadscentrum gekeerd staat, in de buurt van de metro en van het Noordstation, één van de drukste stations van België, en goed zichtbaar is langs de laan van de “kleine ring” van Brussel, is een echte opportuniteit voor de toekomstige bewoners, zij het openbare instellingen of grote bedrijven.

De aanvragen voor de stedenbouwkundige en de milieuvergunning die in 2014 werden ingediend, lopen.



Het nieuwe geheel (60.000 m²) zou bestaan uit vier autonome kantoorgebouwen die een architecturale eenheid vormen, in een ontwerp dat borg staat voor zeer grote flexibiliteit in de inrichting.

Met het ontwerp van het gebouw mikt Befimmo op een BREEAM “Outstanding” certificatie in de Designfase.

De all-in kostprijs voor de bouw van dit project wordt geraamd op 150 miljoen €.

⁴ De MIPIM, de grootste internationale markt van de vastgoedprofessionals, verzamelt de meest invloedrijke partijen van alle vastgoedsectoren (kantoren, residentieel, retail, gezondheid, sport, logistiek en industrie). Voor meer informatie : <http://www.mipimawards.com/>.

WTC II | Brussel CBD | Noordwijk

Nadat de Toren II (49.400 m²) van het WTC 46 jaar lang ononderbroken was ingenomen door de diensten van de Belgische Staat, zal de huidige huurovereenkomst met de Regie voor Gebouwen eind december 2018 aflopen. Befimmo werkt aan verschillende scenario's voor de herontwikkeling, die mogelijk maken om deze site in het CBD tegenover het Noordstation op te waarderen, om het ter beschikking te kunnen stellen voor nieuwe huurders en zo waarde te kunnen genereren.

Energie-investeringen en andere in de portefeuille in exploitatie

Tijdens het boekjaar 2015 investeerde Befimmo 9,7 miljoen € in haar portefeuille in exploitatie.

In het kader van de evolutie in de werkwijzen en om de huurders meer gebruikscomfort te kunnen bieden, rust Befimmo haar gebouwen stapsgewijs uit, met onder meer gemeenschappelijke vergaderzalen, restaurants, ruimtes voor kinderopvang en fitness, enz. Ze houdt daarbij rekening met de specifieke kenmerken van elk gebouw (huursituatie, ligging, enz.).

Bovendien zette ze haar meerjarenplan⁵ verder met het oog op de verbetering van de energie- en milieuprestaties van de gebouwen (installatie van wateropvangsystemen, de upgrade van de BREEAM-certificaties, aanbreng van zonnepanelen, enz.). Op 31 december 2015 is in totaal 3.760 m² van de portefeuille bedekt met zonnepanelen, wat aansluit op de vooropgestelde doelstelling⁶ die voor het boekjaar 2015 werd bepaald.

Uitgaven, die op de resultatenrekening werden geboekt, werden voor 8,99 miljoen € besteed aan werkzaamheden voor onderhoud, herstelling en herinrichting in de portefeuille.

Samenvatting van de investeringen over het boekjaar 2015

	Huur- oppervlakte	Ligging	Voltooiing	Type	Gerealiseerde investering in 2015 (in miljoen €)	Totale investering (in miljoen €)
Lopende projecten					12,9	
Brederode 9 en Namen 48	8 200 m ²	Brussel CBD, centrum	Midden 2016	Renovatie	3,9	15
Guimard	5 400 m ²	Brussel CBD, Leopold	Tweede kwartaal 2017	Renovatie	0,5	12
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	In functie van de commercialisering	Bouw	7,1	140
Afbraak van het oude Paradis-gebouw	-	Luik	Eerste kwartaal 2016	Afbraak	1,3	2,2
Energie-investeringen en andere					9,7	
Totaal					22,6	

⁵ Portefeuille van Befimmo zonder Fedimmo.

⁶ Het Actieplan van het boekjaar 2015 is beschikbaar op de website van Befimmo (<http://www.befimmo.be/nl/mvo>). Het Actieplan voor het boekjaar 2016 zal op 25 maart 2016 gepubliceerd worden.

3. Overdracht van gebouwen

Gebouwen die niet langer binnen Befimmo's strategie kaderen, gezien de nakende vervaldag van hun huurovereenkomsten met de Belgische Staat, worden regelmatig verkocht. Deze gebouwen vereisen inderdaad, na afloop van de huurovereenkomsten, een programma om ze voor andere bestemmingen te verbouwen, die niet aan de "pure player" strategie van de Vennootschap beantwoorden. Tijdens het boekjaar 2015 werden de gebouwen Stassart (Namen), Kasteelstraat 19 (Izegem) en Mons 2 (Bergen) overgedragen aan een totale verkoopprijs van 7,2 miljoen €, wat een meerwaarde van 1,0 miljoen € genereert.

4. Vastgoedportefeuille

Kerncijfers

	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 388,3	2 285,2
Oppervlakte van de portefeuille ^(a)	889 800 m ²	863 300 m ²
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,19%	6,28%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,58%	6,68%
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	94,15%	94,07%
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	8,60 jaar	8,64 jaar
Omslagpercentage van vastgoed beschikbaar voor verhuring	-8,41%	-9,69%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,78%	5,89%
EPRA topped-up NIY	5,91%	5,95%
EPRA leegstandsgraad	6,35%	6,50%

^(a) Vanaf het boekjaar 2015 publiceert Befimmo de huuroppervlaktes (d.w.z. de bovengrondse oppervlaktes), terwijl ze vroeger de totale oppervlaktes van de gebouwen publiceerde. Het cijfer van 2014 werd herwerkt op dezelfde basis.



Variaties van de reële waarden⁷ van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie 2015 ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.12.2015) (in %)	Reële waarde (31.12.2015) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2014) (in miljoen €)
Brussel centrum (CBD)	0,13	51,3	1 226,0	1 233,5
Brussel gedecentraliseerd	-6,00	3,8	91,8	97,1
Brussel rand	-2,81	6,1	144,7	144,3
Vlaanderen	2,00	20,6	493,2	483,3
Wallonië	4,62	7,9	187,9	179,8
Luxemburg stad	2,66	3,6	86,8	84,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	<i>0,53</i>	<i>93,4</i>	<i>2 230,4</i>	<i>2 222,6</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur</i>	<i>-0,49</i>	<i>6,6</i>	<i>157,4</i>	<i>60,7</i>
Vastgoedbeleggingen	0,47	100,0	2 387,8	2 283,3
Vastgoed bestemd voor verkoop	-3,66	-	0,5	2,0
Totaal	0,46	100,0	2 388,3	2 285,2

^(a) De variatie over het boekjaar 2015 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2015 en 31 december 2015 (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2015.

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.388,3 miljoen € op 31 december 2015, ten opzichte van een reële waarde van 2.285,2 miljoen € op 31 december 2014.

Deze evolutie van de waarde van 103 miljoen € omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden (22,6 miljoen €);
- de acquisitie van het Gateway-gebouw volgens zijn ontwikkeling (75 miljoen €);
- de overdrachten van de gebouwen Stassart, Kasteelstraat 19 en Mons 2 (-6 miljoen €);
- de variaties van de reële waarde (+11 miljoen € of +0,46%) die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

De waarde van de portefeuille (zonder investeringen) steeg dus lichtjes in loop van het boekjaar.

⁷ 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 €.

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 2015 nieuwe mandaten toegekend aan JLL en CBRE voor een duur van 3 jaar. JLL coördineert eveneens deze expertises.

Toelichting over de evolutie van de waarden in de loop van het boekjaar 2015

Tijdens het boekjaar werden twee trends vastgesteld:

- De gebouwen van de portefeuille die goed gelegen zijn en waarvan de inkomsten beveiligd zijn door de lopende langdurige huurovereenkomsten, trokken partij van de verdere krimp in de rendementen voor dergelijke gebouwen;
- De andere gebouwen van de portefeuille, die in de gedecentraliseerde zone en in de rand van Brussel liggen en/of waarvan de huurovereenkomsten binnenkort verstrijken, ondergingen waardeverminderingen.

Variatie van de reële waarde per kwartaal

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2014	0,30%	0,19%	-0,10%	0,02%	0,41%
2015	0,08%	-0,12%	0,54%	-0,03%	0,46%

Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten

In de loop van het boekjaar 2015 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen voor een totale oppervlakte van ongeveer 28.100 m², waarvan 25.100 m² aan kantoren en 3.000 m² aan handelszaken en polyvalente ruimtes. Deze oppervlakte ligt 17% hoger dan de 24.000 m² die in 2014 getekend werden. 51%⁸ van de contracten die tijdens het boekjaar werden afgesloten, vertegenwoordigt huurovereenkomsten met nieuwe huurders (25 transacties), terwijl het saldo de verlenging van lopende huurovereenkomsten betreft (23 transacties).

In 2015 heeft het Triomf-gebouw in de gedecentraliseerde zone van Brussel zijn “anchor tenant” gevonden. Vanaf juni 2016 zal de vennootschap Aliaxis 4.200 m² bezetten in dit recentelijk gerenoveerd gebouw dat aan de hoogste kwaliteitsnormen voldoet.

In de Brusselse rand ondertekende Befimmo huurovereenkomsten voor ongeveer 15.100 m², onder meer in het gebouw Fountain Plaza waar een aantal bestaande huurders (zoals Sandvik, Hays en Kellogg's) opnieuw kozen voor Befimmo. Bovendien verwelkomde Befimmo vier nieuwe huurders (onder meer Epson en Eurofiber) in dat gebouw.

In Brussel CBD heeft Befimmo huurovereenkomsten getekend voor een oppervlakte van zowat 5.700 m². Het gaat voornamelijk om huurders die verder hun vertrouwen aan Befimmo schonken met de vernieuwing en de uitbreiding van hun huurovereenkomsten.

⁸ Op basis van het aantal getekende m².

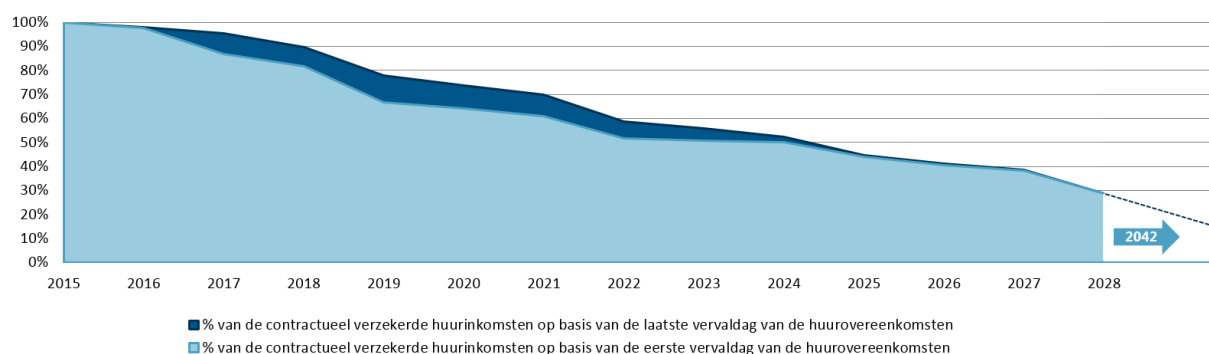
Bezettingsgraad⁹

De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuring stijgt lichtjes en komt op 31 december 2015 op 94,15% (ten opzichte van 94,07% op 31 december 2014). Voor alle vastgoedbeleggingen¹⁰ bedraagt de bezettingsgraad, op 31 december 2015, 92,64% (ten opzichte van 92,31% op 31 december 2014).

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

Op 31 december 2015 blijft de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten stabiel op 8,60 jaar, ten opzichte van 8,64 jaar op 31 december 2014.

Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille¹¹ (op grond van de lopende en reeds ondertekende toekomstige huurovereenkomsten) (in %)



Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(c)	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Lopend brutorendement ^(a)	6,19%	6,28%	5,90%	6,13%
Potentieel brutorendement ^(b)	6,58%	6,68%	6,32%	6,61%

^(a) Het lopend brutorendement stemt overeen met het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten.

^(b) Het potentieel brutorendement stemt overeen met het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, vermeerderd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes.

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

⁹ Bezettingsgraad = lopende huur (met inbegrip van de reeds verhuurde oppervlaktes, maar waarvan de huurovereenkomst nog niet begonnen is)/(lopende huur + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

¹⁰ Dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

¹¹ De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het gegeven dat elke huurder op de eerste vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende huur op 31 december 2015.

Omslagpercentage

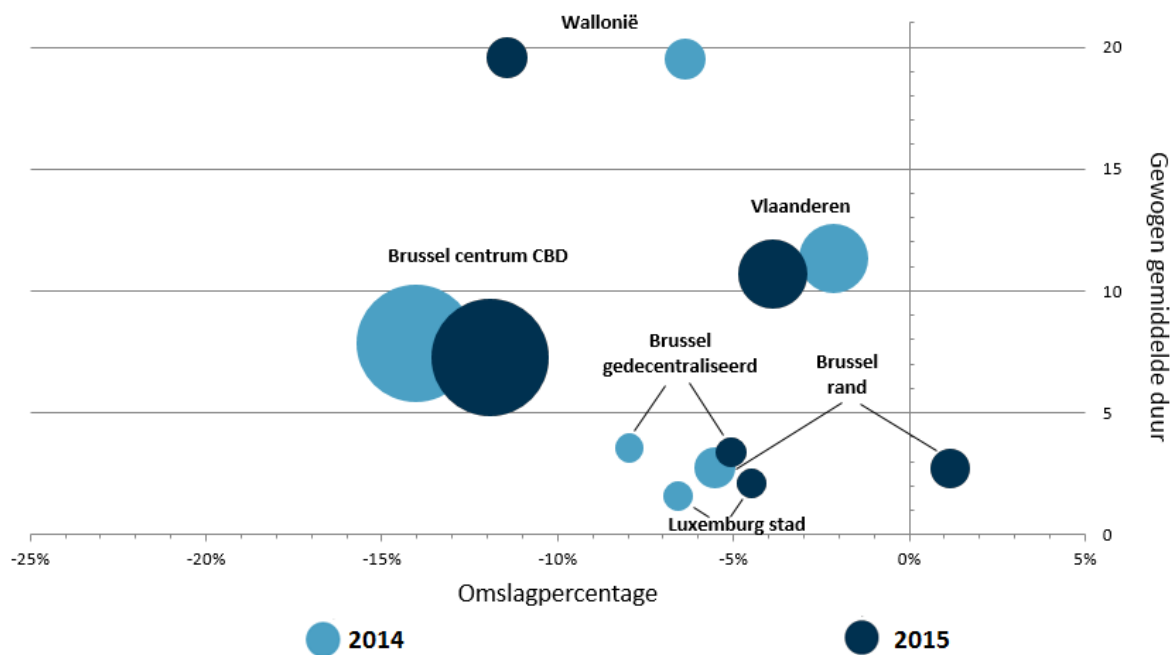
Het omslagpercentage geeft een aanwijzing van de impact op de lopende huur van een onmiddellijk einde van de huurovereenkomsten van de portefeuille en een nieuwe verhuring ervan aan de markthuurprijs. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele geplande toekomstige investeringen en met de daarbij horende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

Op 31 december 2015 bedraagt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuring -8,41% (ten opzichte van -9,69% op 31 december 2014).

De impact op de lopende huur op 31 december 2015 (148,7 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 6,8 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

De vooropgestelde EPRA earnings voor de volgende drie boekjaren (zie pagina 28) houden rekening met een omslag wanneer de lopende huurovereenkomsten aflopen.

Omslagpercentage ten opzichte van de duur van de huurovereenkomsten en het aandeel in de portefeuille



5. Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Befimmo onderhoudt een proces van doorlopende dialoog met al haar betrokken interne en externe partijen, om haar positie als verantwoordelijke onderneming en eigenaar voortdurend te verbeteren. Ze heeft haar materialiteitsmatrix opgemaakt, die mogelijk maakte om haar strategie inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid te verfijnen en de prioriteiten, evenals de economische, maatschappelijke en milieu-uitdagingen in kaart te brengen. Deze zijn in vier grote thema's gegroepeerd: **Milieu, haar Team, haar Huurders en Governance**. Deze uitdagingen worden aangepakt met concrete acties en met kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen op lange termijn die uitgebreid beschreven worden in haar MVO-Actieplan dat jaarlijks wordt opgemaakt, herzien en op haar website gepubliceerd.

Concreet heeft Befimmo, gedurende het boekjaar 2015, verder inspanningen geleverd voor de vermindering van het energieverbruik (gas, elektriciteit en water) en de afvalproductie van haar gebouwen. Ze werkte ook verder aan haar verbintenis om haar BREEAM-certificatie te verbeteren en heeft haar huurders gesensibiliseerd door ze haar overeenkomst voor milieusamenwerking voor te leggen. Buiten haar terugkerende activiteiten legde Befimmo zich ook toe op enkele als prioritair beschouwde uitdagingen, zoals:

- (i) de globale analyse van haar **waardeketen** om haar systeem voor aankopen en de beoordeling van leveranciers te structureren en te professionaliseren, met tegelijk de integratie van sociale en milieucriteria;
- (ii) de sterkere **huurdersgerichte aanpak**. Omdat de tevredenheid van de huurders een prioriteit is voor Befimmo, stelt ze alles in het werk om ze gebouwen van kwaliteit aan te bieden, die milieuvriendelijk, flexibel en goed gelegen zijn en hoge prestaties leveren. Ze biedt eveneens een gepersonaliseerde en volledige service aan (property management, project management, milieu-ondersteuning, facility management) en rust haar gebouwen optimaal uit (flexibele vergaderzalen, restaurant, catering, kinderopvang, fitness, enz.), om het hun dagelijks leven makkelijker te maken.
- (iii) de analyse van haar **werkomgeving**, om zo goed mogelijk en nog beter te beantwoorden aan de behoeften van haar team. Het doel is om in de loop van 2016 een flexibele werkplek te kunnen aanbieden die aangepast is aan de moderne technologieën en uitwisselingen tussen en de creativiteit van haar medewerkers bevordert. Deze analyse maakt deel uit van een globale denkoefening rond de werkwijze (Smart Ways of Working) en zijn evolutie. Zo'n werkplek aanbieden, dat is de visie die Befimmo zich eigen heeft willen maken, om als "leverancier van kantoorruimte" in alle logica bij haar eigen werking te beginnen.

In 2016 zal Befimmo haar verschillende projecten verderzetten, om de doelstellingen te halen. Dat geldt ook voor haar hele proces van dialoog, in een streven naar het evenwicht tussen de verwachtingen van haar betrokken partijen en de uitdagingen waar ze geregeld mee te maken krijgt.

6. Financieel verslag

Kerncijfers

	31.12.2015	31.12.2014
Aantal uitgegeven aandelen	23 021 293	22 673 609
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	23 021 293	22 138 280
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	22 198 549	21 570 715
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 265,29	1 195,45
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,96	54,00
EPRA NAV (in € per aandeel)	54,91	54,38
EPRA NNNNAV (in € per aandeel)	54,30	52,80
EPRA like-for-like net rental growth ^(a) (in %)	1,16%	-2,83%
Nettoresultaat (in € per aandeel)	4,41	3,19
Courant nettoresultaat (in € per aandeel)	3,93	3,93
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,89	3,90
Gemiddelde financieringskost ^(b) (in %)	2,66%	3,16%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	3,99	3,82
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	48,37%	47,48%
Loan-to-value ^(c) (in %)	45,66%	45,21%
Return op eigen vermogen ^(d) (in € per aandeel)	4,43	3,11
Return op eigen vermogen ^(d) (in %)	8,29%	5,82%

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

^(b) Marge en indekkingskosten inbegrepen.

^(c) Loan-to-value (LTV): [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

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

Nettoactiefwaarde op 31 december 2015

Op 31 december 2015 heeft het nettoactief van Befimmo een totale waarde van 1.265,3 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 54,96 € per aandeel, tegenover 54,00 € per aandeel op 31 december 2014.

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet aangehouden door de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2014	54,00	1 195,4	22 138 280
Dividendsaldo van het boekjaar 2014		-19,0	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		0,1	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2015		-57,3	
Kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend		18,9	
Private plaatsing van 535 329 eigen aandelen		29,3	
Nettoresultaat op 31 december 2015		97,9	
Intrinsieke waarde op 31 december 2015	54,96	1 265,3	23 021 293

EPRA NAV en NNNAV

(in duizend €)	31.12.2015	31.12.2014
Intrinsieke waarde	1 265 295	1 195 448
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,96	54,00
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	173	205
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	- 1 359 ^(a)	8 240
EPRA NAV	1 264 109	1 203 893
EPRA NAV (in € per aandeel)	54,91	54,38
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	1 359	- 8 240
II. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 15 461	- 26 698
EPRA NNNAV	1 250 007	1 168 954
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	54,30	52,80

^(a)De rubriek "Reële waarde van de financiële instrumenten" omvat vanaf 2015, naast de financiële indekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie in de reële waarde van de USPP-schuld. De reële waarde van de Cross Currency Swaps in portefeuille kan inderdaad niet in beschouwing worden genomen zonder rekening te houden met de gecumuleerde variaties van de reële waarde van de USP-schuld, waarvan ze de risico's van de variatie van de wisselkoers en de rentevoeten dekken. Met toepassing van diezelfde aanpak, zou het bedrag van 8.240 duizend € dat in 2014 werd vermeld, 23.461 duizend € belopen.

Financiële resultaten op 31 december 2015

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 €)	31.12.2015	31.12.2014
Nettohuurresultaat	139 510	138 695
Nettovastgoedkosten	-12 808	-15 506
Operationeel vastgoedresultaat	126 702	123 189
Algemene kosten	-9 930	-11 110
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 675	1 289
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 098	113 369
Operationele marge	82,5%	81,7%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	967	632
Nettovastgoedresultaat	116 064	114 001
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-27 637	-28 104
Belastingen	-1 459	-1 119
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	86 968	84 779
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	10 984	9 278
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	- 25	-25 194
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	10 959	-15 916
Nettoresultaat	97 927	68 863
Courant nettoresultaat	87 249	84 779
EPRA earnings	86 282	84 146
Nettoresultaat (€/aandeel)	4,41	3,19
Courant nettoresultaat (€/aandeel)	3,93	3,93
EPRA earnings (€/aandeel)	3,89	3,90

Nettoresultaat, courant nettoresultaat en EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2015	31.12.2014
Nettoresultaat IFRS	97 927	68 863
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	4,41	3,19
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 11 645	15 283
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 10 984	- 9 278
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 967	- 632
III. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	138	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	167	25 194
EPRA earnings	86 282	84 146
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,89	3,90
Aanpassingen voor de berekening van het courant nettoresultaat	967	632
Toe te voegen:		
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	967	632
Courant nettoresultaat	87 249	84 779
Courant nettoresultaat (in € per aandeel)	3,93	3,93

De gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap hebben gewijzigd

De perimeter van de Vennootschap, voor de vastgoedportefeuille, wijzigde in het boekjaar 2015 als gevolg van volgende gebeurtenissen:

- de overdrachten van de gebouwen aan de rue Stassart in Namen, de Kasteelstraat 19 in Izegem en de Digue des Peupliers in Bergen;
- de integratie in de portefeuille, naarmate de werken vorderden, van het Gateway-gebouw.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt trouwens beïnvloed door de plaatsing van 535.329 eigen aandelen in november 2015 en de 347.684 nieuwe aandelen die uitgegeven werden in het kader van het keuzedividend van december 2015.

Analyse van het nettoresultaat

Het **nettohuurresultaat** steeg met 0,8 miljoen €, of 0,6%. Deze verhoging is vooral te verklaren door de gecombineerde impact van een eenmalig effect dat verbonden is aan de start van de huurovereenkomst van 27,5 jaar in de nieuwe Paradis-Toren, de inning van een vergoeding wegens vervroegd vertrek begin 2015 en de vermindering van de huurinkomsten door de variatie in de vastgoedperimeter (-0,9 miljoen €).

Alle andere bestanddelen van het nettohuurresultaat (de komst van nieuwe huurders, de indexering en het vertrek van huurders) compenseren elkaar globaal.

De **nettovastgoedkosten** liggen 2,7 miljoen € lager. Deze evolutie heeft voornamelijk te maken met de niet-recurrente elementen waaronder de inning van een vergoeding voor vervroegd vertrek en huurschade, een vermindering op het vlak van de kosten voor het vastgoedbeheer en minder kosten voor de studie van projecten.

Het **operationeel vastgoedresultaat** ligt zodoende 3,5 miljoen € (2,9%) hoger.

De evolutie van de **EPRA like-for-like net rental growth** komt voor 2015 op +1,16 %.

De **algemene kosten** namen met 1,2 miljoen € af ten opzichte van 2014. Deze daling is hoofdzakelijk te verklaren door een vermindering van de juridische kosten (onder meer de kosten in verband met de nieuwe GVV-wet in 2014), de uitgaven die verbonden zijn aan de studie van projecten buiten de perimeter en een terugvordering van belastingen en heffingen.

De **andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen -1,7 miljoen € (tegen +1,3 miljoen € in 2014), wat vooral te maken heeft met de impact van de herwerking, volgens de IFRS-normen, van de huurvoordelen en huurvrije periodes die in de inkomsten werden verrekend (+1,5 miljoen €).

Een **globale meerwaarde** van 1,0 miljoen € werd geboekt bij de overdracht van verschillende gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo voor een globale verkoopprijs van 7,2 miljoen €.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvestering) bedraagt +11,0 miljoen €, of een verhoging van +0,46%, die nauw aanleunt bij deze die over het boekjaar 2014 (+0,41%) geregistreerd werd.

Het **geboekt financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) gaat van -28,1 miljoen € over het boekjaar 2014 naar -27,6 miljoen € over het boekjaar 2015. De gemiddelde financiële schuld over het boekjaar ligt op 1.087,4 miljoen €, tegen 1.012,8 miljoen € voor 2014. De lichte daling van de financiële kosten, hoewel het volume van de gemiddelde schuldenlast met 7,4% toenam, is te verklaren door de lagere gemiddelde kostprijs van de financiering, die van 3,16% in 2014 daalt naar 2,66% in 2015. Dit is voornamelijk het gevolg van de daling van de rentevoeten en de herstructurering van bepaalde indekkingsinstrumenten. De Euribor-tarieven bleven in 2015 historisch laag (gemiddelde Euribor 1 maand en 3 maand van -0,05%).

De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen** bedraagt bijna 0, tegen -25,2 miljoen € over het boekjaar 2014. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen stabiliseerde zich, na een forse daling in 2014 als gevolg van de grote krimp in de rentevoetcurve op 31 december 2014, vergeleken met deze op 31 december 2013.

Het **nettoresultaat** dat voortvloeit uit alle elementen hierboven beloopt 97,9 miljoen € op 31 december 2015, vergeleken met 68,9 miljoen € op 31 december 2014.

De **EPRA earnings** bedraagt 86,3 miljoen €, of 2,5 % hoger dan vorig boekjaar.

Ondanks de verhoging van het aantal aandelen in omloop (627.834), ligt de **EPRA earnings per aandeel** op 31 december 2015 op 3,89 € en bleef dus stabiel tegenover vorig jaar (3,90 € eind december 2014).

Analytische geconsolideerde balans

(in miljoen €)	31.12.2015	31.12.2014
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 388,3	2 285,2
Andere activa	111,9	68,7
Totale activa	2 500,2	2 353,9
Eigen vermogen	1 265,3	1 195,4
Financiële schuld	1 123,9	1 048,6
Vast	659,4	534,3
Vlottend ^(a)	464,5	514,3
Andere schuld	111,0	109,9
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 500,2	2 353,9
LTV	45,66%	45,21%

^(a) Hoewel het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting, volgens de norm IAS 1, beschikt de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

Financiële structuur

Gerealiseerde financieringen in de loop van het boekjaar

Private plaatsing van 535.329 eigen aandelen

In november 2015 lanceerde Befimmo een private plaatsing van 535.329 eigen aandelen die 2,4% van haar uitgegeven aandelen vertegenwoordigen.

De aandelen werden geplaatst voor de prijs van 55,5 € per aandeel. Via deze transactie haalde Befimmo 29,7 miljoen € op. De opbrengst werd aangewend om de schuld te verminderen en de balans van de Vennootschap te versterken. De plaatsing van de aandelen heeft een impact op de LTV¹²-ratio gehad van -1,2%¹³ (in absolute waarde).

Andere financieringen

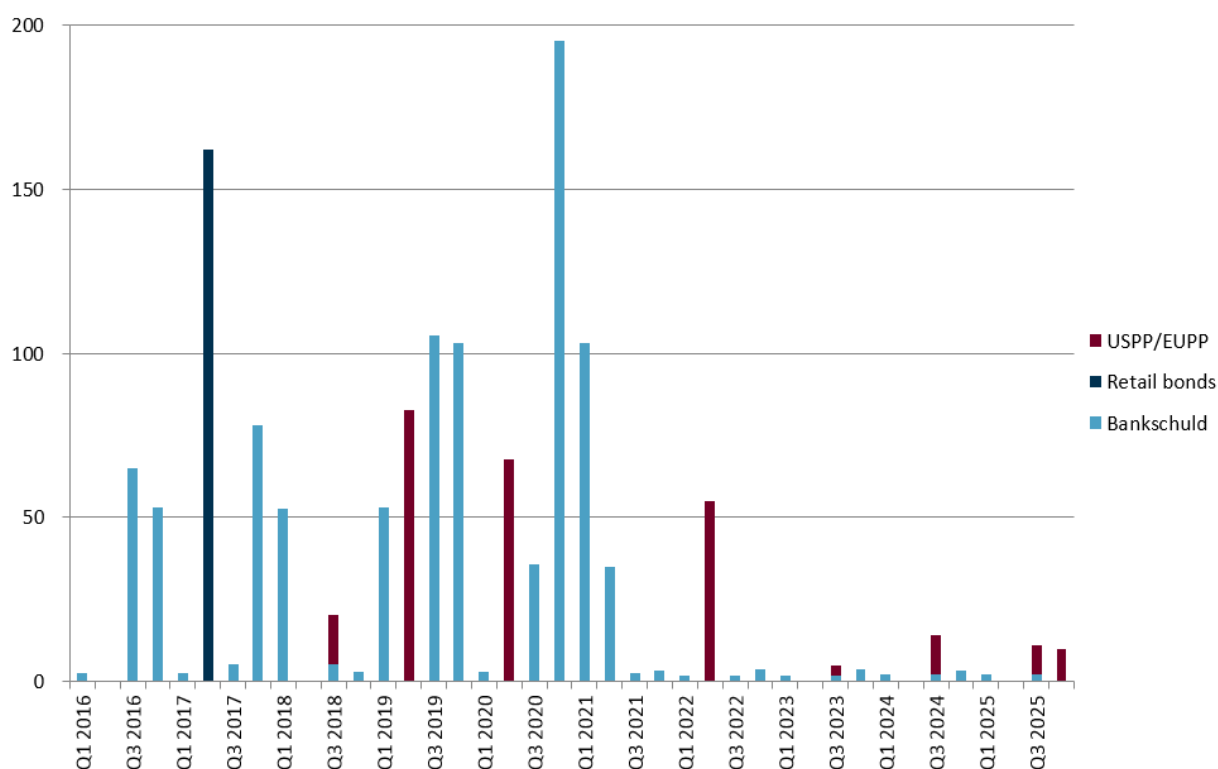
In de loop van 2015 zette Befimmo meerdere Europese private plaatsingen op voor een totaalbedrag van 74 miljoen € over duurtijden van 7 en 10 jaar. Daarnaast legde de Vennootschap een nieuwe bankfinancieringslijn van 30 miljoen € voor 5 jaar aan en heeft ze ook de voorwaarden voor 5 bilaterale lijnen voor een globaal bedrag van 415 miljoen € herzien.

Bij gelijke perimeter en rekening houdend met progressieve financiering van het Gateway-gebouw en de heronderhandeling van een bilaterale lijn voor een bedrag van 100 miljoen € begin 2016, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het eerste kwartaal van 2017.

¹² Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]

¹³ Berekening op basis van een LTV-ratio van 46,06% op 30 september 2015.

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



Hoofdkenmerken van de financiële structuur

Op 31 december 2015 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.339,99 miljoen € (waarvan 68,9% bankfinancieringen), die voor 1.090,68 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald door liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt, op basis van de vervaldagen van de financieringen en de geplande verbintenissen voor de volgende jaren;
- een schuldratio van 48,37%¹⁴;
- een LTV-ratio van 45,66%¹⁵;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 3,99 jaar;
- schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen¹⁶) voor 63,4% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge- en indekkingskosten inbegrepen) van 2,66% over het jaar, vergeleken met 3,16% voor het boekjaar 2014.

Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 22 mei 2015 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

¹⁴ De schuldratio wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

¹⁵ Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

¹⁶ Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten die actief zijn vanaf de eerste week van januari 2016.

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 2015 voor 393,75 miljoen € aangewend voor uitgaves op korte termijn en voor 59 miljoen € voor uitgaves op lange termijn. Voor de uitgaves op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 31 december 2015 op 96,91%¹⁷. De indekkingsratio blijft hoger dan 80% tot het tweede kwartaal van 2017 en hoger dan 50% tot het vierde kwartaal van 2019.

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

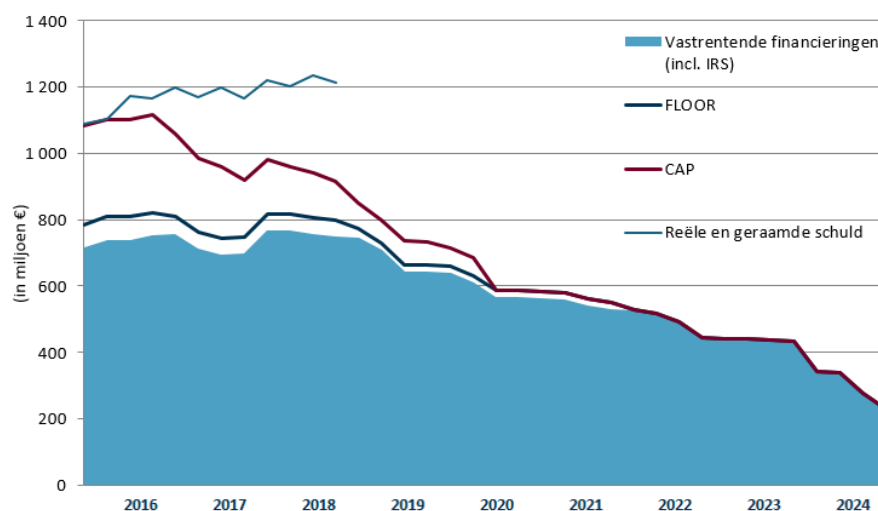
- de verwerving van zeven IRS voor een notioneel totaal van 175 miljoen € die de periodes van januari 2016 tot januari 2024 (75 miljoen €), tot juli 2024 (50 miljoen €) en tot april 2025 (50 miljoen €) dekken; de gemiddelde rente van de IRS bedraagt 0,4872%;
- de verwerving van twee CAP tegen respectievelijk 0,50% (30 miljoen €) en tegen 0,85% (25 miljoen €), die een periode van 5 jaar dekken die begint in juli 2015;
- de verwerving van een COLLAR tegen (0,5475% - 1,15%) (20 miljoen €), die een periode van 6 jaar dekt, vanaf januari 2016;
- de verlenging van twee bestaande IRS van 7 en 8 aanvullende jaren (voor een notioneel totaal van 50 miljoen €), waarvan de initiële vervaldag voorzien was voor eind 2017.

In de loop van het boekjaar 2015 heeft Befimmo bovendien meerdere IRS herstructureerd (voor een notioneel totaal van 140 miljoen €) evenals Cross Currency Swaps (voor een notioneel totaal van 150 miljoen €) door hun indekkingsniveau op de marktrente af te stemmen.

Begin 2016, heeft Befimmo twee IRS opgezet voor een notioneel bedrag van 55 miljoen € die eind 2025 vervallen.

¹⁷ Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten die actief zijn vanaf de eerste week van januari 2016.

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (situatie op 16.02.2016)



Jaarlijks gemiddelde		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CAP	Notioneel (in miljoen €)	366	264	190	94	47	20	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,49%	1,38%	1,32%	0,83%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	70	51	50	22	20	20	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,94%	0,72%	0,71%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	736	716	760	685	596	548	496	438	296
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	1,22%	1,06%	1,01%	1,04%	1,09%	1,08%	1,01%	0,91%	0,93%

^(a) Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge.

7. Befimmo-aandeel

Kerncijfers

	31.12.2015	31.12.2014
Aantal uitgegeven aandelen	23 021 293	22 673 609
Aantal aandelen niet in handen van de groep	23 021 293	22 138 280
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	22 198 549	21 570 715
Hoogste koers (in €)	69,70	63,70
Laagste koers (in €)	53,59	49,14
Slotkoers (in €)	55,00	60,21
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	20 379 355	12 777 448
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	79 607	50 108
Velociteit van de free float ^(a)	116%	77%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	89%	89%
Brutodividend (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement ^(b)	6,27%	5,73%
Return op koers ^(c)	-2,92%	26,47%

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

^(b) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

^(c) Over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend en met de deelname aan het keuzedividend.

Evolutie van de beurskoers

In een context van volatiele financiële markten onderging het Befimmo-aandeel grote schommelingen tijdens het boekjaar 2015. Het sloot op 31 december 2015 op 55,00 €, tegen 60,21 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van de dividenden, die in 2015 werden uitgekeerd (3,45 € bruto per aandeel), biedt het een return op koers van -2,92% op een jaar. In 20 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 7,5%¹⁸.

Het aantal uitgegeven aandelen van Befimmo ging tijdens het boekjaar wel van 22.673.609 naar 23.021.293, of 1,5% meer, als gevolg van de creatie van 347.684 aandelen in het kader van de uitkering van het voorschot op dividend in aandelen in december.

Op 31 december 2015 werd het Befimmo-aandeel verhandeld aan zijn intrinsieke waarde. Op 31 december 2015 had Befimmo een beurskapitalisatie van 1.266.171.115 €.

Op basis van de transacties die op alle marktplatforms werden geregistreert, vertoont het Befimmo-aandeel een groeiende liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 79.607¹⁹ aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 116%. Deze groei van het gemiddeld dagelijks volume sluit aan op de algemene markttrends.

¹⁸ Rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend (bron: KBC Securities).

¹⁹ Bron: Kempen & Co.

8. Dividend van het boekjaar 2015

Uitkering van het voorschot op dividend: herinvestering van 44% in nieuwe aandelen

Een gedeelte 44% van het voorschot op dividend van het boekjaar 2015 werd uitgekeerd in nieuwe aandelen (i.e. 347.684 nieuwe aandelen) aan 54,39 € per aandeel. Dit trok het eigen vermogen van de Vennootschap met 18,9 miljoen € op.

Dividendsaldo over het boekjaar 2015

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 26 april 2016, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2015, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel uit te keren.

Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend van 2,59 € bruto per aandeel aanvullen dat in december 2015 werd uitgekeerd. Zo zal, zoals voorzien, het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel komen.

9. Aandeelhoudersagenda 2016

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2015	vrijdag 25 maart 2016
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2015	dinsdag 26 april 2016
Uitkering van het dividendsaldo van het boekjaar 2015 op vertoon van coupon nr. 30 - <i>Ex-date</i> - <i>Record date</i> - <i>Uitbetaling</i>	woensdag 4 mei 2016 donderdag 5 mei 2016 vanaf vrijdag 6 mei 2016
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2016	woensdag 4 mei 2016 ^(a)
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016	woensdag 27 juli 2016 ^(a)
Tussentijdse verklaring op 30 september 2016	donderdag 27 oktober 2016 ^(a)
Uitkering van het voorschot ^(b) op dividend van het boekjaar 2016 op vertoon van coupon nr. 31 - <i>Ex-date</i> - <i>Record date</i> - <i>Uitbetaling</i>	maandag 19 december 2016 dinsdag 20 december 2016 vanaf woensdag 21 december 2016
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2016	donderdag 16 februari 2017 ^(a)
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016	vrijdag 24 maart 2017
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016	dinsdag 25 april 2017
Uitkering van het dividendsaldo ^(b) van het boekjaar 2016 op vertoon van coupon nr. 32 - <i>Ex-date</i> - <i>Record date</i> - <i>Uitbetaling</i>	woensdag 3 mei 2017 donderdag 4 mei 2017 vanaf vrijdag 5 mei 2017

^(a) Publicatie na sluiting van de beurs.

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

10. Vooruitzichten en dividendprognose²⁰

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden voor de controle van de vooropgestelde EPRA earnings voor de jaren die afsluiten op 31 december 2016, 2017 en 2018, voltooid zijn wat de grond betreft. Deze werkzaamheden hebben geen elementen weergegeven die aantonen dat deze vooruitzichten niet op een consistente wijze zouden zijn opgesteld met de hypothesen die opgemaakt en goedgekeurd werden door de Raad van Bestuur en dat de boekhoudkundige basis niet consistent zou zijn met de boekhoudprincipes voor de opstelling van de financiële staten.

De vooruitzichten voor de drie volgende boekjaren werden opgesteld volgens de IFRS-normen en op geconsolideerde basis voorgesteld. Ze steunen enerzijds op de elementen die bij de afsluiting van de jaarrekeningen bekend zijn (met name de bestaande contracten), en anderzijds op hypothesen en inschattingen van bepaalde risico's door Befimmo.

Befimmo onthoudt zich om vooruitzichten te publiceren wat betreft de variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen (IAS 39) en de variatie van de reële waarden van de portefeuille (IAS 40). De IAS 39 en 40 normen zijn inderdaad niet-gerealiseerde bestanddelen van de resultatenrekening. Wat de vooruitzichten betreft, beperkt Befimmo zich dus tot de toekomstige EPRA earnings.

Vooruitzichten voor de EPRA earnings

De vooruitzichten zijn gebaseerd op een stabiele perimeter wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft. Wel wordt rekening gehouden met de hypothese dat de aandeelhouders elk jaar de mogelijkheid benutten om het dividend in nieuwe aandelen te bekomen (naar rato van ongeveer 30%²¹ van het bedrag van het voorschot op nettodividend van de roerende voorheffing dat in december²² wordt aangeboden en ook met de overdrachten van (niet langer strategische) gebouwen die worden overwogen voor 2016 (voor respectievelijk 14,63 miljoen € op basis van de reële waarde van de betrokken gebouwen op 31 december 2015, wat een jaarlijks lopende huur van 1,1 miljoen € op 31 december 2015 voorstelt). Ze houden dus geen rekening met nieuwe acquisities of eventuele nieuwe investeringen, met uitzondering van de voorziene werken. Bijgevolg is in de vooruitzichten geen enkele groeihypothese verwerkt.

²⁰ **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 situatie en de economische stilstand kunnende 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 gereguleerde markt.

²¹ In 2015 werd een gedeelte 44% van de coupons die het dividend vertegenwoordigen geherinvesteerd in nieuwe aandelen.

²² 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 2015	Hypothesen		
		2016	2017	2018
Externe hypothesen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	1,05%	1,54%	1,20%	1,30%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,05%	-0,22%	-0,16%	0,18%
Interne hypothesen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	1,19%	1,45%	1,20%	1,30%
Percentage voor inning huurgeld ^(a)	91,87%	91,93%	92,85%	90,29%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,66%	2,20%	2,28%	2,37%
Totaal aantal aandelen	23 021 293	23 277 085	23 535 719	23 787 888

^(a) Het gerealiseerd netto-inkomen/potentieel inkomen is gelijk aan het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huurgelden gedurende dit boekjaar door alle huurgelden die tijdens dit boekjaar zouden ontvangen zijn indien, buiten de verhuurde ruimtes, de leegstaande ruimtes ook tijdens het hele boekjaar verhuurd waren geweest tegen de geraamde huurwaarde (ERV-Estimated Rental Value).

- De indexeringspercentages die op de huurprijzen worden toegepast, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van de evolutie van de gezondheidsindex die het Planbureau opmaakt (vijffarenplan, gepubliceerd in juli 2015 en update van de vooruitzichten op korte termijn in december 2015).
- De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door drie belangrijke Belgische financiële instellingen, en van de marktpercentages ("forward") voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden eind januari 2016 opgesteld.
- De hypothesen voor de percentages van de inning van huurgelden zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. Deze komen overeen met de verhouding van de netto-inkomsten die werden geboekt (2015) of gebudgetteerd (2016 en volgende) tot het potentieel inkomen.
- De gemiddelde financieringskostprijs slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de aankoop van indekkingsinstrumenten.

Vastgoedhypothesen

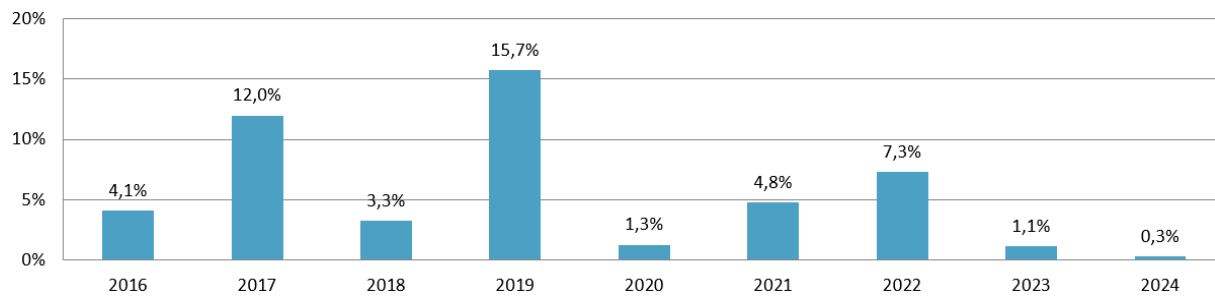
Naast de algemene markttendensen verwerkte Befimmo in haar vooruitzichten de eigen kenmerken van haar gebouwen. Het gaat dan vooral om hun huursituatie van de portefeuille (zoals de resterende bezettingsduur), de potentiële omslag van de huurprijzen en de verouderingsgraad van de gebouwen (technische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

Vervaldagen van de huurovereenkomsten

De grafiek hierna toont de impact over het volledige jaar (in %) van de vervaldagen van de huurovereenkomsten (1st mogelijke vervaldag). Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2015. Elk percentage komt overeen met de som van de jaarlijkse huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar²³.

²³ 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 %)



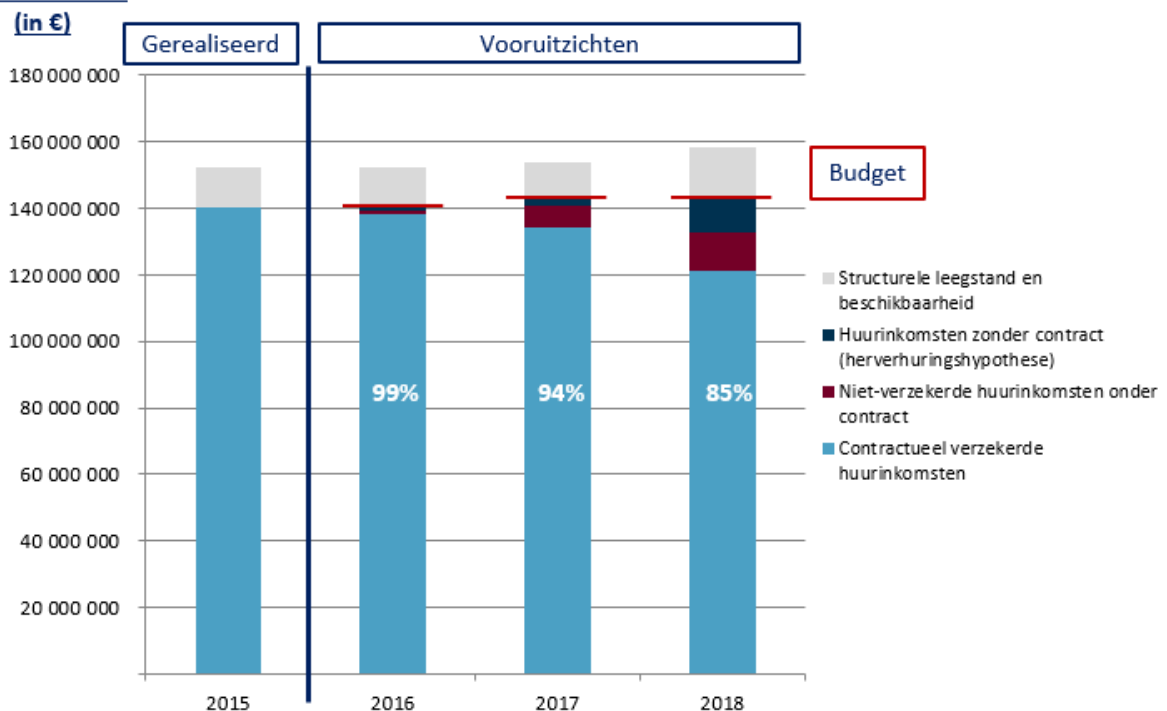
Contractueel verzekerde huurinkomsten

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 2016 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 is gebaseerd op hypothesen voor herverhuur. Tevens wordt de potentiële huur uit de leegstaande oppervlaktes (weergegeven in lichtgrijs in de grafiek), gewaardeerd op basis van de geraamde huurwaarde.

Contractueel verzekerde huurinkomsten

Huurinkomsten



Geplande en ingeschatte werken voor de drie volgende jaren

	Huur- oppervlakte	Locatie	Type	Vooruitzichten (in miljoen €)		
				2016	2017	2018
Ikaros Business Park Fase I	9 600 m²	Brussel, rand	Renovatie	2,9	6,5	-
Brederode 9 en Namen 48	8 200 m²	Brussels CBD, centrum	Renovatie	10,1	-	-
Brederode Corner	6 500 m²	Brussels CBD, centrum	Renovatie	0,3	4,1	9,0
WTC IV	53 500 m²	Bruxelles CBD, Noord	Bouw	12,0	1,8	*
Quatuor Building	60 000 m²	Bruxelles CBD, Noord	Bouw	2,3	4,3	36,5
Paradis Fase 2	20 000 m²	Luik	Bouw	2,6	17,7	26,7
Energie-investeringen en andere	-	-	-	27,8	15,2	7,1
Totaal	-	-	-	58,1	49,7	79,3

* Bedrag in functie van de commercialisering.

EPRA-earnings prognosetabel

(in duizend €)	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2015	2016	2017	2018
Huurinkomsten	140 063	140 051	142 991	142 832
Met verhuur verbonden kosten	- 553	- 919	- 960	- 968
Nettohuurresultaat	139 510	139 133	142 031	141 864
Nettovastgoedkosten	-12 808	-16 144	-10 539	-7 972
Operationeel vastgoedresultaat	126 702	122 989	131 492	133 892
Algemene kosten van de Vennootschap	-9 930	-10 533	-11 472	-11 483
Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment)	-1 536	-1 060	- 281	261
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 236	111 396	119 739	122 670
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-27 495	-23 501	-25 561	-26 511
Belastingen	-1 459	-1 170	-1 175	-1 180
EPRA earnings	86 282	86 724	93 003	94 980
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,89	3,77	3,99	4,03
<i>Gemiddeld aantal aandelen</i>	<i>22 198 549</i>	<i>23 032 506</i>	<i>23 288 423</i>	<i>23 546 773</i>

Dividendprognose van het boekjaar 2016

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2016, bij gelijke perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van een 3,77 € per aandeel.

Als alles voor het overige gelijk blijft en op basis van deze vooruitzichten meent Befimmo, bij gelijke perimeter, in staat te zijn een brutodividend te kunnen voorzien van 3,45 € per aandeel voor het boekjaar 2016. Het zou ook kunnen betaald worden met een voorschot²⁴ van 2,59 € in december 2016 en een saldo²⁵ van 0,86 € in mei 2017. Op basis van een beurskoers van 55,00 € en op basis van de intrinsieke waarde van 54,96 € op 31 december 2015, zou dit dividend een brutorendement van 6,3% geven.

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



²⁴ Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

²⁵ Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

Befimmo presenteert met trots haar nieuwe website:
www.befimmo.be

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 zal beschikbaar zijn op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap en op de website vanaf vrijdag 25 maart 2016.

Befimmo volgt ten volle de verdere standaardisering van de financiële verslaggeving, en ook van de verslaggeving inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, om zo de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren. Daarom volgt ze de EPRA reporting guidelines en de GRI G4-richtlijnen.

Befimmo is een Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV), een vastgoedoperator gespecialiseerd in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die gelegen zijn in België, voornamelijk in Brussel, en in het Groothertogdom Luxemburg.

Vandaag bevat haar portefeuille een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m².

De reële waarde van haar portefeuille werd op 31 december 2015 op 2.388,3 miljoen € geraamd. De Vennootschap wil tegelijk haar huidige portefeuille opwaarderen en elke investeringskans grijpen die waarde kan creëren voor haar aandeelhouders.

Befimmo is sinds haar oprichting genoteerd op Euronext Brussels en sinds maart 2009 opgenomen in de BEL 20. De Vennootschap hanteert een doordachte strategie die gericht is op de optimalisering van haar resultaten op de lange termijn.

In haar strategische denkoefeningen houdt Befimmo heel sterk rekening met de impact van duurzame ontwikkeling en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid altijd centraal.

Bijkomende informatie:

Befimmo NV

Caroline Kerremans | IR & External Communication Manager

Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel

Tel.: 02/679.38.13 | Fax: 02/679.38.66

E-mail: c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

11. Bijlagen

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	31.12.15	31.12.14
I. (+) Huurinkomsten	140 063	139 690
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 553	- 995
NETTOHUURRESULTAAT	139 510	138 695
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7 486	11 525
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	29 188	26 309
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 009	-25 834
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	646	224
VASTGOEDRESULTAAT	148 820	150 919
IX. (-) Technische kosten	-9 787	-14 300
X. (-) Commerciële kosten	- 911	-1 092
XI. (-) Kosten en taken voor niet-verhuurde gebouwen	-5 235	-3 586
XII. (-) Beheerkosten Vastgoed	-2 494	-2 828
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-3 691	-5 923
(+/-) Vastgoedkosten	-22 118	-27 729
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	126 702	123 189
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-9 930	-11 110
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 675	1 289
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	115 098	113 369
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	967	632
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 984	9 278
OPERATIONEEL RESULTAAT	127 048	123 280
XX. (+) Financiële inkomsten	1 066	128
XXI. (-) Netto interestkosten	-25 288	-25 574
XXII. (-) Andere financiële kosten	-3 415	-2 657
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	- 25	-25 194
(+/-) Financieel Resultaat	-27 662	-53 298
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	99 386	69 982
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 459	-1 119
(+/-) Belastingen	-1 459	-1 119
NETTORESULTAAT	97 927	68 863
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	4,41	3,19
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	131	- 530
TOTAALRESULTAAT	98 058	68 333

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	31.12.15	31.12.14
I. Vaste activa	2 459 828	2 322 040
A. Goodwill	14 552	14 808
C. Vastgoedbeleggingen	2 387 806	2 283 268
D. Andere materiële vaste activa	997	709
E. Financiële vaste activa	54 809	21 461
F. Vorderingen financiële leasing	1 664	1 794
II. Vlottende activa	40 406	31 891
A. Activa bestemd voor de verkoop	484	1 967
B. Financiële vlottende activa	1 814	1 740
C. Vorderingen financiële leasing	131	128
D. Handelsvorderingen	21 226	20 529
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12 996	3 562
F. Kas en kasequivalenten	215	82
G. Overlopende rekeningen	3 540	3 883
TOTAAL ACTIVA	2 500 234	2 353 931
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.15	31.12.14
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 265 295	1 195 448
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 265 295	1 195 448
A. Kapitaal	323 661	319 066
B. Uitgiftepremies	702 548	688 688
C. Reserves	198 497	175 070
D. Nettoresultaat van het boekjaar	40 589	12 624
VERPLICHTINGEN	1 234 939	1 158 483
I. Langlopende verplichtingen	674 530	557 623
B. Langlopende financiële schulden	659 360	534 261
a. Kredietinstellingen	209 080	175 880
c. Andere	450 280	358 381
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	<i>161 910</i>	<i>161 842</i>
<i>EUPP</i>	<i>103 813</i>	<i>30 000</i>
<i>USPP</i>	<i>182 809</i>	<i>164 579</i>
<i>Verkrege waarborgen</i>	<i>1 749</i>	<i>1 960</i>
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	15 169	23 362
II. Kortlopende verplichtingen	560 410	600 859
A. Voorzieningen	2 239	2 854
B. Kortlopende financiële schulden	464 547	514 301
a. Kredietinstellingen	70 797	30 763
c. Andere	393 750	483 538
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	<i>-</i>	<i>110 038</i>
<i>Handelspapier</i>	<i>393 750</i>	<i>373 500</i>
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	161
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	56 483	57 277
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 920	4 607
F. Overlopende rekeningen	32 221	21 659
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 500 234	2 353 931