
Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over de periode van 1 januari 2016 tot 31 maart 2016

- Variatie van de reële waarde van de portefeuille van -0,33%
- EPRA earnings van 0,90 € per aandeel, in lijn met de vooruitzichten
- Nettoresultaat van -0,31 € per aandeel
- Intrinsieke waarde van 54,65 € per aandeel
- Ongewijzigd EPRA-earnings- en dividendvoorzicht voor het boekjaar

Inhoudstafel

1. Vastgoedportefeuille op 31 maart 2016.....	2
2. Financieel verslag op 31 maart 2016	5
3. Befimmo-aandeel	7
4. Dividendprognose.....	8
5. Volgende publicaties	8

De Raad van Bestuur van Befimmo NV kwam op 3 mei 2016 bijeen om de financiële geconsolideerde kwartaalstaten op te maken, afgesloten op 31 maart 2016.

1. Vastgoedportefeuille op 31 maart 2016

Kerncijfers van de vastgoedportefeuille

	31.03.2016	31.12.2015
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 398,8	2 388,3
Oppervlakte van de portefeuille	889 800 m ²	889 800 m ²
Lopend brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,18%	6,19%
Potentieel brutorendement op vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,61%	6,58%
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring	93,54%	94,15%
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	8,47 jaar	8,60 jaar
Omslagpercentage van vastgoed beschikbaar voor verhuring	-8,56%	-8,41%
EPRA leegstandsgraad	7,01%	6,35%

Bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2016 investeerde Befimmo 18,4 miljoen € in haar portefeuille. De belangrijkste lopende renovatie- en bouwprojecten¹ zijn:

- **Gateway | 34.000 m² | Brussel luchthaven:** De bouwwerken van het Gateway-gebouw, verhuurd voor 18 jaar aan Deloitte, zijn aan de gang. Befimmo wordt eigenaar van het gebouw naarmate de ontwikkeling ervan vordert. De transactie (voor een totaalbedrag van ongeveer 140 miljoen €) zal worden voltooid bij de oplevering van het gebouw, voorzien voor het vierde kwartaal van het boekjaar. Op 31 maart 2016 werd reeds 87 miljoen € geïnvesteerd.
- **Brederode 9 - Namen 48 | 8.200 m² | Brussel CBD | Centrum:** Het gebouw Brederode 9 - Namen 48 ondergaat een zware renovatie voor een totaalbedrag van ongeveer 15 miljoen €. Dit gebouw zal rond midden 2016 weer beschikbaar zijn voor verhuring. Er is al ernstige belangstelling voor verhuring. Het gebouw Brederode 9 behaalde een BREEAM-certificatie "Very Good" in de Designfase.
- **Guimard | 5.400 m² | Brussel CBD | Leopoldwijk:** De volledige renovatiewerken van het Guimard-gebouw voor een totaalbedrag van zowat 12 miljoen € zijn aan de gang. Dit gebouw geniet van een strategische ligging in het hart van de Leopoldwijk in Brussel en zal nieuwe huurders kunnen verwelkomen vanaf het tweede kwartaal van het boekjaar 2017. Voor dit project mikt Befimmo op een BREEAM-certificatie "Excellent" in de Design- en Post Construction fases.

¹ Voor meer informatie, gelieve het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 van Befimmo te raadplegen (www.befimmo.be).

Variaties van de reële waarden² van de vastgoedportefeuille

Kantoren	Variatie over het kwartaal ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (31.03.2016) (in %)	Reële waarde (31.03.2016) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2015) (in miljoen €)
Brussel centrum (CBD)	-0,27	51,0	1 223,9	1 226,0
Brussel gedecentraliseerd	-0,53	3,8	91,4	91,8
Brussel rand	-0,52	6,1	145,2	144,7
Vlaanderen	-0,65	20,4	490,1	493,2
Wallonië	-0,63	7,8	187,1	187,9
Luxemburg stad	1,11	3,7	87,8	86,8
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>-0,35</i>	<i>92,8</i>	<i>2 225,4</i>	<i>2 230,4</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	<i>0,04</i>	<i>7,2</i>	<i>173,0</i>	<i>157,4</i>
Vastgoedbeleggingen	-0,33	100,0	2 398,4	2 387,8
Gebouw bestemd voor verkoop^(c)	-9,94	0,0	0,4	0,5
Totaal	-0,33	100,0	2 398,8	2 388,3

^(a) De variatie over het kwartaal komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2016 en 31 maart 2016 (buiten het bedrag van de investeringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 maart 2016.

^(c) Het gebouw werd verkocht na afsluiting van het eerste kwartaal aan een prijs in lijn met zijn reële waarde.

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.398,8 miljoen € op 31 maart 2016, ten opzichte van een reële waarde van 2.388,3 miljoen € op 31 december 2015. Deze evolutie van de waarde omvat de investeringen die in de loop van het voorbije kwartaal in de portefeuille uitgevoerd werden, evenals de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening werden geboekt.

Buiten het bedrag van de investeringen, bedraagt de variatie van de waarden van de portefeuille -7,9 miljoen € (-0,33%) tijdens dit eerste kwartaal van het boekjaar.

Deze evolutie van de reële waarde van de portefeuille is vooral het gevolg van een daling in de waarde van de gebouwen waarvan het einde van de huurovereenkomsten dichterbij komt, terwijl de reële waarde van de gebouwen met nog beveiligde inkomsten op lange termijn stabiel bleef in de loop van het kwartaal.

² 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 €.

Bezettingsgraad³, gewogen gemiddelde duur van de huur-overeenkomsten en gerealiseerde verhuringen

Op 31 maart 2016 bedraagt de bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuring 93,54% (tegenover 94,15% op 31 december 2015). Voor alle vastgoedbeleggingen⁴ samen ligt de bezettingsgraad op 31 maart 2016 op 91,93% (vergeleken met 92,64% op 31 december 2015).

Op 31 maart 2016 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurovereenkomsten 8,47 jaar, tegenover 8,60 jaar op 31 december 2015.

In de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar ondertekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten voor een oppervlakte van zowat 15.600 m², wat een sterke verbetering is ten opzichte van de 5.400 m² die ondertekend werden in het eerste kwartaal van het boekjaar 2015.

Befimmo heeft de huurovereenkomst met de VDAB in het gebouw Keizer (6.000 m²) verlengd met 9 jaar (tot in 2027) aan gelijkwaardige economische voorwaarden. In het gebouw Schuman 3, gelegen in het hart van de Brusselse Leopoldwijk, tekende Befimmo twee nieuwe huurovereenkomsten voor 2.500 m² in totaal. Het gebouw is nu voor ongeveer 85% verhuurd. In het Groothertogdom Luxemburg is meer dan de helft van de oppervlaktes die in januari 2016 in het gebouw Axento vrijkwamen, alweer verhuurd.

Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(c)	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Lopend brutorendement^(a)	6,18%	6,19%	5,88%	5,90%
Potentieel brutorendement^(b)	6,61%	6,58%	6,35%	6,32%

^(a) Lopend brutorendement = lopende huur (met inbegrip van de reeds verhuurde oppervlaktes, maar waarvan de huurovereenkomst nog niet begonnen is)/waarde akte in handen.

^(b) Potentieel brutorendement = lopende huur (met inbegrip van de reeds verhuurde oppervlaktes, maar waarvan de huurovereenkomst nog niet begonnen is), vermeerderd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes/waarde akte in handen.

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

³ Bezettingsgraad = lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes, waarvoor de huurovereenkomst nog niet is ingegaan)/(lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

⁴ Dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

2. Financieel verslag op 31 maart 2016

Financiële kerncijfers

	31.03.2016	31.12.2015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 258,20	1 265,29
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,65	54,96
EPRA NAV (in € per aandeel)	55,47	54,91
EPRA NNAV (in € per aandeel)	53,89	54,30
Gemiddelde financieringskost (in %) ^(a)	2,49%	2,66%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	4,02	3,99
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	47,42%	48,37%
Loan-to-value (in %) ^(b)	44,95%	45,66%
	31.03.2016	31.03.2015
Aantal uitgegeven aandelen	23 021 293	22 673 609
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	23 021 293	22 138 280
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep gedurende de periode	23 021 293	22 138 280
Nettoresultaat (in € per aandeel)	-0,31	1,04
Courant nettoresultaat (in € per aandeel)	0,90	1,01
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,90	1,01
Return op eigen vermogen (in € per aandeel) ^(c)	3,05	3,20
Return op eigen vermogen (in %) ^(c)	5,67%	5,96%

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

^(b) Loan-to-value ("LTV"): $[(\text{nominale financiële schulden} - \text{kasstroom}) / \text{reële waarde van de portefeuille}]$.

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

Netto-actiefwaarde⁵

Op 31 maart 2016 bedraagt de netto-actiefwaarde van Befimmo 1.258,20 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 54,65 € per aandeel, tegenover 54,96 € per aandeel op 31 december 2015.

⁵ 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 intrinsieke waarde

	(in miljoen €)	(in € per aandeel)	Aantal aandelen niet aangehouden door de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2015	1 265,29	54,96	23 021 293
Resultaat van de periode	- 7,09		
Intrinsieke waarde op 31 maart 2016	1 258,20	54,65	23 021 293

	31.03.2016	31.12.2015
EPRA NAV (in € per aandeel)	55,47	54,91
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	53,89	54,30

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNNAV worden uiteengezet op pagina 60 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 van Befimmo (www.befimmo.be).

Evolutie van de resultaten⁶

	31.03.2016 3 maanden	31.03.2015 3 maanden
Nettohuurresultaat (in miljoen €)	34,11	36,68
Operationeel vastgoedresultaat (in miljoen €)	28,64	33,76
EPRA earnings (in miljoen €)	20,65	22,32
<i>Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep gedurende de periode</i>	23 021 293	22 138 280
Nettoresultaat (in € per aandeel)	-0,31	1,04
Courant nettoresultaat (in € per aandeel)	0,90	1,01
EPRA earnings (in € per aandeel)	0,90	1,01

Analyse

Uitgezonderd niet-recurrente elementen is het nettohuurresultaat stabiel. Het **nettohuurresultaat** en het **operationeel vastgoedresultaat** liggen lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie is vooral te verklaren door een positieve impact, tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2015, van twee niet-recurrente gebeurtenissen (ter herinnering, de spreiding van huurvrije periodes en een vertrekvergoeding).

De **nettovastgoedkosten** stijgen vergeleken met vorig jaar. De toepassing van de IFRIC 21⁷-norm, die oplegt om alle jaarlijkse vastgoedtaksen te boeken vanaf het eerste kwartaal te boeken, heeft tot gevolg dat de vastgoedkosten hoger liggen dan in het eerste kwartaal van vorig jaar. Deze zelfde taksen werden voordien immers pro rata temporis gespreid over het hele boekjaar. Deze nieuwe methode zal een terugkerend seizoensgebonden effect op de EPRA earnings met zich meebrengen.

De **financiële kosten** liggen een stuk lager dan vorig jaar, gezien de context van de lage rentevoeten.

⁶ Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen worden niet geauditeerd. De halfjaarrekeningen worden onderworpen aan een beperkt nazicht en de jaarrekeningen aan een audit.

⁷ Ter herinnering, de interpretatie van de toepassing van de IFRIC 21-norm op de resultaatrekening werd aangepast in juni 2015.

De **EPRA earnings** bedraagt 20,65 miljoen € op 31 maart 2016, tegen 22,32 miljoen € op 31 maart 2015. De impact van de spreiding van de huurvrije periodes op het operationeel resultaat van de gebouwen heeft geen invloed op de EPRA earnings. De **EPRA earnings per aandeel** van 0,90 € ligt dus iets lager dan in dezelfde periode van vorig jaar.

Het **nettoresultaat per aandeel** van -0,31 € wordt beïnvloed door het netto-effect van de negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen (-7,9 miljoen €) en van de financiële activa en verplichtingen (-19,8 miljoen €), als gevolg van de aanzienlijke daling in de rentevoetcurve tussen 31 december 2015 en 31 maart 2016.

Financiële structuur en indekkingsbeleid

In het kader van haar globaal financieringsprogramma heeft Befimmo een banklijn herzien van een bedrag van 100 miljoen € op 5 jaar. Na de afsluiting van het kwartaal heeft Befimmo nog twee financieringslijnen getekend voor een totaalbedrag van 50 miljoen € en heeft ze een private plaatsing van schuld uitgevoerd voor een bedrag van 7,25 miljoen € op 10 jaar.

In het kader van haar indekkingsbeleid, sloot Befimmo in de loop van het kwartaal twee IRS af voor een notioneel totaal van 55 miljoen €.

Op 31 maart 2016 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende kenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.354,5 miljoen €, die voor 1.078,8 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 en de verbintenissen voor renovatie/aankoop in de komende jaren;
- een schuldratio van 47,42%⁸ (tegenover 48,37% op 31 december 2015);
- een LTV-ratio van 44,95%⁹ (vergeleken met 45,66% op 31 december 2015);
- een gemiddelde gewogen duur van de schuld van 4,02 jaar;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,49% over de laatste 12 maanden;
- schulden met vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 68,6% van de totale schuld.

3. Befimmo-aandeel

Kerncijfers van het aandeel

	31.03.2016	31.12.2015
Slotkoers (in €)	56,46	55,00
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,65	54,96
Premie of disagio ten opzichte van de intrinsieke waarde	+3,31%	+0,07%
Return op koers ^(a)	-5,15%	-2,92%

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

⁸ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

⁹ Loan-to-value ("LTV"): [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

4. Dividendprognose

Als alles voor het overige gelijk blijft, bevestigt de Raad van Bestuur het vooropgestelde dividend van 3,45 €¹⁰ bruto per aandeel voor het lopende boekjaar.

5. Volgende publicaties

Befimmo herinnert eraan dat het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016 op 20 juli 2016 zal gepubliceerd worden en dus vroeger dan in het persbericht van 18 februari 2016 werd meegedeeld.

Publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016	Woensdag 20 juli 2016 ^(a)
Tussentijdse verklaring – publicatie van de intrinsieke waarde op 30 september 2016	Donderdag 27 oktober 2016 ^(a)

^(a) Publicatie na sluiting van de beurs.

Befimmo is een Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GJV), 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 2016 op 2.398,8 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

Waversesteeweg 1945 - 1160 Brussel

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

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

¹⁰ Het brutodividend van 3,45 € per aandeel zou uitbetaald kunnen worden met een voorschot van 2,59 € in december 2016 en een saldo van 0,86 € in mei 2017.