
**Tussentijdse verklaring
over de periode van
1 januari 2017 tot 31 maart 2017**

➔ Mooie verwezenlijkingen bij de start van het boekjaar ➔

- ♦ Beobank eerste grote huurder van Quatuor
- ♦ Waardekristallisatie van het Brederode-complex
- ♦ Stabiele reële waarde van de portefeuille
- ♦ EPRA earnings van 0,94 € per aandeel, in lijn met de vooruitzichten
- ♦ Nettoresultaat van 2,05 € per aandeel
- ♦ Intrinsieke waarde van 56,83 € per aandeel
- ♦ Ongewijzigd EPRA-earnings- en dividendvooruitzicht voor het boekjaar

INHOUDSTAFEL

1. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste kwartaal van het boekjaar 2017	2
2. Vastgoedportefeuille op 31 maart 2017	3
3. Financieel verslag op 31 maart 2017	6
4. Befimmo-aandeel	10
5. Dividendprognose	10
6. Volgende publicaties	11
7. Bijlage 1	12
8. Bijlage 2	15
9. Bijlage 3	18

Sinds 3 juli 2016 zijn 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 1 en 2 van het huidige persbericht en zijn 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/>).

De Raad van Bestuur van Befimmo NV kwam
op 9 mei 2017 bijeen om de financiële kwartaalstaten
per 31 maart 2017 af te sluiten

1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2017

BEOBANK EERSTE GROTE HUURDER VAN QUATUOR

In maart 2017 ondertekende Befimmo een akkoord² met Beobank voor de ingebruikname van een toren van ongeveer 22.000 m² van het Quatuor-project³ (60.000 m² - Brusselse Noordwijk). Dit akkoord voorziet in de terbeschikkingstelling van het gebouw voor 15 jaar vast, vanaf de oplevering ervan in de loop van 2020. In dat kader zal de huidige huurovereenkomst van Beobank in het gebouw La Plaine (15.180 m² - Brussel gedecentraliseerd) tot die datum verlengd worden. Een derde van het Quatuor-project is dus al voorverhuurd, terwijl het pas over meer dan 3,5 jaar wordt opgeleverd.

WAARDEKRISTALLISATIE VAN HET BREDERODE-COMPLEX

Eind maart 2017 kende Befimmo een erfpacht van 99 jaar op het Brederode⁴-complex toe aan CBRE Global Investors (voor rekening van één van zijn SMA-klanten⁵), voor een bedrag van 122 miljoen € aan een rendement van 3,69%.

Deze operatie leidt tot een gerealiseerde nettomeerwaarde van 0,85 € per aandeel en een daling van de LTV-ratio met 3,3% (in absolute termen, berekend op basis van de ratio op 31 december 2016). De EPRA-earnings-vooruitzichten, gepubliceerd op pagina 69 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016, houden rekening met de realisatie van deze operatie.

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

² Onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vergunning.

³ Voor meer informatie, gelieve pagina's 26 en 65 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 te raadplegen.

⁴ Het gaat om de gebouwen Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) en Namen 48 (1.517 m²). Voor meer informatie, gelieve pagina's 36, 37 en 65 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 te raadplegen.

⁵ "Separate Managed Accounts".

2. VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 31 MAART 2017

VASTGOEDKERNCIJFERS

	31.03.2017	31.12.2016
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 443,9	2 511,7
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,22%	6,07%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,53%	6,40%
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	95,23%	94,79%
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	7,78 jaar ^(a)	8,07 jaar ^(a)
Omslagpercentage van vastgoed beschikbaar voor verhuring	-9,96% ^(b)	-9,50% ^(b)
EPRA Leegstandsgraad	5,24%	5,71%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,84%	5,65%
EPRA Topped-up NIY	6,05%	5,81%

^(a) Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten 9,15 jaar bedragen op 31 december 2016 en 8,89 jaar op 31 maart 2017. Vanaf 31 maart 2017 berekent Befimmo de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op basis van haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

^(b) Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, zou het omslagpercentage -4,95% bedragen op 31 december 2016 en -5,09% op 31 maart 2017.

RENOVATIE- EN BOUWPROJECTEN

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar investeerde Befimmo 8,3 miljoen € in haar portefeuille.

De belangrijkste renovatie- en bouwprojecten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Voor bijkomende informatie in verband met deze projecten, gelieve pagina's 24 tot 27 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016, dat beschikbaar is op de website van Befimmo (www.befimmo.be), te raadplegen.

Gebouw	Ligging	Type	BREEAM-certificatie	Huursituatie	Voorziene voltooiing	Totale investering
Guimard 5.500 m ²	Brussel CBD Leopoldwijk	Renovatie	Design "Excellent" beoogd	Lopende commercialisering	Q3 2017	13 miljoen €
Eupen – Rathausplatz 7.200 m ²	Eupen Wallonië	Renovatie - bouw	-	100% verhuurd voor een duur van 25 jaar vanaf de oplevering	Fase 1: Q3 2018 Fase 2: Q4 2019	13,7 miljoen € ^(a)
Quatuor Building 60.000 m ²	Brussel CBD Noordwijk	Afbraak Noord Building en bouw Quatuor Building	Design "Excellent" beoogd	Lopende commercialisering - 22.000 m ² voorverhuurd voor een duur van 15 jaar vanaf de oplevering	36 maanden vanaf begin 2018	150 miljoen €
Paradis Express 35.000 m ²	Luik Wallonië	Bouw	Design "Excellent" beoogd	-	2020	50 miljoen € ^(b)
WTC IV 53.500 m ²	Brussel CBD Noordwijk	Bouw	Design "Outstanding" verkregen	-	In functie van de commer- cialisering	140 miljoen €

^(a) De 18,0 miljoen € vermeld in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 omvat de aanschafwaarde van het Eupen-project (gezien de acquisitie zich heeft voorgedaan in de loop van het 1^{ste} kwartaal van het boekjaar 2017).

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

Bovendien, nadat **Toren II van het WTC** (Brusselse Noordwijk) 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.

VARIATIES VAN DE REËLE WAARDEN⁶ VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Kantoren	Variatie over het kwartaal ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.03.2017) (in %)	Reële waarde (31.03.2017) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2016) (in miljoen €)
Brussel CBD en gelijkaardig ^(c)	-0,74%	53,2%	1 300,3	1 423,0
Brussel gedecentraliseerd	-2,14%	3,6%	88,0	88,4
Brussel rand	-1,37%	5,9%	145,4	147,0
Vlaanderen	0,02%	20,1%	491,4	493,4
Wallonië	1,77%	8,1%	196,8	194,2
Luxemburg stad	2,14%	4,1%	101,4	99,3
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	-0,35%	95,1%	2 323,2	2 445,3
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	10,35%	4,9%	118,6	66,3
Vastgoedbeleggingen	0,13%	99,9%	2 441,8	2 511,7
Vastgoed bestemd voor verkoop	-0,35%	0,1%	2,1	-
Totaal	0,13%	100,0%	2 443,9	2 511,7

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

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

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

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.443,9 miljoen € op 31 maart 2017, ten opzichte van een waarde van 2.511,7 miljoen € op 31 december 2016.

Deze evolutie van de waarde omvat:

- ◆ de gerealiseerde desinvesteringen:
 - het toegekende erfpachtrecht van 99 jaar op het Brederode-complex; en
 - de overdracht van het gebouw Luik – Digneffe aan een waarde in lijn met zijn reële waarde;
- ◆ de investeringen die in de portefeuille uitgevoerd werden;
- ◆ evenals de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden.

Buiten het bedrag van de investeringen en de desinvesteringen, bedraagt de waardevariatie van de portefeuille +3,1 miljoen € (+0,13%) in de loop van dit eerste kwartaal van het boekjaar.

⁶ 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 bepalen, 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 EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2017

Op de portefeuille van het vastgoed beschikbaar voor verhuring werden in het eerste kwartaal van het boekjaar twee trends bevestigd, namelijk: (i) de gebouwen gelegen in stadscentra die inkomsten opleveren uit langlopende huurovereenkomsten, trokken partij van de verdere krimp in de rendementen, terwijl (ii) de andere gebouwen van de portefeuille, waarvan de huurovereenkomsten binnenkort verstrijken, waardeverminderingen ondergingen. In de portefeuille van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring houdt de grote waardevariatie voornamelijk verband met de verrekening door de vastgoedexpert van een voorverhuring voor een vaste duur van 15 jaar van een oppervlakte van 22.000 m² in het Quatuor-project aan Beobank.

BEZETTINGSGRAAD⁷, GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUR- OVEREENKOMSTEN EN GEREALISEERDE VERHURINGEN

Op 31 maart 2017 bedraagt de bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring 95,23% (tegenover 94,79% op 31 december 2016).

Op 31 maart 2017 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten 7,78 jaar⁸, tegenover 8,07 jaar op 31 december 2016.

In de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar ondertekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten voor een oppervlakte van zowat 36.000 m². Deze oppervlakte omvat (i) het akkoord dat getekend werd met Beobank, die 22.000 m² van het Quatuor-project (60.000 m²) in de Brusselse Noordwijk in gebruik zal nemen, voor een vaste duur van 15 jaar vanaf de oplevering in de loop van 2020 en (ii) het verkrijgen van de overheidsopdracht voor de promotie van werken, die de Regie der Gebouwen toeweest voor de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (ongeveer 7.200 m²) in Eupen.

In de loop van het kwartaal werd het Brederode-complex uit de portefeuille verwijderd. Daarnaast is de gewogen gemiddelde duur berekend op basis van vastgoed beschikbaar voor verhuring. De huurovereenkomsten van de gebouwen in de projectfase (Eupen en Quatuor) zijn dus niet inbegrepen in de berekening van deze ratio.

GLOBAL HUURRENDEMENT

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(a)	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Lopend brutorendement^(b)	6,22%	6,07%	5,93%	5,89%
Potentieel brutorendement^(c)	6,53%	6,40%	6,22%	6,29%

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

^(b) Het lopend brutorendement wordt berekend op basis van de lopende huur. Vanaf 31 maart 2017 anticipeert Befimmo de toekomstige (potentiële of ondertekende) huur op de gebouwen in projectfase niet meer in de berekening van de rendementen op vastgoedbeleggingen.

^(c) Het potentieel brutorendement wordt berekend op basis van de lopende huur, vermeerderd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes. Vanaf 31 maart 2017 anticipeert Befimmo de toekomstige (potentiële of ondertekende) huur op de gebouwen in projectfase niet meer in de berekening van de rendementen op vastgoedbeleggingen.

⁷ Bezettingsgraad = lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes, waarvoor de huurovereenkomst nog niet is ingegaan)/(lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

⁸ Zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten 9,15 jaar bedragen op 31 december 2016 en 8,89 jaar op 31 maart 2017. Vanaf 31 maart 2017 berekent Befimmo de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op basis van de portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

3. FINANCIËEL VERSLAG OP 31 MAART 2017

FINANCIËLE KERNCIJFERS

	31.03.2017	31.12.2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 453,78	1 401,35
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,83	54,78
EPRA NAV ^(a) (in € per aandeel)	57,39	55,49
EPRA NNNAV ^(a) (in € per aandeel)	56,46	54,30
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost ^(b) (in %)	2,25%	2,26%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,54	3,66
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	41,04%	44,65%
Loan-to-value ^(c) (in %)	37,86%	42,33%
	31.03.2017	31.03.2016
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	23 021 293
Gemiddeld aantal aandelen tijdens de periode	25 579 214	23 021 293
Nettoresultaat (in € per aandeel)	2,05	-0,31
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,94	0,90
Return op eigen vermogen ^(d) (in € per aandeel)	6,04	3,05
Return op eigen vermogen ^(d) (in %)	11,40%	5,67%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 1 van dit persbericht te raadplegen.

^(b) Marge en indekkingskosten inbegrepen. Berekend over een periode van 12 maanden.

^(c) Loan-to-value ("LTV"): $[(\text{nominale financiële schuld} - \text{kasstroom}) / \text{reële waarde van de portefeuille}]$. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 1 van dit persbericht te raadplegen.

^(d) Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van de periode, 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 1 van dit persbericht te raadplegen.

NETTO-ACTIEFWAARDE⁹

Op 31 maart 2017 bedraagt de netto-actiefwaarde van Befimmo 1.453,8 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 56,83 € per aandeel, tegenover 54,78 € per aandeel op 31 december 2016.

EVOLUTIE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

	(in miljoen €)	(in € per aandeel)	Aantal uitgegeven aandelen
Intrinsieke waarde op 31 december 2016	1 401,35	54,78	25 579 214
Resultaat van de periode	52,43		
Intrinsieke waarde op 31 maart 2017	1 453,78	56,83	25 579 214

	31.03.2017	31.12.2016
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,39	55,49
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	56,46	54,30

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNNAV worden uiteengezet in Bijlage 2 van dit persbericht.

⁹ Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen worden niet geauditeerd. De halfjaarrekeningen worden onderworpen aan een beperkt nazicht en de jaarrekeningen aan een audit.

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN¹⁰

(in duizend €)	31.03.2017	31.03.2016
Nettohuurresultaat	36 465	34 113
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	36 020	34 034
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	445	79
Nettovastgoedkosten ^(a)	-3 116	-5 478
Operationeel vastgoedresultaat	33 349	28 635
Algemene kosten	-3 013	-2 064
Andere operationele opbrengsten en kosten ^(a)	- 445	- 79
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	29 891	26 492
Operationele marge^(a)	82,0%	77,7%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 704	-
Nettovastgoedresultaat^(a)	51 596	26 492
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-5 642	-5 555
Belastingen	- 321	- 290
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen^(a)	45 632	20 647
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	3 053	-7 897
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	3 743	-19 841
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	6 796	-27 738
Nettoresultaat	52 428	-7 091
EPRA earnings	23 928	20 647
Nettoresultaat (in € per aandeel)	2,05	-0,31
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,94	0,90

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage 1 van dit persbericht te raadplegen.

ANALYSE

Het hoger **Nettohuurresultaat** vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is grotendeels te verklaren door de bijdrage van het Gateway-gebouw (aanvang huurovereenkomst in december 2016). Los van deze impact ligt het “Like-for-Like” **nettohuurresultaat** 1,5% hoger ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **Nettovastgoedkosten** gaan van 5,5 miljoen € naar 3,1 miljoen €. Deze evolutie is enerzijds toe te schrijven aan een eenmalige impact dit eerste kwartaal 2017 van de restitutie van een reservefonds, en anderzijds aan een verlaging van de kosten op de gebouwen dankzij de verhuringen in 2016. Bovendien heeft de toepassing van de IFRIC 21-norm een terugkerend seizoensgebonden effect op de vastgoedkosten.

Het **Operationeel vastgoedresultaat** komt zodoende op 33,3 miljoen €, tegenover 28,6 miljoen € in dezelfde periode vorig jaar.

¹⁰ Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen worden niet geauditeerd. De halfjaarrekeningen worden onderworpen aan een beperkt nazicht en de jaarrekeningen aan een audit.

De **Algemene kosten** beliepen 3,0 miljoen €. De evolutie van de algemene kosten vergeleken met dezelfde periode vorig boekjaar is vooral te verklaren door een eenmalig effect in 2016 (terugvordering van belastingen).

Rekening houdend met het **Resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen** (voornamelijk de meerwaarde die resulteerde uit de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex), een stabiel **Financieel resultaat** en stabiele **Belastingen**, werd een **Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de financiële activa en verplichtingen** van 45,6 miljoen € geboekt.

Op 31 maart 2017 bedraagt het **Nettoresultaat** 52,4 miljoen €, vergeleken met -7,1 miljoen € op 31 maart 2016. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (buiten het bedrag van de investeringen en desinvesteringen) komt uit op 3,1 miljoen €, of een stijging van 0,13%. De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt 3,7 miljoen €, tegenover -19,8 miljoen € een jaar eerder.

Op 31 maart 2017 bedraagt de **EPRA earnings** 23,9 miljoen €, tegenover 20,6 miljoen € op 31 maart 2016. De **EPRA earnings per aandeel** van 0,94 € steeg dus vergeleken met dezelfde periode vorig jaar, hoewel het aantal aandelen toenam door de kapitaalverhoging in september 2016.

Het **Nettoresultaat per aandeel** beloopt 2,05 €.

FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID

In de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar heeft Befimmo volgende operaties uitgevoerd:

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

In april 2017, na de afsluiting van het kwartaal, heeft Befimmo een private plaatsing van schuld uitgevoerd voor een bedrag van 60 miljoen € op een duur van 10 jaar.

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

In het kader van haar indekkingsbeleid, beschikte Befimmo in de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar twee IRS voor een lopend notioneel totaal van 35 miljoen €, wat de vervaldag ervan verplaatst naar begin 2027 en hun notioneel totaal op 50 miljoen € brengt.

Daarnaast annuleerde ze, volgend op de private schuldplaatsing in april 2017, twee indekkingsinstrumenten op korte termijn (een COLLAR voor een notioneel bedrag van 30 miljoen € en een SWAP voor een notioneel bedrag van 25 miljoen €).

Op 31 maart 2017 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende kenmerken:

- ♦ bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.381,3 miljoen €, die voor 957,9 miljoen € werden benut. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald op basis van liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt. Ze houdt hierbij rekening met de vervaldagen van de financieringen (onder meer de retail bond van 162 miljoen €, terugbetaald na de afsluiting van het kwartaal) en de voorziene verbintenissen voor renovatie/aankoop in de komende jaren;
- ♦ een schuldratio van 41,04%¹¹ (tegenover 44,65% op 31 december 2016);
- ♦ een LTV-ratio van 37,86%¹² (vergeleken met 42,33% op 31 december 2016);
- ♦ een gemiddelde gewogen duur van de schuld van 4,54 jaar (vergeleken met 3,66 jaar op 31 december 2016);
- ♦ een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,25% over de laatste 12 maanden;
- ♦ schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 78,2% van de totale schuld.

4. BEFIMMO-AANDEEL

KERNCIJFERS VAN HET AANDEEL

	31.03.2017	31.12.2016
Slotkoers (in €)	53,26	53,36
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,83	54,78
Premie of disagio ten opzichte van de intrinsieke waarde	-6,28%	-2,60%
Return op koers ^(a)	1,04%	3,88%

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

5. DIVIDENDPROGNOSE

Als alles voor het overige gelijk blijft, bevestigt de Raad van Bestuur het vooropgestelde dividend van 3,45 €¹³ bruto per aandeel voor het lopende boekjaar.

¹¹ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

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

¹³ Het brutodividend van 3,45 € per aandeel zou uitbetaald kunnen worden met een voorschot van 2,59 € in december 2017 en een saldo van 0,86 € in mei 2018.

6. VOLGENDE PUBLICATIES

Op 24 maart 2017 publiceerde Befimmo haar Jaarlijks Financieel Verslag 2016, dat beschikbaar is op haar website: www.befimmo.be. De twee volgende publicaties zijn opgenomen in onderstaande tabel. Gelieve de aandeelhoudersagenda te raadplegen (<http://www.befimmo.be/nl/investeerders/aandeelhoudersagenda>) voor bijkomende informatie.

Publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2017	Woensdag 19 juli 2017 ^(a)
Tussentijdse verklaring – publicatie van de intrinsieke waarde op 30 september 2017	Donderdag 26 oktober 2017 ^(a)

^(a) Publicatie na sluiting van de beurs.

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 maart 2017 op 2.443,9 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

7. BIJLAGE 1

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 verhuur 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 verhuur 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) financieringskost¹⁴	De betaalde interesten, 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.

¹⁴ Berekend op de laatste 12 maanden voorafgaand aan de afsluiting.

RECONCILIATIE TABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

GEMIDDELDE (GEANNUALISEERDE) FINANCIERINGSKOST

(in duizend €)	31-03-17	31-03-16
Betaalde rente	5 822	6 050
Geannualiseerde betaalde rente (A)	23 984	27 423
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 065 414	1 100 769
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,25%	2,49%

LOAN-TO-VALUE

(in duizend €)	31-03-17	31-12-16
Nominale financiële schuld (A)	957 882	1 063 413
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	32 576	153
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 441 798	2 511 658
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	2 094	-
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 443 891	2 511 658
Loan-to-value (A-B)/C	37,86%	42,33%

NETTOHUURRESULTAAT IN « LIKE-FOR-LIKE »

(in duizend €)	31-03-17	31-03-16
Nettohuurresultaat (A)	36 465	34 113
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	1 759	106
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	193	17
Nettohuurresultaat in "Like-for-Like" (A-B-C)	34 513	33 990

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

(in duizend €)	31-03-17	31-03-16
Nettoresultaat (A)	52 428	-7 091
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	3 053	-7 897
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (C)	3 743	-19 841
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	45 632	20 647

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

(in duizend €)	31-03-17	31-03-16
Financieel resultaat (A)	-1 899	-25 396
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (B)	3 743	-19 841
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en verplichtingen: close-out costs (C)	-	-
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-5 642	-5 555

NETTOVASTGOEDRESULTAAT

(in duizend €)	31-03-17	31-03-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	29 891	26 492
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 704	1 154
Nettovastgoedresultaat	51 596	27 647

OPERATIONELE MARGE

(in duizend €)	31-03-17	31-03-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	29 891	26 492
Nettohuurresultaat (B)	36 465	34 113
Operationele marge (A/B)	82,0%	77,7%

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (BUITEN GOODWILL-WAARDEVERMINDERING)

(in duizend €)	31-03-17	31-03-16
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 445	- 79
Goodwill-waardevermindering (B)	-	-
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 445	- 79

NETTOVASTGOEDKOSTEN

(in duizend €)	31-03-17	31-03-16
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	1 392	1 259
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23 664	23 125
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-23 812	-23 566
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1 465	109
IX. Technische kosten	-1 999	-1 702
X. Commerciële kosten	- 39	- 136
XI. Kosten en taken voor niet-verhuurde gebouwen	-1 890	-2 422
XII. Beheerkosten vastgoed	- 734	- 632
XIII. Andere vastgoedkosten	-1 163	-1 512
Nettovastgoedkosten	-3 116	-5 478

8. BIJLAGE 2

TABELLEN VAN DE EPRA BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS¹⁵

EPRA EARNINGS

(in duizend €)	31.03.17	31.03.16
Nettoresultaat IFRS	52 428	- 7 091
Nettoresultaat IFRS (in € per aandeel)	2,05	-0,31
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	- 28 501	27 738
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 3 053	7 897
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 21 704	-
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen en close-out costs	- 3 743	19 841
EPRA earnings	23 928	20 647
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,94	0,90

EPRA COST RATIO

(in duizend €)	31.03.17	31.03.16
Administratieve en operationele netto-uitgaven in de resultatenrekening	-6 238	-7 663
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-109	-121
Nettovastgoedkosten	-3 116	-5 478
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-3 013	-2 064
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-445	-79
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de huurvrije periodes	445	79
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-6 238	-7 663
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	1 890	2 422
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-4 349	-5 241
I. (+) Huurinkomsten	36 575	34 234
Brutohuurinkomsten (C)	36 575	34 234
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)^(a) (A/C)	17,06%	22,38%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten)^(a) (B/C)	11,89%	15,31%

^(a) Dit is een Alternative Performance Measure.

¹⁵ De definities van de EPRA-indicatoren werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 op pagina 57. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	31.03.2017	31.12.2016
Intrinsieke waarde	1 453 777	1 401 349
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	56,83	54,78
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	151	184
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	14 010	17 753
EPRA NAV	1 467 938	1 419 287
EPRA NAV (in € per aandeel)	57,39	55,49
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-14 010	- 17 753
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-9 762	- 12 621
EPRA NNNAV	1 444 166	1 388 912
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	56,46	54,30

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

(in duizend €)	31.03.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 443 891	2 511 658
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 118 561	- 66 327
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 2 094	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 323 237	2 445 330
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	58 902	61 997
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 382 139	2 507 327
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	142 865	148 028
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ^(a)	- 3 855	- 6 402
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	139 010	141 626
Toe te voegen:		
- Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	4 493	1 764
- Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	733	2 410
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	144 236	145 801
(in %)		
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,84%	5,65%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	6,05%	5,81%

^(a) De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

EPRA VACANCY RATE

(in duizend €)	31.03.2017	31.12.2016
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	7 413	8 372
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	141 387	146 673
EPRA leegstandsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	5,24%	5,71%

EPRA LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH¹⁶

Sector	31.03.2017						31.03.2016						Evolutie
(in duizend €)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 openvolgende jaren	Verervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling (a)	Totale netto- huurinkomsten (b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 openvolgende jaren	Verervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling (a)	Totale netto- huurinkomsten (b)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 openvolgende jaren
Brussel CBD en gelijkaardig	19 069	1 735			- 5	20 799	17 851	0		- 105		17 746	6,82%
Brussel gedecentraliseerd	509					509	297		18			315	71,47%
Brussel rand	1 611					1 611	1 661					1 661	-3,02%
Wallonië	2 374	- 13			- 1	2 359	2 301		- 38		59	2 322	3,14%
Vlaanderen	7 126			14	- 6	7 133	7 253			23	34	7 310	-1,75%
Luxemburg stad	1 189					1 189	909					909	30,78%
Totaal	31 877	1 735	- 13	14	- 13	33 601	30 273	0	- 20	23	- 13	30 263	5,30%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS													
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:													
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)						- 3							- 1
- Niet-recurrent element: restitutie van reservefonds						1 462							-
Andere vastgoedkosten						- 1 711							- 1 627
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS						33 349							28 635

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

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

¹⁶ Dit is een Alternative Performance Measure.

9. BIJLAGE 3

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT (IN DUIZEND €)

	30.06.17	30.06.16
I. (+) Huurinkomsten	36 575	34 234
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 109	- 121
NETTOHUURRESULTAAT	36 465	34 113
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	1 392	1 259
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23 664	23 125
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-23 812	-23 566
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1 465	109
VASTGOEDRESULTAAT	39 175	35 040
IX. (-) Technische kosten	-1 999	-1 702
X. (-) Commerciële kosten	- 39	- 136
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1 890	-2 422
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 734	- 632
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-1 163	-1 512
(+/-) Vastgoedkosten	-5 826	-6 405
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	33 349	28 635
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-3 013	-2 064
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 445	- 79
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29 891	26 492
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21 704	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 053	-7 897
OPERATIONEEL RESULTAAT	54 649	18 595
XX. (+) Financiële inkomsten	105	389
XXI. (-) Netto interestkosten	-5 094	-5 189
XXII. (-) Andere financiële kosten	- 654	- 756
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3 743	-19 841
(+/-) Financieel resultaat	-1 899	-25 396
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	52 749	-6 801
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 321	- 290
(+/-) Belastingen	- 321	- 290
NETTORESULTAAT	52 428	-7 091
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in € per aandeel)	2,05	-0,31
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - pensioentoezeggingen	-	-
TOTAALRESULTAAT	52 428	-7 091

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT (IN DUIZEND €)

ACTIVA	31.03.17	31.12.16
I. Vaste activa	2 499 616	2 573 948
A. Goodwill	14 367	14 494
C. Vastgoedbeleggingen	2 441 798	2 511 658
D. Andere materiële vaste activa	2 413	2 465
E. Financiële vaste activa	39 508	43 801
F. Vorderingen financiële leasing	1 530	1 530
II. Vlottende activa	85 606	39 104
A. Activa bestemd voor de verkoop	2 094	-
B. Financiële vlottende activa	3 991	2 911
C. Vorderingen financiële leasing	67	133
D. Handelsvorderingen	37 860	19 995
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 245	11 568
F. Kas en kasequivalenten	32 576	153
G. Overlopende rekeningen	6 773	4 344
TOTAAL ACTIVA	2 585 223	2 613 052
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.17	31.12.16
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 453 777	1 401 349
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 453 777	1 401 349
A. Kapitaal	357 871	357 871
B. Uitgiftepremies	792 641	792 641
C. Reserves	250 837	219 134
D. Nettoresultaat van het boekjaar	52 428	31 702
VERPLICHTINGEN	1 131 445	1 211 703
I. Langlopende verplichtingen	480 431	564 325
A. Voorzieningen	2 094	257
B. Langlopende financiële schulden	458 430	538 747
a. Kredietinstellingen	164 255	242 093
c. Andere	294 175	296 654
<i>EU Private Placement</i>	111 100	111 092
<i>US Private Placement</i>	180 594	183 206
<i>Verkrege waarborgen</i>	2 481	2 356
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19 907	25 321
II. Kortlopende verplichtingen	651 014	647 378
A. Voorzieningen	4 843	3 831
B. Kortlopende financiële schulden	531 620	559 239
a. Kredietinstellingen	9 625	72 261
c. Andere	521 995	486 978
<i>Retail obligatie-uitgiftes</i>	161 995	161 978
<i>Handelspapier^(a)</i>	360 000	325 000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	1 293	15
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	53 036	44 774
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 146	5 588
F. Overlopende rekeningen	58 076	33 932
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 585 223	2 613 052

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