
Jaarresultaten 31.12.2016

Befimmo helemaal klaar om haar projecten uit te voeren

- ◆ Succesvolle kapitaalverhoging van 127 miljoen €
- ◆ Voorbereiding van de grote projecten in de Noordwijk
- ◆ Aanhoudende huuractiviteit (37.200 m²)
- ◆ Lichte stijging van de waarde van de portefeuille (+0,85%)
- ◆ EPRA earnings van 3,68 € per aandeel, in lijn met het vooruitzicht
- ◆ Nettoresultaat van 3,82 € per aandeel
- ◆ Intrinsieke waarde van 54,78 € per aandeel
- ◆ LTV-ratio van 42,33%
- ◆ Bevestiging van het voorgesteld dividendsaldo van 0,90 € bruto per aandeel, betaalbaar vanaf 5 mei 2017, wat het totale dividend van het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel brengt
- ◆ Dividendprognose van 3,45 € bruto per aandeel voor het boekjaar 2017

INHOUDSTAFEL

1. Belangrijke gebeurtenissen	4
Kapitaalverhoging van 127 miljoen €	4
Start van de huurovereenkomst in het Gateway-gebouw (Brussel luchthaven)	4
2. Lopende projecten	5
Samenvatting van de investeringen van het boekjaar 2016	5
Brederode 9 en Namen 48 Brussel CBD Centrum	5
Guimard Brussel CBD Leopoldwijk	5
Eupen – Rathausplatz 2 tot 10 Wallonië	6
Quatuor Building Brussel CBD Noordwijk	6
Paradis Express Liège Guillemins	6
WTC II Brussel CBD Noordwijk	7
WTC IV Brussel CBD Noordwijk	7
Andere investeringen	7
3. 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
4. Maatschappelijke Verantwoordelijkheid	13
Een verantwoordelijke waardeketen	13
Innovatie en evolutie van de werkwijzen	13
Verslaggeving en engagement op lange termijn	14
5. Financieel verslag	15
Kerncijfers	15
Nettoactiefwaarde op 31 december 2016	16
Financiële resultaten op 31 december 2016	17
Financiële structuur	21
6. Corporate governance	25
Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo	25
7. Befimmo-aandeel	25
Kerncijfers	25
Evolutie van de beurskoers	26
8. Dividend van het boekjaar 2016	26
Uitkering van het voorschot op dividend	26
Dividendsaldo van het boekjaar 2016	26
9. Aandeelhoudersagenda 2017	27
10. Vooruitzichten en dividendprognose	28
Vooruitzichten voor de EPRA earnings	28
EPRA-earnings prognosetabel	31
Dividendprognose van het boekjaar 2017	32
11. Bijlage 1	34
Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)	34
Geconsolideerde balans (in duizend €)	35
12. Bijlage 2	36
Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"	36
Reconciliatietabellen van de "Alternative Performance Measures"	37
13. Bijlage 3	39
Tabellen van de EPRA Best Practices Recommendations	39

RESHAPING THE WORKPLACE.

Net als vorig jaar sloot Befimmo het boekjaar af met resultaten die mooi aansluiten op de gepubliceerde vooruitzichten.

Naast de mooie successen in de verhuur (37.200 m² getekend in 2016 ten opzichte van 28.100 m² in 2015), en de investeringen in de renovaties in de portefeuille ter bevordering van het comfort van de huurders en ter verbetering van de milieuprestaties, werd in 2016 ook intensief gewerkt aan de voorbereiding van de veelbelovende projecten in de Noordwijk.

Door de kapitaalverhoging van september 2016, die gerealiseerd kon worden dankzij het hernieuwde vertrouwen van haar aandeelhouders, zal Befimmo haar Quatuor-project kunnen opstarten, zodra de bewoner van de Noord Building in januari 2018 vertrokken is. Tegelijk blijft een grote groeicapaciteit behouden, zodat Befimmo gegarandeerd actief kan blijven op de investeringsmarkt.

In 2016 werd ook het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel opgeleverd. De huurovereenkomst van 18 jaar met Deloitte is zo ingegaan, wat een nieuwe jaarlijkse geïndexeerde huur van 6,9 miljoen € oplevert.

Tijdens het boekjaar legde Befimmo zich ook verder proactief en innovatief toe op de evolutie van de werkwijzen. Ze ontwikkelt sinds enkele jaren, in een denkwijze van duurzame ontwikkeling, een flexibel en omkeerbaar ruimtegebruik, onder meer met een geleidelijk groeiend aanbod van persoonlijke en geïntegreerde diensten en uitrusting voor haar klanten-huurders, om hun dagelijks leven te vereenvoudigen.

Dankzij haar projecten, in een Brusselse markt die met een schaarste aan kwaliteitsvolle kantooroppervlaktes kampt, en ook dankzij haar kwaliteitsvolle activa met regelmatige inkomsten, biedt Befimmo een potentieel om waarde te creëren.

Op basis van een koers van 53,36 € op 31 december 2016 bedraagt het brutorendement van het dividend 6,47%. De return op de aandelenkoers kwam voor 2016 op 3,88%, vergeleken met -2,92% voor 2015 (dividendsaldo over het boekjaar 2015 betaald in mei en voorschot op dividend over het boekjaar 2016 betaald in december inbegrepen, evenals de uitgifte van nieuwe aandelen).

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 zal beschikbaar zijn op de zetel van de Vennootschap en op de website vanaf vrijdag 24 maart 2017. 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 het GRI-G4.

Bovendien zijn, sinds 3 juli 2016, de Richtlijnen “Alternative Performance Measures (APM)”¹ 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 huidig persbericht en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo:

<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten/alternative-performance-measures>.

¹ Voor meer informatie, gelieve het Verslag “Final Report – ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures” te raadplegen op de website van de ESMA (<http://www.esma.europa.eu/>).

1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

KAPITAALVERHOOGING VAN 127 MILJOEN €

In september 2016 rondde Befimmo met succes een kapitaalverhoging² af voor een brutobedrag van 127 miljoen € door de uitgifte van 2.557.921 nieuwe aandelen aan 49,75 €.

Die uitgifte laat Befimmo toe het Quatuor-project op te starten, terwijl ze het vermogen behoudt om investeringskansen te grijpen in het kader van haar strategie terwijl ze eveneens een solide balansstructuur behoudt.

START VAN DE HUUROVEREENKOMST IN HET GATEWAY-GEBOUW³ (BRUSSEL LUCHTHAVEN)

Het Gateway-gebouw (38.000 m²) werd in december 2016 opgeleverd. De huurovereenkomst die met Deloitte getekend werd, voor een jaarlijkse huur van 6,9 miljoen €, is zo van start gegaan voor een duur van 18 jaar. Het lopend rendement op investering (149,2 miljoen €) van deze transactie bedraagt 4,65%, wat meer is dan de huidige rendementen die toegepast worden op projecten van een gelijkaardige kwaliteit.

Het Gateway-project betreft de volledige herontwikkeling van de oude terminal van de Brusselse luchthaven. Wegens de uitzonderlijke en strategische ligging in het hart van de luchthaven en zijn bereikbaarheid, onder meer dankzij de aanwezigheid van een station onder het gebouw dat vlotte aansluitingen biedt naar de grote Belgische en Europese steden, beschikt het over de kenmerken van een gebouw in het stadscentrum. Daarom wordt het gebouw vanaf nu geklasseerd in de categorie “Brussel CBD en gelijkaardig” in de verslaggeving van Befimmo.

Dit flexibel en duurzaam project mikt ten minste op een BREEAM-certificatie “Very Good” in de Post Construction fase.



² Voor meer informatie, gelieve volgende pagina van Befimmo's website te raadplegen:
<http://www.befimmo.be/nl/kapitaalverhoging-2016>.

³ 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. LOPENDE PROJECTEN

In de loop van het boekjaar 2016 investeerde Befimmo 31,5 miljoen € in haar portefeuille. De voornaamste projecten worden hieronder beschreven.

SAMENVATTING VAN DE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR 2016

	Huur- oppervlakte	Ligging	Aanvang van de werken	Voltooiing van de werken	Type	Gerealiseerde investerings in 2016 (in miljoen €)	Gerealiseerd totaal investering tot 31 december 2016	Totale investering (in miljoen €)
Lopende projecten						14,0	36,1	
Brederode 9 en Namen 48	8 400 m ²	Brussel CBD, centrum	Q1 2015	Q3 2016	Renovatie	8,2	12,8	15
Guimard	5 500 m ²	Brussel CBD, Leopold	Q1 2016	Q3 2017	Renovatie	3,4	4,1	12
Quatuor Building	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Afbraak en bouw	0,7	1,7	150
Paradis Express	35 000 m ²	Wallonië, Luik	2018	2020	Bouw	0,7	0,9	50 ^(a)
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord		In functie van de commercialisering	Bouw	1,0	16,7	140
Energie- en andere investeringen						17,5		
Totaal						31,5		

^(a) De "all-in" kostprijs voor de bouw van het kantoorgedeelte (21.000 m²).

BREDERODE 9 EN NAMEN 48 | BRUSSEL CBD | CENTRUM

De renovatiewerken van de gebouwen Brederode 9 en Namen 48 (8.400 m²), voor een totaalbedrag van zowat 15 miljoen €, werden in november 2016 opgeleverd. In juli 2016 werd het gebouw Brederode 9 voor twee derde voorverhuurd aan Interparking NV voor een duur van 21 jaar (vruchtgebruik). De commercialisering van de resterende oppervlakte loopt verder.

Het gebouw Brederode 9 behaalde een BREEAM-certificatie "Very Good" in de Designfase.



GUIMARD | BRUSSEL CBD | LEOPOLDWIJK



Befimmo startte begin 2016 de zware renovatiewerken van het Guimard-gebouw (5.500 m²) voor een totaalbedrag van zowat 12 miljoen €. Dit gebouw geniet van een strategische ligging in het hart van de Leopoldwijk in Brussel en zal nieuwe huurders kunnen verwelkomen vanaf het derde kwartaal van het boekjaar 2017. Kandidaat-huurders tonen reeds interesse.

Voor dit project mikt Befimmo op een BREEAM-certificatie "Excellent" in de Design- en Post Construction fases.

Op basis van meerdere huurders met zogenoemd “klassieke 9” huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op totale investeringswaarde zowat 5,00% bedragen.

EUPEN – RATHAUSPLATZ 2 TOT 10 | WALLONIË

Befimmo haalde de promotie-opdracht voor werken binnen die de Regie der Gebouwen opzette met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (zowat 7.200 m²) 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, voor een totaalbedrag van 18,0 miljoen €, betreft (i) de afbraak van het bestaande gebouw en de heropbouw van een nieuw complex van 5.300 m² en (ii) de zware renovatie van het bestaande 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. Het project heeft een rendement van 5,25% op investering bij de aanvang van de huurovereenkomst.

QUATUOR BUILDING | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK



Het Noord Building gebouw zal begin 2018 afgebroken worden, van zodra de huidige huurovereenkomst eindigt, om plaats te maken voor de bouw van het gloednieuwe project: de Quatuor Building (vier torens die samen een complex van 60.000 m² vormen). De strategische ligging van dit gebouw in de Noordwijk, naar het stadscentrum gekeerd, in de buurt van de metro en van het Noordstation, één van de drukste stations van België, evenals de kwaliteit van zijn ontwerp en zijn milieuprestaties maken het tot een opportuniteit in het CBD, dat momenteel kampt met een duidelijk tekort aan kwaliteitsoppervlaktes (Graad A).

Na meer dan twee jaar van procedure, bracht de Overlegcommissie begin 2017 een eenparig gunstig advies uit over het Quatuor-project. Dit advies benadrukt trouwens de intrinsieke kwaliteiten van het project en legt zo in principe de weg open naar de aflevering van de vergunning. De werken van het nieuwe geheel zouden zowat 36 maanden moeten duren. De “all-in” kostprijs voor dit project wordt geraamd op 150 miljoen €.

Op basis van meerdere huurders met zogenoemd “klassieke 9” huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 5,30% bedragen.

PARADIS EXPRESS | LIÈGE | GUILLEMINS

Het project “Paradis Express”, in de rechtstreekse buurt van het TGV-station, betreft de bouw van een ecowijk (van zowat 35.000 m²) die borg staat voor een mix van kantoorfuncties, woningen en buurtwinkels. De aanvraag van de unieke vergunning zal ingediend worden in de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar 2017. Befimmo mikt op een BREEAM “Outstanding” in de Designfase.



De “all-in” kostprijs voor het kantoorgedeelte (21.000 m²) van dit project wordt geraamd op een bedrag van 50 miljoen €. Op basis van meerdere huurders met zogenoemd “klassieke 9” huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 6,00% bedragen. Er wordt voorzien dat het residentieel gedeelte na de aflevering van de vergunning overgelaten zal worden aan een gespecialiseerde derde.

WTC II | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK



Nadat Toren II van het WTC 46 jaar lang ononderbroken was ingenomen door de diensten van de Belgische Staat, zal de huidige huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen eind december 2018 aflopen. In het kader van de mede-eigendom van de Torens I en II, werkt Befimmo aan verschillende scenario's om deze site, met een ideale ligging tegenover het Noordstation, tot een multifunctioneel en waardegenererend project te herontwikkelen.

Een totaalbedrag van zowat 1,4 miljoen € werd geïnvesteerd in dit herontwikkelingsproject, waarvan de grote lijnen voorgesteld zouden moeten worden aan de aandeelhouders in de loop van het boekjaar 2017.

WTC IV | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK

Het WTC IV-project (53.500 m²) betreft de bouw van een nieuwe passieve toren, die volledig onafhankelijk is ten opzichte van de drie andere torens van het WTC-complex. De “all-in” kostprijs voor dit project wordt geraamd op een bedrag van zowat 140 miljoen €. De vergunning is geïmplementeerd. Het ritme van de werken hangt af van de verbintenissen die potentiële kandidaten zouden willen aangaan. Het project heeft een BREEAM-certificatie “Outstanding” in de Designfase.



Op basis van meerdere huurders met zogenoemd “klassieke 9” huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op ontwikkelingskost zowat 6,50% bedragen.

ANDERE INVESTERINGEN

In de loop van het boekjaar belooft het bedrag voor de andere investeringen 17,5 miljoen €.

De Vennootschap heeft haar meerjarig investeringsprogramma voor de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen in gebruik (portefeuille van Befimmo zonder Fedimmo) voortgezet.

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

Bovendien werden uitgaven, die op de resultatenrekening geboekt werden voor een bedrag van 7,87 miljoen €, besteed aan werkzaamheden voor onderhoud, herstelling en herinrichting in de portefeuille.

3. VASTGOEDPORTEFEUILLE

KERNCIJFERS

	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 511,7	2 388,3
Oppervlakte van de portefeuille	883 876 m ²	889 800 m ²
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,07%	6,19%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,40%	6,58%
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	94,79%	94,15%
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	8,07 jaar ^(a)	8,60 jaar
Omslagpercentage van vastgoed beschikbaar voor verhuring	-9,50% ^(b)	-8,41%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,65%	5,78%
EPRA Topped-up NIY	5,81%	5,91%
EPRA Leegstandsgraad	5,71%	6,35%

^(a) Noteer dat, zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten 9,15 jaar zou bedragen.

^(b) Noteer dat, zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, de omslag -4,95% zou bedragen.



VARIATIES VAN DE REËLE WAARDEN⁴ VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Kantoren	Variatie 2016 ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.12.2016) (in %)	Reële waarde (31.12.2016) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2015) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	0,50%	56,7%	1 423,0	1 226,0
Brussel gedecentraliseerd	-3,89%	3,5%	88,4	91,8
Brussel rand	-2,10%	5,9%	147,0	144,7
Vlaanderen	0,19%	19,6%	493,4	493,2
Wallonië	3,29%	7,7%	194,2	187,9
Luxemburg stad	14,62%	4,0%	99,3	86,8
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>0,82%</i>	<i>97,4%</i>	<i>2 445,3</i>	<i>2 230,4</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	<i>1,20%</i>	<i>2,6%</i>	<i>66,3</i>	<i>157,4</i>
Vastgoedbeleggingen	0,85%	100,0%	2 511,7	2 387,8
Vastgoed bestemd voor verkoop	-9,94%	-	-	0,5
Totaal	0,85%	100,0%	2 511,7	2 388,3

^(a) De variatie over het boekjaar 2016 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2016 en 31 december 2016 (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 2016.

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

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.511,7 miljoen € op 31 december 2016, ten opzichte van een waarde van 2.388,3 miljoen € op 31 december 2015.

Deze evolutie van de waarde van 123,4 miljoen € omvat:

- ♦ de renovatie- of herontwikkelswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden (31,5 miljoen €);
- ♦ de investeringen van het boekjaar, met name de opname van het Gateway-gebouw in de portefeuille naarmate de werken vorderden (74,3 miljoen € over het boekjaar 2016);
- ♦ de overdrachten van de gebouwen Chénée en Jean Dubrucq, voor een totaalbedrag van 4,8 miljoen €, die een netto-meerwaarde van 1,2 miljoen € genereren;
- ♦ de variaties in reële waarde (+21,1 miljoen €) die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40). De waarde van de portefeuille (buiten acquisities, investeringen en desinvesteringen) stijgt zo met 0,85% in de loop van het boekjaar.

⁴ 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 €.

TOELICHTING OVER DE EVOLUTIE VAN DE WAARDEN IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR 2016

Tijdens het boekjaar werden twee trends vastgesteld:

- ♦ De gebouwen van de portefeuille in de stadcentra en waarvan de inkomsten voortkomen uit lopende langdurige huurovereenkomsten, trokken partij van de verdere krimp in de rendementen, die zelfs nog toenam op het einde van het boekjaar;
- ♦ Andere gebouwen van de portefeuille waarvan de huurovereenkomsten binnenkort verstrijken, ondergingen waardeverminderingen.

VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE PER KWARTAAL

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2015	0,08%	-0,12%	0,54%	-0,03%	0,46%
2016	-0,33%	0,09%	0,05%	1,03%	0,85%

NIEUWE VERHURINGEN EN VERNIEUWINGEN VAN HUUROVEREENKOMSTEN

In de loop van het boekjaar 2016 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen voor een totale oppervlakte van 37.200 m², waarvan 34.924 m² aan kantoren en 2.276 m² aan handelszaken en polyvalente ruimtes. Deze oppervlakte ligt veel hoger dan de 28.100 m² die in 2015 getekend werden. 60%⁵ van de overeenkomsten vertegenwoordigt de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten (30 transacties), terwijl het saldo de heronderhandeling van lopende huurovereenkomsten betreft (15 transacties).

Tijdens het boekjaar kregen enkele grote transacties concreet vorm.

Befimmo heeft onder meer een verlenging van 9 jaar (tot in 2027) van de huurovereenkomst met de VDAB getekend in het Keizer-gebouw (5.700 m²), gelegen in het stadscentrum van Brussel. In het gebouw Schuman 3, gelegen in het hart van de Brusselse Leopoldwijk, heeft Befimmo twee nieuwe huurovereenkomsten getekend voor een totaal van zowat 2.500 m².

Befimmo sloot in juli 2016 ook een vruchtgebruikovereenkomst van 21 jaar af met Interparking NV, om 4.646 m² in gebruik te nemen in het gebouw Brederode 9 vanaf 1 november 2016.

In de gedecentraliseerde zone van Brussel tekende Befimmo een huurovereenkomst met Sopra Steria Benelux voor 2.607 m² in het Triomf-gebouw.

In het Groothertogdom Luxemburg, in het Axento-gebouw, nam KPMG 3.060 m² in gebruik en vulde zo snel de leegte op na het vertrek van BGL-BNP begin 2016.

De voorwaarden voor deze nieuwe overeenkomsten stroken globaal met de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten op drie jaar die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 werden gepubliceerd.

Befimmo hanteert haar doelstelling verder om haar huurklanten aan zich te binden door bijzondere aandacht te schenken aan hun tevredenheid en door hen gebouwen, die hoogstaande prestaties leveren, aan te bieden.

⁵ Op basis van het aantal getekende m².

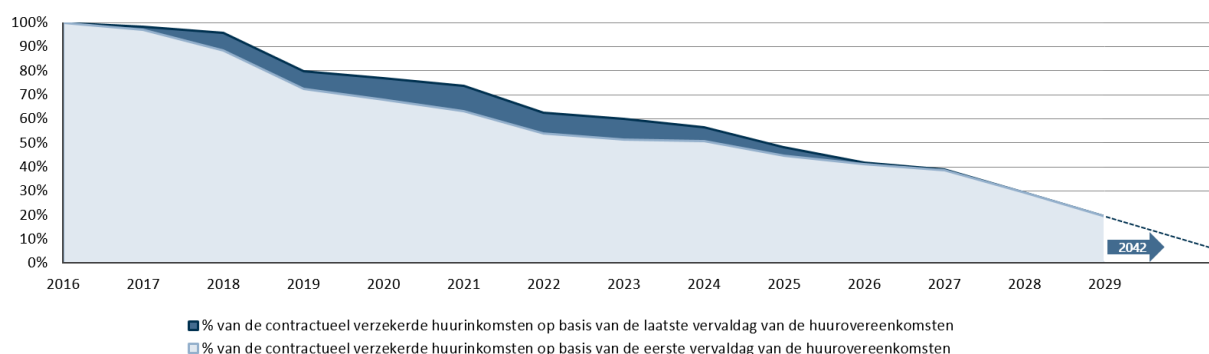
BEZETTINGSGRAAD⁶

De bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring neemt lichtjes toe. Op 31 december 2016 bedraagt deze 94,79% (tegenover 94,15% op 31 december 2015). Voor alle vastgoedbeleggingen⁷ bedraagt de bezettingsgraad, op 31 december 2016, 93,72% (ten opzichte van 92,64% op 31 december 2015).

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN⁸

Op 31 december 2016 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten 8,07 jaar, ten opzichte van 8,60 jaar op 31 december 2015. Noteer dat, zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten 9,15 jaar zou bedragen.

PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN, OP BASIS VAN DE RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE⁹ (OP GROND VAN DE LOPENDE EN REEDS ONDERTEKENDE TOEKOMSTIGE HUUROVEREENKOMSTEN) (IN %)



GLBAAL HUURRENDEMENT

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(a)	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Lopend brutorendement^(b)	6,07%	6,19%	5,89%	5,90%
Potentieel brutorendement^(c)	6,40%	6,58%	6,29%	6,32%

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

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

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

⁶ 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).

⁷ Dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

⁸ De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten is de som van de (lopende jaarlijkse huur van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van die overeenkomst), gedeeld door de lopende totale huur van de portefeuille. De lopende huur is de lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op getekende overeenkomsten, zoals herzien door de vastgoedexperts.

⁹ 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 huur op 31 december 2016.

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 huurwaarde 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 2016 bedraagt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuring -9,50% (ten opzichte van -8,41% op 31 december 2015). Deze omslag moet in perspectief geplaatst worden ten opzichte van de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van 8,07 jaar. Noteer dat, zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, de omslag -4,95% zou bedragen.

De impact op de lopende huur op 31 december 2016 (152,2 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 8,5 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

De vooropgestelde EPRA earnings¹⁰ voor de volgende drie boekjaren die hierna beschreven worden (pagina 31) houden rekening met een omslag van de huur wanneer de lopende huurovereenkomsten aflopen.



¹⁰ Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 van dit persbericht te raadplegen.

4. MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Sedert meerdere jaren onderhoudt Befimmo een proces van doorlopende dialoog met al haar betrokken interne en externe partijen, om haar positie als verantwoordelijke onderneming en eigenaar voortdurend te verbeteren. In haar MVO-beleid heeft ze **14** economische, maatschappelijke en milieuprioriteiten geïdentificeerd waarop ze zich concentreert. Deze laatste zijn in **4 grote pijlers** gegroepeerd: **Milieu, het Team, de Huurders en Governance**. Deze uitdagingen worden aangepakt met concrete acties en met kwantitatieve en meetbare doelstellingen die uitgebreid beschreven worden in het MVO-Actieplan dat jaarlijks wordt opgemaakt, herzien en op de website wordt gepubliceerd.

Concreet heeft Befimmo, gedurende het boekjaar 2016, verder inspanningen geleverd voor de vermindering van het energieverbruik (gas, elektriciteit en water) en de afvalproductie van haar gebouwen om ze af te stemmen op de alsmaar hogere referenties.

EEN VERANTWOORDELIJKE WAARDEKETEN

Buiten haar gebruikelijke activiteiten ging Befimmo ook verder met de algemene analyse van haar **waardeketen** om haar systeem voor aankopen en de beoordeling van de leveranciers te structureren en te professionaliseren, rekening houdend met sociale en milieucriteria. Om deze doelstelling te halen, voerde Befimmo in 2016 een grondige analyse van haar waardeketen uit. Dit maakte mogelijk om de Kraljic-matrix¹¹ op te maken voor elke grote familie van aankopen: “Corporate”, “Beheer” en “Bouwwerken”. Zo organiseerde ze een eerste workshop voor interne en externe betrokken partijen om van gedachten te wisselen over de voordelen en nadelen van de systemen voor de beoordeling van de milieuprestatie van de bouwsystemen en -materialen. Befimmo wil in 2017 haar analyse verderzetten – gespreid over een periode van 3 tot 5 jaar volgens een participatief proces en waaraan alle betrokken partijen zouden deelnemen – met de bepaling van operationele criteria voor duurzame aankopen van materialen/leveranciers, in de eerste plaats voor de subcategorieën van de familie “bouwwerken”.

INNOVATIE EN EVOLUTIE VAN DE WERKWIJZEN

Nu de werkwijzen, en dan specifiek het gebruik van de kantoorruimtes, bijzonder snel evolueren, de deeleconomie in volle gang is en de technologische revolutie volop aan de gang is, wil Befimmo als vastgoedoperator die gespecialiseerd is in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen, proactief en innovatief optreden, door deze evoluties tot kansen om te buigen. Ze ontwikkelt duurzaam de flexibiliteit en omkeerbaarheid van haar ruimtes door haar huurders geleidelijk een ruim gamma aan gepersonaliseerde en geïntegreerde diensten ter beschikking te stellen, zodat deze huurders meer gebruikscomfort kunnen rekenen. Ze rust haar gebouwen optimaal uit door nieuwe uitrusting te bundelen en gedeelde diensten aan te bieden in heel haar portefeuille om het dagelijks leven van haar klanten-huurders te vereenvoudigen.

Befimmo is trouwens begonnen met haar eigen kantoorruimtes door haar team eind 2016 een volledig nieuwe werkomgeving van topniveau aan te bieden, om diens behoeften in te vullen: een open, flexibel werkkader met veel lichtinval en aangepast aan de moderne technologieën, dat uitwisselingen en de creativiteit van haar team stimuleert.

¹¹ De Kraljic-matrix werd opgemaakt om elke categorie van aankopen te positioneren volgens twee dimensies: (i) het beoordeelde risico vanuit de positie van de koper ten opzichte van zijn leveranciers en het kritisch belang van het product/de dienst en (ii) de uitgaven van het product/de dienst.

VERSLAGGEVING EN ENGAGEMENT OP LANGE TERMIJN

Enkele maanden na de ondertekening van de COP21 betreffende het akkoord van Parijs over de beperking van de klimaatopwarming, sloot Befimmo zich ook aan bij Global Compact¹² en ondersteunt zo de Verenigde Naties inzake de naleving van de Mensenrechten, van de internationale arbeidsrechten, de bescherming van het milieu en de strijd tegen corruptie. Tegelijk bracht Befimmo haar Actieplan in overeenstemming voor 6 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen¹³ (SDG) die de Verenigde Naties publiceerden, “met het doel om onze wereld te veranderen”.

Net als de vorige jaren nam Befimmo deel aan de CDP¹⁴- en GRESB¹⁵-vragenlijsten, die door een groot aantal internationale investeerders worden gesteund. Zo gaat ze in op de kwesties in verband met haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid en meer specifiek de koolstofuitstoot die aan haar activiteiten verbonden is. De opmerkelijke resultaten leverden Befimmo de positie op van “Leadership” (CDP) en “Green Star” (GRESB).

In 2017 wil Befimmo nog verder gaan met haar MVO-beleid en -verslaggeving en zo (i) van GRI-G4 naar GRI Standards gaan, wat een update van haar materialiteitsmatrix en een grondige herziening van haar MVO-beleid zal inhouden, (ii) de mogelijkheid onderzoeken om een erkende aanpak te volgen, die Befimmo de mogelijkheid biedt om doelstellingen op lange termijn te bepalen, tot 2030, voor de vermindering van de broeikasgassen, overeenkomstig de aanbevelingen van de wetenschappers van het IPCC¹⁶. Zo levert ze haar bijdrage tot de beperking van de stijging van de wereldtemperatuur onder de 2°C en spoorde ze met de beslissing van de COP21.

Befimmo zal 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.

¹² <https://www.unglobalcompact.org/>

¹³ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>

¹⁴ Carbon Disclosure Project.

¹⁵ Global Real Estate Sustainability Benchmark.

¹⁶ Intergouvernementeel panel van deskundigen die zich over de evolutie van het klimaat buigen. Het werd in 1988 opgericht door de World Meteorological Organization.

5. FINANCIËEL VERSLAG

KERNCIJFERS

	31.12.2016	31.12.2015
Aantal uitgegeven aandelen ^(a)	25 579 214	23 021 293
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	25 579 214	23 021 293
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	23 692 223	22 198 549
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 401,35	1 265,29
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,78	54,96
EPRA NAV ^(b) (in € per aandeel)	55,49	54,91
EPRA NNNNAV ^(b) (in € per aandeel)	54,30	54,30
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ^(c) (in %)	-0,29%	1,16%
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,82	4,41
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,89
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost ^(d) (in %)	2,26%	2,66%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	3,66 ^(e)	3,99
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	44,65%	48,37%
Loan-to-value ^(f) (in %)	42,33%	45,66%
Return op eigen vermogen ^(g) (in € per aandeel)	3,69	4,43
Return op eigen vermogen ^(g) (in %)	6,79%	8,29%

^(a) De stijging van het aantal uitgegeven aandelen wordt verklaard door de 2.557.921 nieuwe aandelen die werden aangemaakt ingevolge de kapitaalverhoging.

^(b) Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 van dit persbericht te raadplegen.

^(c) Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijke perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations". Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 3 van dit persbericht te raadplegen.

^(d) Marge en indekkingskosten inbegrepen. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.

^(e) Rekening houdend met de heronderhandeling en de verlenging van twee banklijnen begin 2017, bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de schuld 4,51 jaar.

^(f) Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 2 van dit persbericht te raadplegen.

^(g) 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 2016

Op 31 december 2016 heeft het nettoactief van Befimmo een totale waarde van 1.401,3 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 54,78 € per aandeel, tegenover 54,96 € per aandeel op 31 december 2015.

EVOLUTIE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet aangehouden door de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2015	54,96	1 265,3	23 021 293
Dividendsaldo van het boekjaar 2015		-19,8	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		- 0,2	
Kapitaalverhoging		127,3	
Kosten verbonden aan de kapitaalverhoging		- 3,0	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2016		-58,7	
Nettoresultaat op 31 december 2016		90,4	
Intrinsieke waarde op 31 december 2016	54,78	1 401,3	25 579 214

EPRA NAV EN NNNAV

(in duizend €)	31.12.2016	31.12.2015
Intrinsieke waarde	1 401 349	1 265 295
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,78	54,96
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	184	173
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	17 753	- 1 359
EPRA NAV	1 419 287	1 264 109
EPRA NAV (in € per aandeel)	55,49	54,91
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 17 753	1 359
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 12 621	- 15 461
EPRA NNNAV	1 388 912	1 250 007
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	54,30	54,30

FINANCIËLE RESULTATEN OP 31 DECEMBER 2016

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 RESULTATENREKENING¹⁷

(in duizend €)	31.12.2016	31.12.2015
Nettohuurresultaat	137 037	139 510
Nettohuurresultaat zonder spreiding	136 442	137 963
Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen	595	1 547
Nettovastgoedkosten ^(a)	-14 257	-12 808
Operationeel vastgoedresultaat	122 780	126 702
Algemene kosten	-10 447	-9 930
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 596	-1 675
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	111 738	115 098
Operationele marge^(a)	81,5%	82,5%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 154	967
Nettovastgoedresultaat^(a)	112 892	116 064
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-22 131	-27 637
Belastingen	-2 364	-1 459
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	88 397	86 968
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21 121	10 984
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-19 112	- 25
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	2 009	10 959
Nettoresultaat	90 406	97 927
EPRA earnings	87 243	86 282
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,82	4,41
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,89

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

¹⁷ Vanaf 31 december 2016 publiceert Befimmo niet langer de indicator “Lopend nettoresultaat” in de verslaggeving over haar resultaten, om voortaan in te zoomen op de kernindicatoren “EPRA earnings” en “Nettoresultaat”.

EPRA EARNINGS

(in duizend €)	31.12.2016	31.12.2015
Nettoresultaat IFRS	90 406	97 927
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	3,82	4,41
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 3 163	- 11 645
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 21 121	- 10 984
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 1 154	- 967
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	138
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	19 112	167
EPRA earnings	87 243	86 282
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,89

DE GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER VAN DE VENNOOTSCHAP HEBBEN GEWIJZIGD

De perimeter van de Vennootschap, voor de vastgoedportefeuille, wijzigde in het boekjaar 2016 als gevolg van volgende gebeurtenissen:

- ♦ de overdrachten van de gebouwen Chênée en Jean Dubrucq in Brussel;
- ♦ de integratie van het Gateway-gebouw in de portefeuille, naarmate de werken vorderden.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt trouwens beïnvloed door de uitgifte van 2.557.921 nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging die in september 2016 uitgevoerd werd.

ANALYSE VAN HET NETTORESULTAAT

Het “Like-for-Like” **nettohuurresultaat**¹⁸ is stabiel (-0,37%) ten opzichte van vorig jaar. De impact van het vertrek en de komst van huurders en de impact van de indexering compenseren elkaar globaal.

Het **nettohuurresultaat** daalde echter met 2,5 miljoen €. Deze daling is vooral toe te schrijven aan:

- ♦ het feit dat in 2016 geen enkele vergoeding wegens vervroegd vertrek werd genoteerd (tegen +0,9 miljoen € tijdens het boekjaar 2015);
- ♦ het Guimard-gebouw dat een zware renovatie ondergaat, terwijl het in het boekjaar 2015 nog een huursom van 0,84 miljoen € opleverde;
- ♦ een eenmalig effect van de start van de huurovereenkomst van 27,5 jaar in de nieuwe Paradis-Toren, terwijl de huurovereenkomst van het oude gebouw, dat ondertussen afgebroken werd, nog liep tot 31 maart 2015 (-1,04 miljoen €);
- ♦ de overdrachten van de gebouwen Chênée en Jean Dubrucq in 2016 en Stassart en Izegem in 2015 (-0,3 miljoen €).

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

Daarnaast leidde de reorganisatie van de bouwwerf van het Gateway-gebouw naar aanleiding van de aanslagen op de luchthaven van Brussel in maart 2016 ertoe dat de huurovereenkomst met Deloitte drie maanden later dan gepland inging.

De **nettovastgoedkosten** gaan van -12,8 miljoen € naar -14,3 miljoen € (+1,4 miljoen € of +11,3% vergeleken met het boekjaar 2015). Deze evolutie houdt vooral verband met enerzijds de eenmalige impact van de inning in het boekjaar 2015 van een vergoeding wegens vervroegd vertrek en anderzijds, met de stijging van de commerciële kosten als gevolg van het aantal ondertekende huurovereenkomsten in het boekjaar 2016.

Het **operationeel vastgoedresultaat** dat eruit voortvloeit, bedraagt 122,8 miljoen € in 2016, tegen 126,7 miljoen € in 2015.

De evolutie van de **EPRA Like-For-Like Net Rental Growth** komt voor 2016 op -0,29%.

De **algemene kosten** stegen lichtjes, van 9,93 miljoen € in 2015 naar 10,45 miljoen € in 2016. Deze stijging is vooral te verklaren door kosten met betrekking tot de informatiesystemen.

De **andere operationele opbrengsten en kosten** belopen -0,6 miljoen € in 2016, tegen -1,7 miljoen € in 2015. Deze variatie is vooral het gevolg van de impact van de herwerking, overeenkomstig de IFRS-normen, van de toegekende huurvoordelen en huurvrije periodes die in de inkomsten werden verrekend (+1 miljoen €).

Er werd een **globale meerwaarde** van 1,2 miljoen € geboekt bij de overdracht van twee gebouwen (Chênée en Jean Dubrucq).

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen) bedraagt +21,1 miljoen €, of een verhoging van +0,85%.

Het **geboekt financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) gaat van -27,6 miljoen € over het boekjaar 2015 naar -22,1 miljoen € over het boekjaar 2016. De gemiddelde financiële schuldenlast over het boekjaar ligt op 1.072,4 miljoen € in 2016, tegen 1.087,4 miljoen € voor 2015. De forse vermindering van de financiële kosten is vooral te verklaren door de lagere gemiddelde marktrentevoeten (buiten marge), de terugbetaling van een "retail bond" van 110 miljoen € die in december 2015 verviel, en door de herstructurering van bepaalde indekkingsproducten in 2015. De Euribor-tarieven bleven in 2016 historisch laag (gemiddelde Euribor 1 maand en 3 maand van -0,30%). De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost beloopt 2,26%, tegen 2,66% een jaar eerder.

De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen** komt op -19,1 miljoen €, tegen zowat 0 over het boekjaar 2015. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen nam af ondanks de recente druk op de langlopende rentevoeten.

De hogere **belastingen** (+62%) zijn het gevolg van de registratie van een voorziening voor diverse fiscale risico's die drie boekjaren dekt (1,2 miljoen €).

Het **nettoresultaat** dat voortvloeit uit alle elementen hierboven beloopt 90,4 miljoen € op 31 december 2016, tegenover 97,9 miljoen € op 31 december 2015.

De **EPRA earnings** bedraagt 87,2 miljoen €, en ligt 1,1% hoger dan vorig boekjaar.

De **EPRA earnings per aandeel** bedraagt 3,68 € op 31 december 2016, tegen 3,89 € eind december 2015. Te noteren is dat het gemiddeld aantal aandelen met 1.493.674 toenam ten opzichte van 2015, door de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging van september 2016 en het keuzedividend van december 2015.

ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in miljoen €)	31.12.2016	31.12.2015
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 511,7	2 388,3
Andere activa	101,4	111,9
Totaal activa	2 613,1	2 500,2
Eigen vermogen	1 401,3	1 265,3
Financiële schuld	1 098,0	1 123,9
vast	538,7	659,4
vlottend ^(a)	559,2	464,5
Andere schuld	113,7	111,0
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 613,1	2 500,2
LTV	42,33%	45,66%

^(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

Kapitaalverhoging van 127 miljoen €

In september 2016 rondde Befimmo met succes een kapitaalverhoging af voor een brutobedrag van 127 miljoen €.

Andere financieringen

In het kader van haar globaal financieringsprogramma heeft Befimmo, in de loop van 2016, verschillende operaties uitgevoerd:

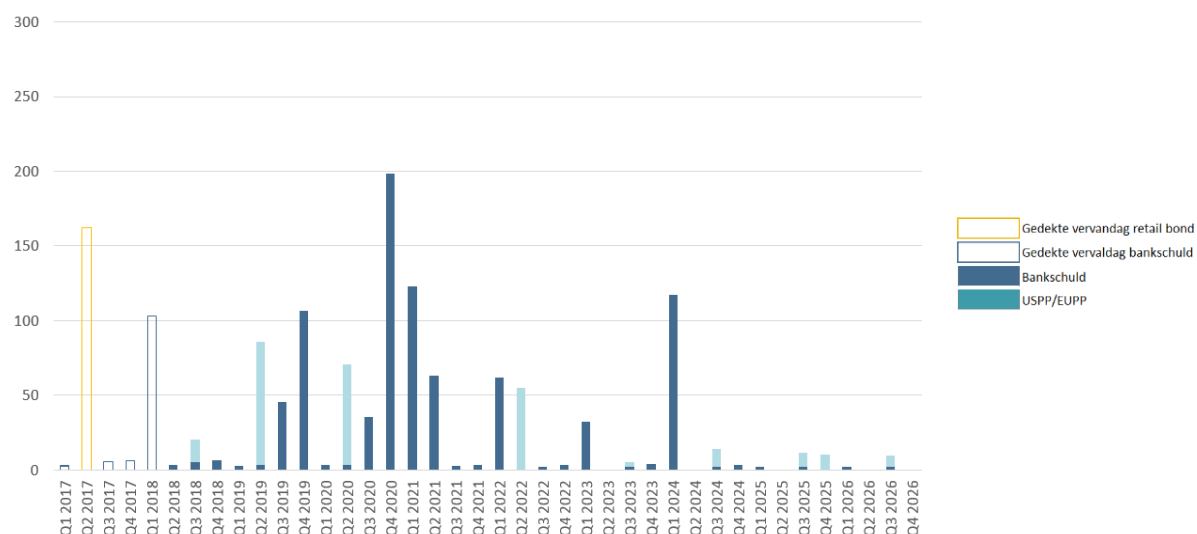
- ♦ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 100 miljoen € op 5 jaar;
- ♦ ondertekening van twee bankfinancieringslijnen voor 50 miljoen € op 5 jaar en voor 40 miljoen € op 3 jaar; en
- ♦ uitvoering van een private plaatsing van schuld voor een bedrag van 7,25 miljoen € op 10 jaar.

Begin 2017 heeft Befimmo eveneens volgende operaties uitgevoerd:

- ♦ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 135 miljoen € op een duur van 4 tot 7 jaar;
- ♦ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 90 miljoen € op een duur van 7 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 2018.

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN PER KWARTAAL (IN MILJOEN €)



HOOFDKENMERKEN VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

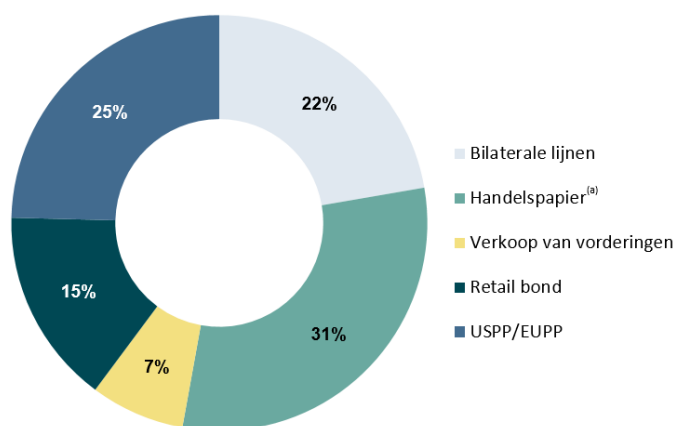
Op 31 december 2016 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- ♦ bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.333,9 miljoen € (waarvan 68,2% bankfinancieringen), die voor 1.063,4 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 44,65%¹⁹;
- ♦ een LTV-ratio van 42,33%²⁰;
- ♦ een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 3,66 jaar (en van 4,51 jaar, rekening houdend met de heronderhandeling en de verlenging van twee banklijnen begin 2017);
- ♦ schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 72,1% van de totale schuld;
- ♦ een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge- en indekkingskosten inbegrepen) van 2,26% over het jaar, tegenover 2,66% op voor het boekjaar 2015.

¹⁹ De schuldratio wordt berekend in overeenstemming met 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 26 mei 2016 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 2016 voor 325 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 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

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de dekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLAR²¹, evenals (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 2016 op 99,3%²². De indekkingsratio blijft hoger dan 80% tot en met het vierde kwartaal van 2018 en hoger dan 50% tot en met het vierde kwartaal van 2020.

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

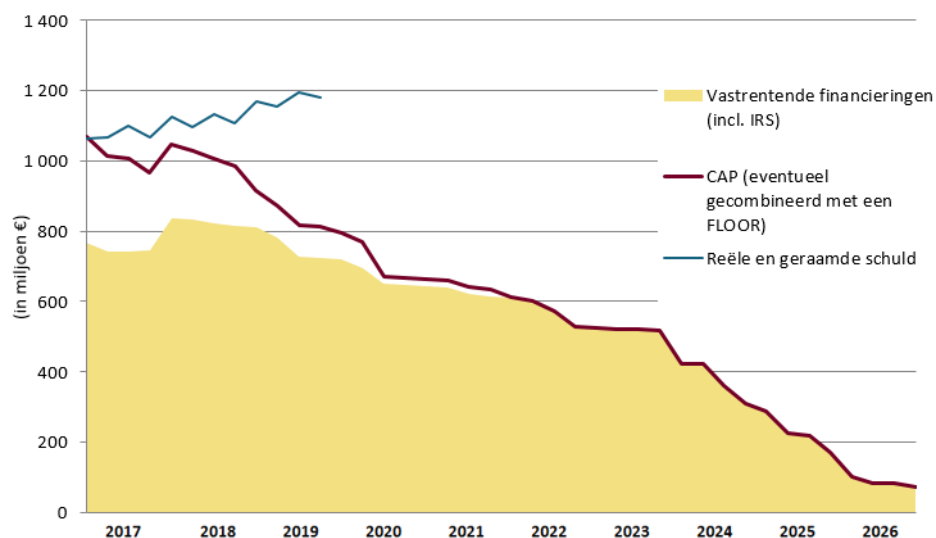
- ♦ de verwerving van twee IRS die de periodes (i) van november 2016 tot oktober 2025 (25 miljoen €) en (ii) van juni 2017 tot november 2026 (25 miljoen €) dekken;
- ♦ de verlenging van een bestaand IRS voor 8 aanvullende jaren, waarvan de initiële vervaldag voorzien was voor eind 2017, voor een lopend notioneel van 30 miljoen €.

Begin 2017 heeft Befimmo twee IRS herschikt voor een lopend notioneel totaal van 35 miljoen €, wat de vervaldag verplaatst naar begin 2027 en hun notioneel totaal op 50 miljoen € brengt.

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

²² $\text{Indekkingratio} = (\text{vastrentende nominale schuld} + \text{notioneel bedrag van de IRS en CAP}) / \text{totale schuld}$.

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (in miljoen €)



Jaarlijks gemiddelde		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CAP	Notioneel (in miljoen €)	264	190	94	47	20	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,38%	1,32%	0,83%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	51	50	22	20	20	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,72%	0,71%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	750	827	761	679	631	578	521	379	225	85
	Gemiddelde rente ^(a) (in %)	1,05%	0,97%	0,99%	1,03%	1,01%	0,95%	0,86%	0,86%	0,86%	0,91%

^(a) Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge.

6. CORPORATE GOVERNANCE

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN BEFIMMO

Op zijn vergadering van 14 februari 2017 heeft de Raad van Bestuur van Befimmo NV akte genomen van het ontslag van Mevrouw Van Overstraeten als Bestuurder van Befimmo NV.

De Raad heeft beslist om, onder voorbehoud van het akkoord van de FSMA, Mevrouw Barbara De Saedeleer te coöpteren als onafhankelijk Bestuurder, om Mevrouw Annick Van Overstraeten vanaf 14 februari 2017 te vervangen. Haar definitieve benoeming zal worden voorgesteld op de volgende Gewone Algemene Vergadering.

Mw. Barbara De Saedeleer (1970) is bachelor in marketing en behaalde een Master in Business and Financial Studies, met een specialisatie in quantitative business economics, aan Vlekhoe in Brussel. Ze begon haar loopbaan in 1994 in Corporate Banking bij Paribas Bank België (nadien Artesia Bank en Dexia Bank België) om vervolgens Regional Director Corporate Banking voor Oost-Vlaanderen te worden. In 2004 stapte ze over naar Omega Pharma als Group Treasury Manager en daarna als Head of Finance. In 2007 werd ze tot CFO van Omega Pharma benoemd tot 2016. Mw. De Saedeleer is Managing Director van het consultancy bedrijf BDS Management BVBA, gespecialiseerd in financieel en strategisch advies voor bedrijven.

Befimmo dankt Mevrouw Annick Van Overstraeten uitdrukkelijk voor haar bijdrage tot de werkzaamheden van de Raad van Bestuur.

7. BEFIMMO-AANDEEL

KERNCIJFERS

	31.12.2016	31.12.2015
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	23 021 293
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	25 579 214	23 021 293
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	23 692 223	22 198 549
Hoogste koers (in €)	61,20	69,70
Laagste koers (in €)	48,60	53,59
Slotkoers (in €)	53,36	55,00
Aantal verwerkte aandelen ^(a)	16 916 343	20 379 355
Dagelijks gemiddeld volume ^(a)	65 822	79 607
Velociteit van de free float ^(a)	87%	116%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	94%	89%
Brutodividend ^(b) (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement ^(c)	6,47%	6,27%
Return op koers ^(d)	3,88%	-2,92%

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

^(b) Onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% tot december 2016 en van 30% vanaf januari 2017.

^(b) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

^(c) 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.

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

In een context van volatiele financiële markten onderging het Befimmo-aandeel redelijk grote schommelingen tijdens het boekjaar 2016.

Het sloot op 31 december 2016 af op 53,36 €, tegen 55,00 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van het dividend, dat in 2016 werd uitgekeerd (3,45 € bruto per aandeel) en met de deelname aan de kapitaalverhoging, biedt het een return op koers van 3,88% op een jaar. In 21 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 7,31%²³.

Het aantal uitgegeven aandelen van Befimmo ging tijdens het boekjaar wel van 23.021.293 naar 25.579.214, of 11,11% meer als gevolg van de creatie van 2.557.921 nieuwe aandelen in september 2016 in het kader van de kapitaalverhoging.

Op 31 december 2016 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van -2,60%. Befimmo had een beurskapitalisatie van 1.364.906.859 €.

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 65.822 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 87,10%.

8. DIVIDEND VAN HET BOEKJAAR 2016

UITKERING VAN HET VOORSCHOT OP DIVIDEND

Zoals aangekondigd in oktober 2016, is Befimmo overgegaan tot de storting van een voorschot op dividend voor het boekjaar 2016 vanaf 21 december 2016.

Dit voorschot op dividend bedroeg 2,55 € bruto per bestaand aandeel vóór de kapitaalverhoging van 27 september 2016 (of 1,8615 € netto per aandeel) en werd in contanten uitbetaald op vertoon van coupon nr. 32.

DIVIDENDSALDO VAN HET BOEKJAAR 2016

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 25 april 2017, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2016, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,90 € 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%.

9. AANDEELHOUDERSAGENDA 2017

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 ^(a) van het boekjaar 2016 op vertoon van coupon nr. 33	
- <i>Ex-date</i>	<i>woensdag 3 mei 2017</i>
- <i>Record date</i>	<i>donderdag 4 mei 2017</i>
- <i>Uitbetaling</i>	<i>vanaf vrijdag 5 mei 2017</i>
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2017	donderdag 11 mei 2017 ^(b)
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2017	woensdag 19 juli 2017 ^(b)
Tussentijdse verklaring op 30 september 2017	donderdag 26 oktober 2017 ^(b)
Uitkering van het voorschot ^(c) op dividend van het boekjaar 2017 op vertoon van coupon nr. 34	
- <i>Ex-date</i>	<i>dinsdag 19 december 2017</i>
- <i>Record date</i>	<i>woensdag 20 december 2017</i>
- <i>Uitbetaling</i>	<i>vanaf donderdag 21 december 2017</i>
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2017	donderdag 8 februari 2018 ^(b)
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>	<i>woensdag 2 mei 2018</i>
- <i>Record date</i>	<i>donderdag 3 mei 2018</i>
- <i>Uitbetaling</i>	<i>vanaf vrijdag 4 mei 2018</i>

^(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.

10. VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE²⁵

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden voor de controle van de gebudgetteerde EPRA earnings voor de jaren 2017, 2018 en 2019 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 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, ten belope van 30%²⁶ van het bedrag van het voorschot op dividend (netto van de roerende voorheffing) dat in december²⁷ wordt aangeboden en ook met de overdrachten van (niet langer strategische) gebouwen die worden overwogen voor 2017 (voor zowat 3,96 miljoen € op basis van de reële waarde van de betrokken gebouwen op 31 december 2016, wat een jaarlijks lopende huur van 0,2 miljoen € op 31 december 2016 voorstelt). Ze houden dus geen rekening met nieuwe acquisities of eventuele nieuwe investeringen, met uitzondering van de voorziene projecten. Bijgevolg is in de vooruitzichten geen enkele groeihypothese verwerkt.

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 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.

²⁶ In 2015 werd 44% van de coupons die het dividend vertegenwoordigen geherinvesteerd in nieuwe aandelen.

²⁷ 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 2016	Hypothesen		
		2017	2018	2019
Externe hypothesen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	2,09%	1,81%	1,50%	1,60%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,30%	-0,33%	-0,25%	0,09%
Interne hypothesen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	1,91%	1,87%	1,50%	1,60%
Percentage voor inning huurgeld ^(a)	91,43%	93,67%	90,20%	86,08%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,26%	2,17%	2,16%	2,23%
Totaal aantal aandelen op het einde van het boekjaar	25 579 214	25 853 277	26 130 276	26 400 590

^(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 (vijfjarenplan, gepubliceerd in juni 2016 en update van de vooruitzichten op korte termijn in december 2016).
- ◆ De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door twee belangrijke Belgische financiële instellingen, en van de marktpercentages ("forward") voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden eind januari 2017 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 (2016) of gebudgetteerd (2017 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

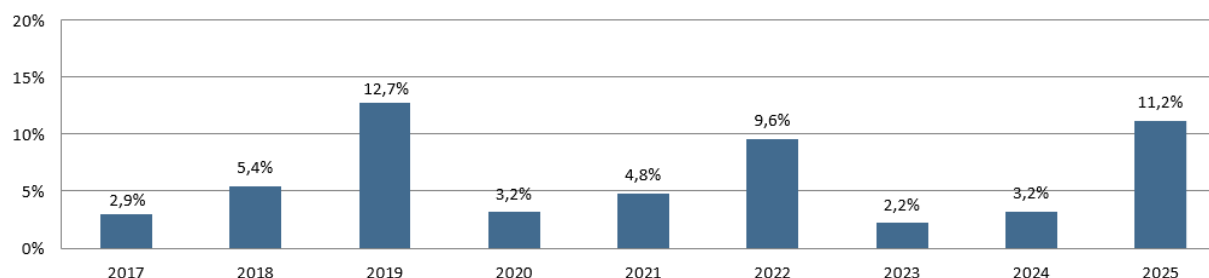
Naast de algemene markttendensen verwerkte Befimmo in haar vooruitzichten de eigen kenmerken van haar gebouwen. Het gaat dan vooral om hun huursituatie van de portefeuille (zoals de resterende bezettingsduur), de potentiële omslag van de huurprijzen en de verouderingsgraad van de gebouwen (technische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

Vervaldagen van de huurovereenkomsten

De grafiek hierna toont de impact over het volledige jaar (in %) van de vervaldagen van de huurovereenkomsten (1^{ste} mogelijke vervaldag) op getekende overeenkomsten op 31 december 2016. Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2016. Elk percentage komt overeen met de som van de jaarlijkse huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar²⁸.

²⁸ 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 %)

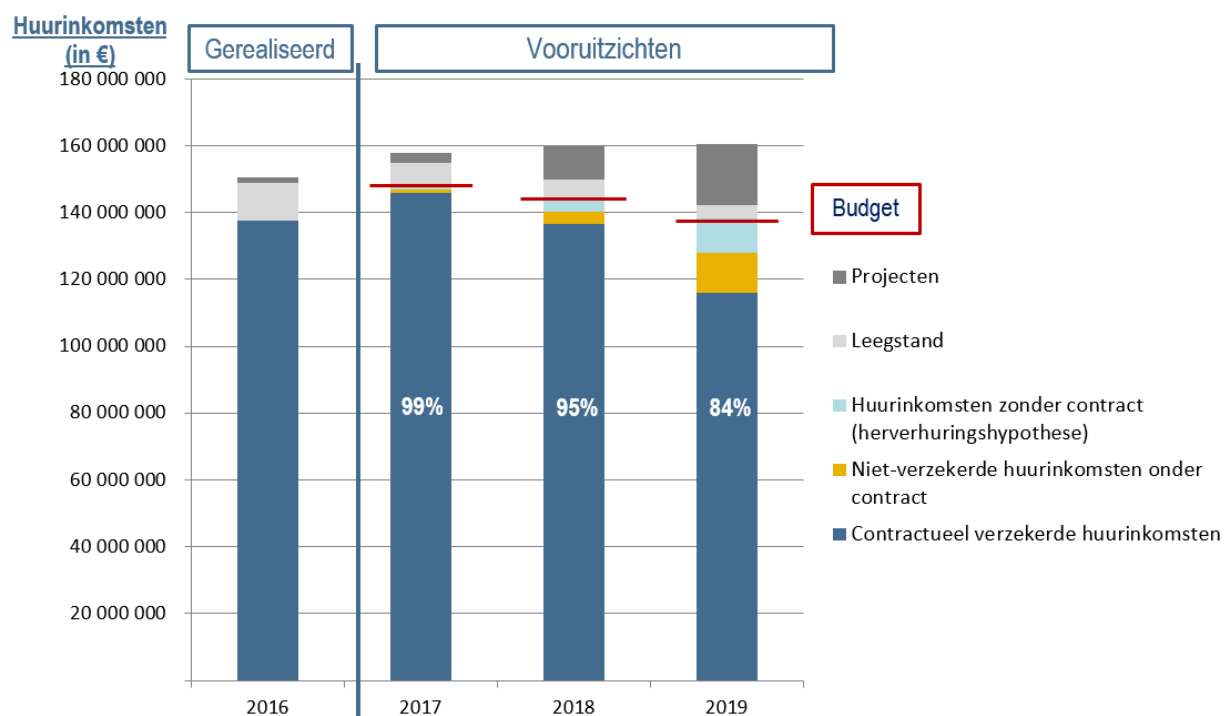


Contractueel verzekerde huurinkomsten

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 2017 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. Tevens wordt de potentiële huur uit de leegstaande oppervlaktes (weergegeven in grijs in de grafiek), gewaardeerd op basis van de geraamde huurwaarde.

Contractueel verzekerde huurinkomsten



Geplande en ingeschatte werken voor de drie volgende jaren

	Huur- oppervlakte	Locatie	Type	Vooruitzichten (in miljoen €)		
				2017	2018	2019
Ikaros Business Park ^(a)	10 500 m ^{2(a)}	Brussel, rand	Renovatie	6,1	4,1	0,6
Guimard	5 500 m ²	Brussel CBD, Leopold	Renovatie	8,6		
Brederode Corner	6 500 m ²	Brussel CBD, centrum	Renovatie	4,0	7,8	1,5
Eupen - Rathausplatz 2 tot 10	7 200 m ²	Wallonië	Renovatie en bouw	5,4	5,6	3,0
Paradis Express	21 000 m ²	Wallonië, Luik	Bouw	2,3	12,1	24,7
Quatuor Building	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	2,9	22,2	44,0
WTC II	49 400 m ²	Brussel CBD, Noord	Herontwikkeling	7,4	8,2	13,7
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	2,6	2,6	4,7
Energie- en andere investerings				15,7	2,4	2,3
Totaal				54,8	65,0	94,5

^(a) Fases I, III, IV.

EPRA-EARNINGS PROGNOSETABEL

(in duizend €)	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2016	2017	2018	2019
Huurinkomsten	137 752	147 872	144 124	138 163
Met verhuur verbonden kosten	- 715	- 930	- 939	- 950
Nettohuurresultaat	137 037	146 942	143 184	137 214
Nettovastgoedkosten	-14 257	-12 855	-7 951	-11 143
Operationeel vastgoedresultaat	122 780	134 087	135 233	126 070
Algemene kosten van de Vennootschap	-10 447	-12 611	-12 577	-12 667
Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment)	- 596	-2 730	-2 251	64
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	111 738	118 746	120 405	113 467
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-22 131	-22 081	-22 354	-23 427
Belastingen	-2 364	-1 598	-1 599	-1 599
EPRA earnings	87 243	95 067	96 452	88 442
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,71	3,73	3,38
<i>Gemiddeld aantal aandelen</i>	<i>23 692 223</i>	<i>25 591 195</i>	<i>25 865 386</i>	<i>26 142 093</i>

DIVIDENDPROGNOSE VAN HET BOEKJAAR 2017

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2017, bij gelijke perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van zowat 3,71 € 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 2017. Het zou opnieuw kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € bruto per aandeel in december 2017 en een saldo van 0,86 € bruto per aandeel in mei 2018. Op basis van een beurskoers van 53,36 € en op basis van de intrinsieke waarde van 54,78 € op 31 december 2016, zou dit dividend een brutorendement van 6,47% op beurskoers geven en 6,30% op intrinsieke waarde.

Het dividend van de volgende boekjaren zal afhangen van de economische conjunctuur, van de investeringskansen die de Vennootschap zal grijpen, en van het succes bij 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 een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.

Befimmo is een Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV), een vastgoedoperator gespecialiseerd in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die gelegen zijn in België, vooral in Brussel en de voornaamste Belgische steden, 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 2016 op 2.511,7 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. De Vennootschap hanteert een 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. BIJLAGE 1

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN DUIZEND €)

	31.12.16	31.12.15
I. (+) Huurinkomsten	137 752	140 063
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 715	- 553
NETTOHUURRESULTAAT	137 037	139 510
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	5 727	7 486
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	29 932	29 188
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 421	-28 009
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	253	646
VASTGOEDRESULTAAT	144 529	148 820
IX. (-) Technische kosten	-8 526	-9 787
X. (-) Commerciële kosten	-1 558	- 911
XI. (-) Kosten en taken voor niet-verhuurde gebouwen	-4 049	-5 235
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 592	-2 494
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-5 024	-3 691
(+/-) Vastgoedkosten	-21 749	-22 118
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	122 780	126 702
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 596	-1 675
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	111 738	115 098
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 154	967
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21 121	10 984
OPERATIONEEL RESULTAAT	134 013	127 048
XX. (+) Financiële inkomsten	1 608	1 066
XXI. (-) Netto interestkosten	-20 759	-25 288
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 980	-3 415
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-19 112	- 25
(+/-) Financieel resultaat	-41 243	-27 662
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	92 770	99 386
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	-2 364	-1 459
(+/-) Belastingen	-2 364	-1 459
NETTORESULTAAT	90 406	97 927
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	3,82	4,41
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	- 153	131
TOTAALRESULTAAT	90 253	98 058

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN DUIZEND €)

ACTIVA	31.12.16	31.12.15
I. Vaste activa	2 573 948	2 459 828
A. Goodwill	14 494	14 552
C. Vastgoedbeleggingen	2 511 658	2 387 806
D. Andere materiële vaste activa	2 465	997
E. Financiële vaste activa	43 801	54 809
F. Vorderingen financiële leasing	1 530	1 664
II. Vlottende activa	39 104	40 406
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	484
B. Financiële vlottende activa	2 911	1 814
C. Vorderingen financiële leasing	133	131
D. Handelsvorderingen	19 995	21 226
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11 568	12 996
F. Kas en kasequivalenten	153	215
G. Overlopende rekeningen	4 344	3 540
TOTAAL ACTIVA	2 613 052	2 500 234
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.16	31.12.15
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 401 349	1 265 295
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 401 349	1 265 295
A. Kapitaal	357 871	323 661
B. Uitgiftepremies	792 641	702 548
C. Reserves	219 134	198 497
D. Nettoresultaat van het boekjaar	31 702	40 589
VERPLICHTINGEN	1 211 703	1 234 939
I. Langlopende verplichtingen	564 325	674 530
A. Voorzieningen	257	-
B. Langlopende financiële schulden	538 747	659 360
a. Kredietinstellingen	242 093	209 080
c. Andere	296 654	450 280
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	161 910
<i>EUPP</i>	111 092	103 813
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>Verkregen waarborgen</i>	2 356	1 749
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25 321	15 169
II. Kortlopende verplichtingen	647 378	560 410
A. Voorzieningen	3 831	2 239
B. Kortlopende financiële schulden	559 239	464 547
a. Kredietinstellingen	72 261	70 797
c. Andere	486 978	393 750
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 978	-
<i>Handelspapier</i>	325 000	393 750
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	15	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	44 774	56 483
E. Andere kortlopende verplichtingen	5 588	4 920
F. Overlopende rekeningen	33 932	32 221
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 613 052	2 500 234

12. 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.

RECONCILIATIE TABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

GEMIDDELDE (GEANNUALISEERDE) FINANCIERINGSKOST

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Betaalde rente	24 212	28 942
Geannualiseerde betaalde rente (A)	24 212	28 942
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 072 370	1 087 415
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,26%	2,66%

LOAN-TO-VALUE

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Nominale financiële schuld (A)	1 063 413	1 090 683
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	153	215
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 511 658	2 387 806
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	484
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 511 658	2 388 290
Loan-to-value (A-B)/C	42,33%	45,66%

NETTOHUURRESULTAAT IN « LIKE-FOR-LIKE »

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Nettohuurresultaat (A)	137 037	139 510
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	530	1 596
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	490	1 392
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	136 017	136 522

NETTORESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Nettoresultaat (A)	90 406	97 927
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	21 121	10 984
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (C)	-19 112	- 25
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	88 397	86 968

FINANCIEEL RESULTAAT (ZONDER DE VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN EN CLOSE-OUT COSTS)

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Financieel resultaat (A)	-41 243	-27 662
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-19 112	- 25
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en passiva: close-out costs (C)	-	- 142
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-22 131	-27 495

NETTOVASTGOEDRESULTAAT

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	111 738	115 098
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 154	967
Nettovastgoedresultaat	112 892	116 064

OPERATIONELE MARGE

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	111 738	115 098
Nettohuurresultaat (B)	137 037	139 510
Operationele marge (A/B)	81,5%	82,5%

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (BUITEN GOODWILL-WAARDEVERMINDERING)

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 596	- 1 675
Goodwill-waardevermindering (B)	-	- 138
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 596	- 1 536

NETTOVASTGOEDKOSTEN

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5 727	7 486
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	29 932	29 188
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	-28 421	-28 009
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	253	646
IX. Technische kosten	-8 526	-9 787
X. Commerciële kosten	-1 558	- 911
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-4 049	-5 235
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 592	-2 494
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 024	-3 691
Nettovastgoedkosten	-14 257	-12 808

13. BIJLAGE 3

TABELLEN VAN DE EPRA BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS³⁰

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 €)	31.12.2016	31.12.2015
Nettoresultaat IFRS	90 406	97 927
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	3,82	4,41
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 3 163	- 11 645
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 21 121	- 10 984
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 1 154	- 967
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	138
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	19 112	167
EPRA earnings	87 243	86 282
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,89

EPRA COST RATIO³¹

(in duizend €)	31.12.2016	31.12.2015
Administratieve en operationele netto-uitgaven	-25 419	-23 280
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 715	- 553
Nettovastgoedkosten	-14 257	-12 808
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 596	-1 675
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	595	1 547
ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	138
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-25 419	-23 280
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4 049	5 235
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-21 370	-18 045
I. (+) Huurinkomsten	137 752	140 063
Brutohuurinkomsten (C)	137 752	140 063
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)^(a) (A/C)	18,45%	16,62%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)^(a) (B/C)	15,51%	12,88%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

³⁰ De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 op pagina 59. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

³¹ Voor meer informatie, gelieve de "Analyse van het nettoresultaat" te raadplegen op pagina 18 van dit persbericht.

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	31.12.2016	31.12.2015
Intrinsieke waarde	1 401 349	1 265 295
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,78	54,96
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	184	173
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	17 753	- 1 359
EPRA NAV	1 419 287	1 264 109
EPRA NAV (in € per aandeel)	55,49	54,91
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 17 753	1 359
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 12 621	- 15 461
EPRA NNNAV	1 388 912	1 250 007
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	54,30	54,30

EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) & TOPPED-UP (NIY)

(in duizend €)	31.12.2016	31.12.2015
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 511 658	2 388 290
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 66 327	- 157 386
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	- 484
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 445 330	2 230 420
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 997	56 422
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 507 327	2 286 842
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	148 028	138 692
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 6 402	- 6 464
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	141 626	132 228
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1 764	1 593
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	2 410	1 292
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	145 801	135 113
(in %)		
EPRA Net Initial Yield(A/B)	5,65%	5,78%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,81%	5,91%

^(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 VACANCY RATE

(in duizend €)	31.12.2016	31.12.2015
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	8 372	8 805
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	146 673	138 743
EPRA leegstandsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	5,71%	6,35%

EPRA LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH

Sector	31.12.2016						31.12.2015						Evolutie
(in duizend €)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 operevolgende jaren	Verervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling (1)	Totale netto- huurinkomsten (2)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 operevolgende jaren	Verervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling (1)	Totale netto- huurinkomsten (2)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 operevolgende jaren
Brussel CBD en gelijkwaardig	77 672	285	80	-	214	77 743	77 619	- 4	105	-	593	78 208	0,07%
Brussel gedecentraliseerd	3 333					3 413	2 173					2 278	53,37%
Brussel rand	7 112					7 112	6 859					6 859	3,69%
Wallonië	9 112		- 3		234	9 343	8 835		636 ⁽³⁾		231	9 066	3,13%
Vlaanderen	28 312				16	28 329	28 854		145		217	29 215	-1,88%
Luxemburg stad	3 452					3 452	5 031					5 031	-31,39%
Totaal	128 993	285	77	-	36	129 991	129 371	- 4	250	-	1 041	130 658	-0,29%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)						- 2						- 2	
- Een vergoeding voor de vervroegde opzegging van een huurovereenkomst in 2015												1 194	
Andere vastgoedkosten						- 6 608						- 5 784	
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						122 780						126 066	

1. Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur.
2. 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.
3. Nettohuurinkomsten van de oude Paradis-Toren in Luik (437 duizend €), die in de loop van het jaar 2016 afgebroken werd, inbegrepen.