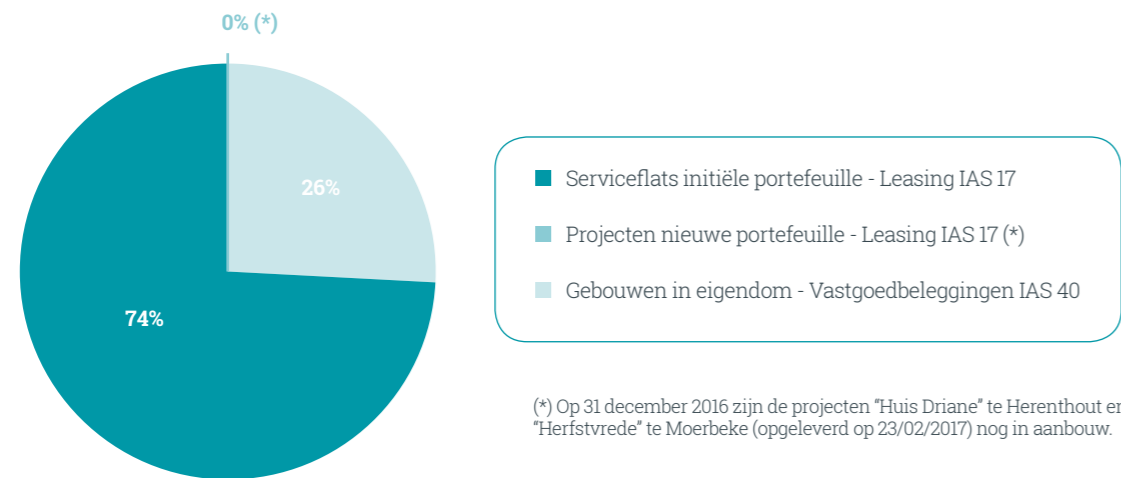




Kerncijfers

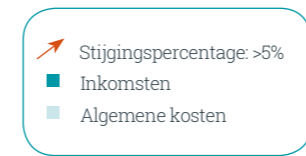
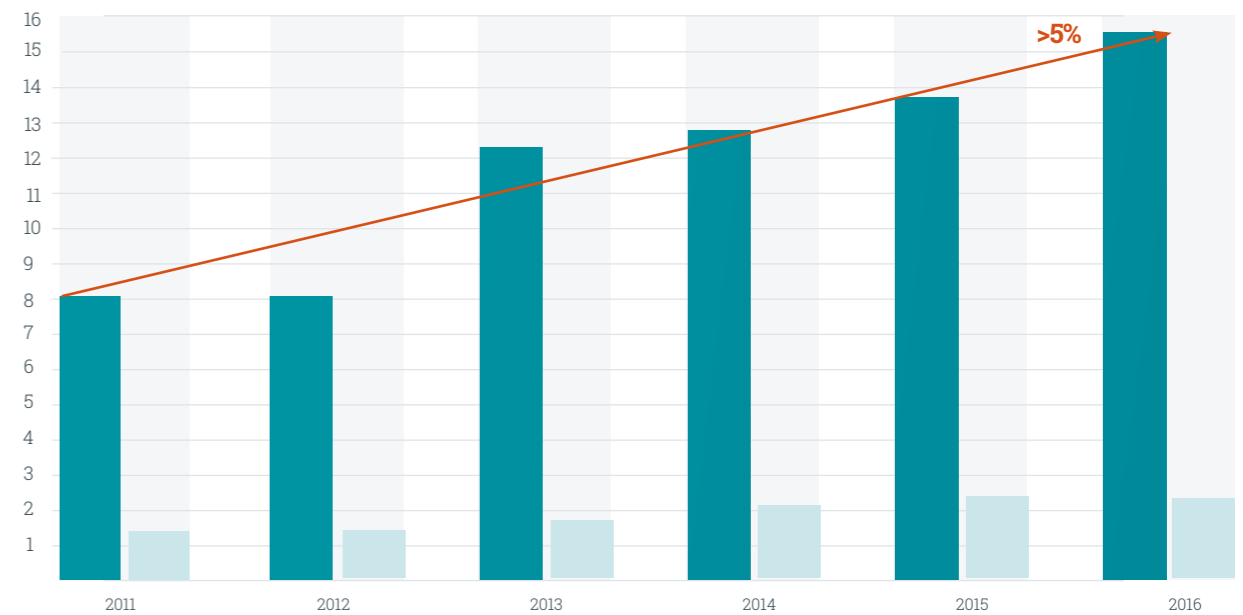
1. Overzicht voor de aandeelhouders 2016

VERDELING PER ACTIVITEITENSECTOR

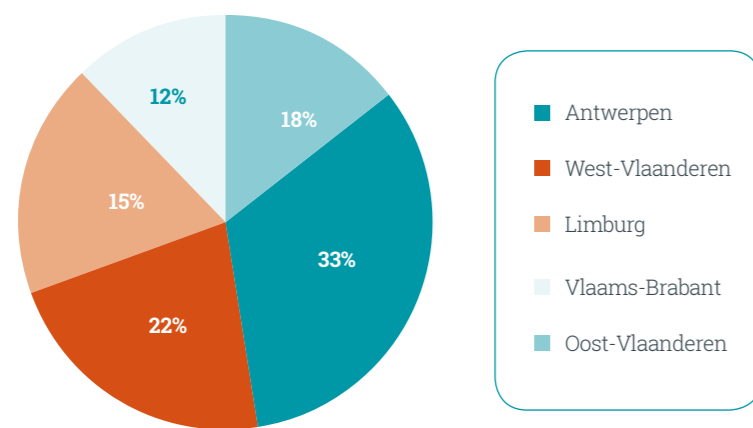


EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE HUURINKOMSTEN T.O.V. DE ALGEMENE KOSTEN (IN MILJOEN €)

Miljoen €

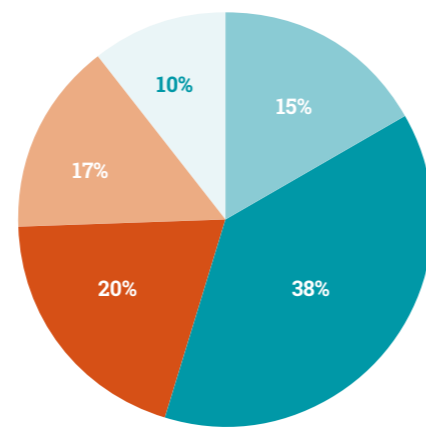


GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL PROJECTEN OVER VLAANDEREN



Cijfers per 31 december 2016

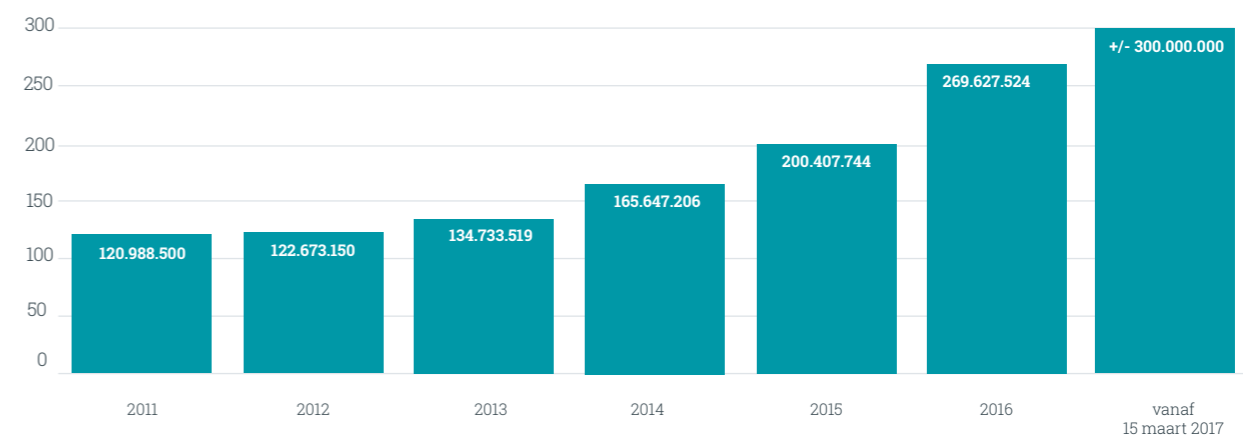
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL WOONEENHEDEN OVER VLAANDEREN



Cijfers per 31 december 2016

EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE

Miljoen €



2. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	85.040.501,00	49.960.748,55
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtvereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasings	156.938.252,98	157.005.329,44
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	11.845.645,26	12.254.002,00

3. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
I. Huurinkomsten (+)	15.629.497,09	13.731.516,84
NETTOHUURRESULTAAT	15.629.497,09	13.731.516,84
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.629.497,09	13.731.516,84
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.375.962,76	-2.403.404,92
XV. Ander e operationele opbrengsten en kosten (+/-)	61.780,72	80.936,67
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.315.315,05	11.409.048,59
Exploitiemarge (*)	85,19%	83,09%
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	-4.865.453,19	-3.751.321,77
EPRA RESULTAAT (voor belastingen)	8.449.861,86	7.657.726,82
Belastingen	-326.322,43	-181.105,33
EPRA RESULTAAT	8.123.539,43	7.476.621,49
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	13.184.720	11.853.348
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	€ 0,6161	€ 0,6308
Variaties in reële waarde	-228.256,00	4.537.208,60
<i>IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva</i>	<i>-2.153.469,00</i>	<i>2.847.152,52</i>
<i>IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>1.925.213,00</i>	<i>1.690.056,08</i>
<i>IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>IAS 40-impact: uitgestelde belastingen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	7.895.283,43	12.013.830,09
Globaal resultaat	7.895.283,43	12.013.830,09
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	13.184.720	11.853.348
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (**)	€ 0,5988	€ 1,0135

(*) Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

(**) Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Er hebben ook geen transacties plaatsgevonden die een significante invloed hebben op het aantal gewone aandelen. De kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura op 15 maart 2017 heeft geen invloed op het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen per 31 december 2016. Deze aandelen delen ook niet mee in het resultaat van het boekjaar 2016.

4. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
Vastgoedbeleggingen	85.040.501,00	49.960.748,55
Financiële leasingsvorderingen en handelsvorderingen	168.783.898,24	169.259.331,44
Andere activa opgenomen in de schuldratio	5.533.551,88	2.510.301,99
Andere activa: kas en kasequivalenten	3.657.308,89	8.547.845,86
Totaal van de activa	263.015.260,01	230.278.227,84
Eigen Vermogen	108.698.808,51	100.299.744,76
<i>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>128.008.343,51</i>	<i>122.455.911,76</i>
<i>Variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>-19.309.535,00</i>	<i>-22.156.167,00</i>
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio (*)	131.301.154,40	105.466.068,03
Andere verplichtingen	23.015.297,10	24.512.415,05
Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	263.015.260,01	230.278.227,84
Schuldgraad	49,92%	45,80%

(*) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen, I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende verplichtingen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen, II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen, II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende verplichtingen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen.

5. EPRA Performance-indicatoren

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,62	0,57
EPRA NAW (in €/aandeel)	15,76	13,42
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	13,13	10,86
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	4,54	4,96
EPRA aangepast NIR (in %)	4,54	4,40
EPRA huurleegstandsgraad (in %)	0,00	0,00
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,81	16,95
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,81	16,91

6. Nettoresultaat per aandeel

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	7.895.283,43	12.013.830,09
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,5988	€ 1,0135
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	10,07%	17,04%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	2,93%	6,67%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.853.348,11 per 31 december 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 31 december 2016 aangezien alle bijkomende aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni 2015 voor het volledig boekjaar 2016 dividendgerechtigd zijn.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 31/12/2016 was € 20,45 en op 31/12/2015 € 15,20. Het brutorendement wordt berekend door het brutodividend (€ 0,63) te delen door de beurswaarde op afsluitdatum van het respectievelijke boekjaar.

Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Er hebben ook geen transacties plaatsgevonden die een significante invloed hebben op het aantal gewone aandelen. De kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura op 15 maart 2017 heeft geen invloed op het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen per 31 december 2016. Deze aandelen delen ook niet mee in het resultaat van het boekjaar 2016.

7. Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

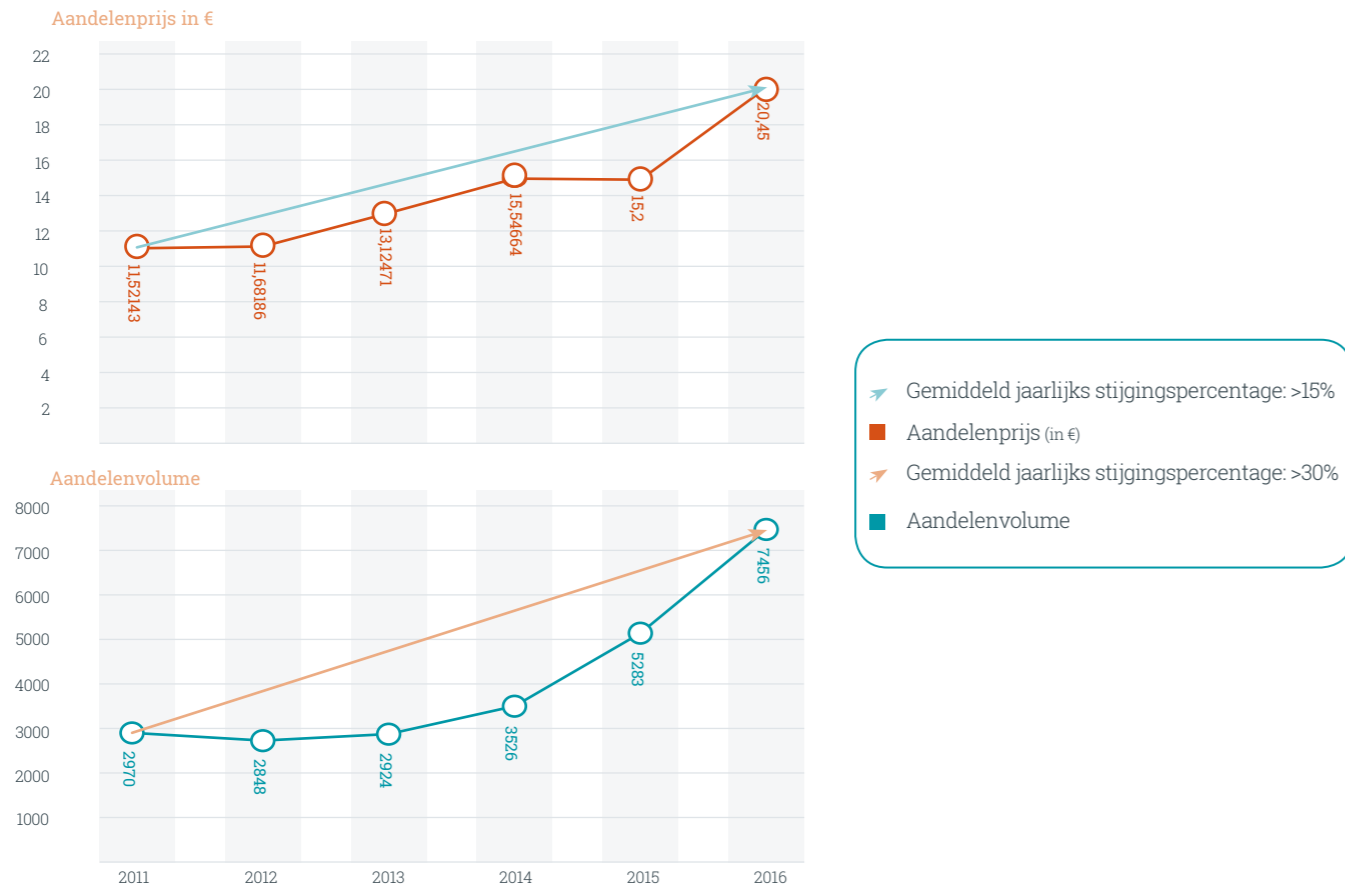
Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	7.895.283,43	12.013.830,09
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	514.987,07	-4.172.421,96
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	94.668,77	84.564,60
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-1.925.213,00	-1.690.056,08
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	2.153.469,00	-2.847.152,52
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	-216.294,44	0,00
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	1.361,64	13.696,59
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	406.995,10	266.525,45
EPRA RESULTAAT	8.410.270,50	7.841.408,13
EPRA resultaat per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6379	€ 0,6615
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	10,72%	11,12%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,12%	4,35%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.853.348,11 per 31 december 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 31 december 2016 aangezien alle bijkomende aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni 2015 voor het volledig boekjaar 2016 dividendgerechtigd zijn.

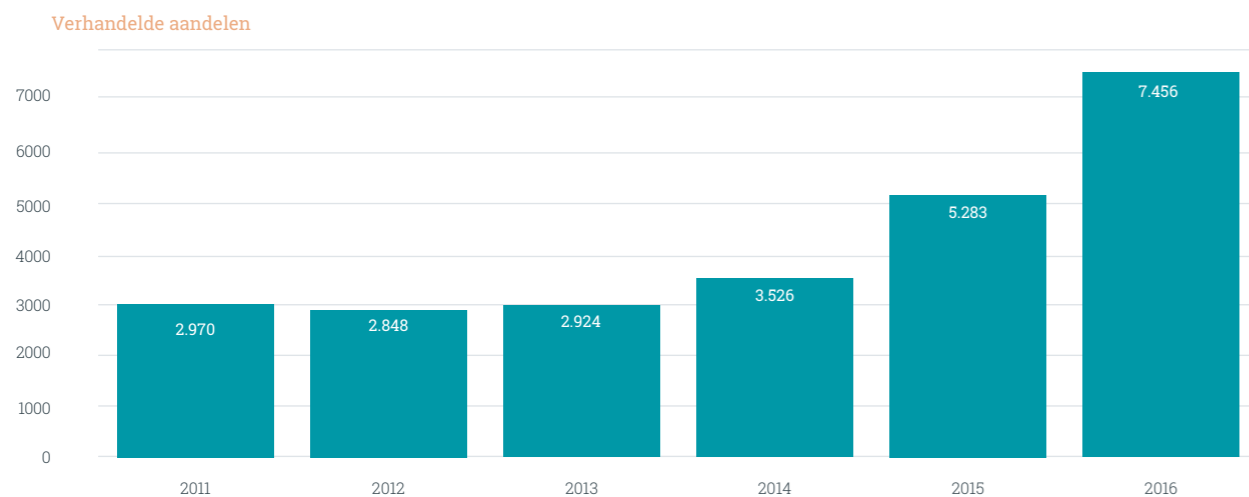
Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Er hebben ook geen transacties plaatsgevonden die een significante invloed hebben op het aantal gewone aandelen. De kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura op 15 maart 2017 heeft geen invloed op het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen per 31 december 2016. Deze aandelen delen ook niet mee in het resultaat van het boekjaar 2016.

8. Kerncijfers 20 jaar beurs

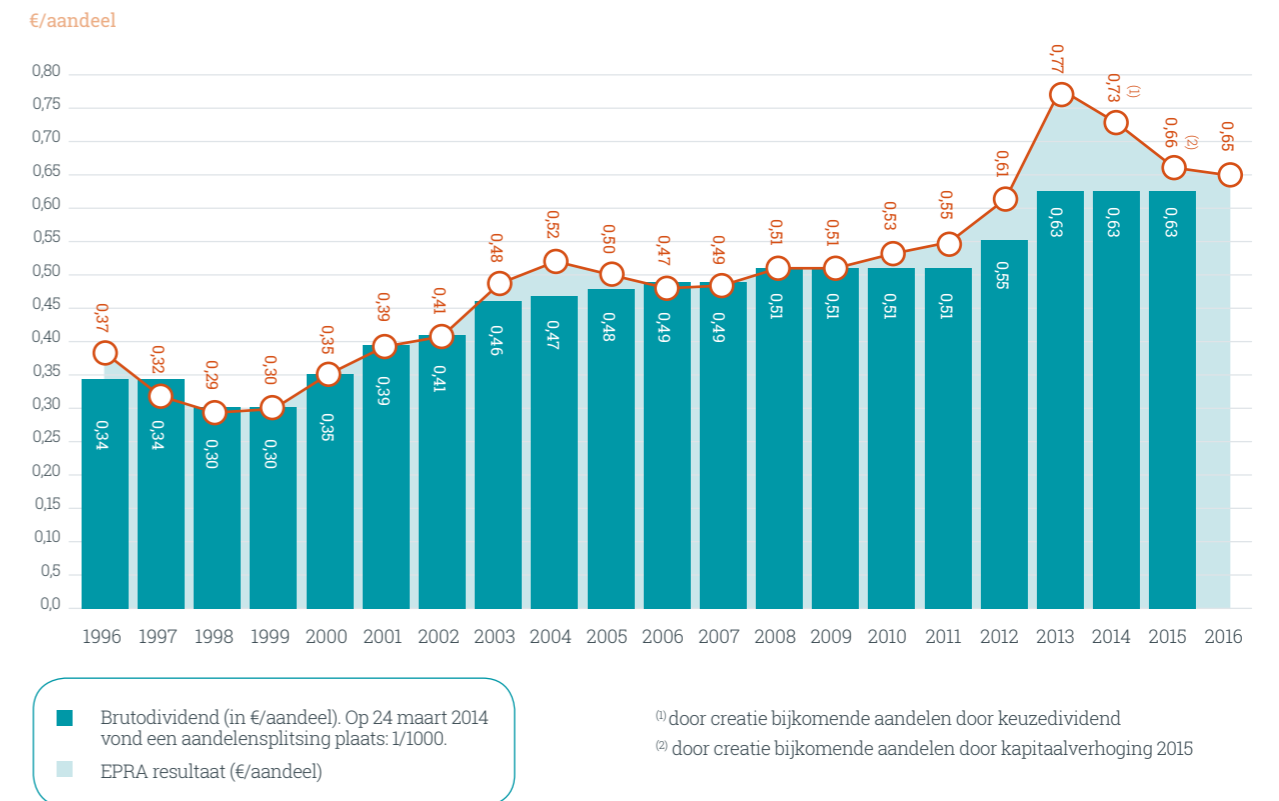
EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET AANDELVOLUME



LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN



EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND (IN €/AANDEEL) SINDS BEURSINTRODUCTIE



AANDELENVERDELING: GEWONE VERSUS BIJZONDERE AANDELEN

Aandelenverdeling op	31 december 2016		15 maart 2017 (*)	
	% verhouding t.o.v het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	98,86%	13.034.720	99,00%	14.878.880
BIJZONDERE AANDELEN *	1,14%	150.000	1,00%	150.000
* De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam en zijn de volgende:				
Bank Degroof Petercam nv	0,07%	10.000	0,07%	10.000
BNP Paribas Fortis Bank nv	0,23%	30.000	0,20%	30.000
KBC Bank nv	0,23%	30.000	0,20%	30.000
Belfius Bank nv	0,61%	80.000	0,53%	80.000
Gewone aandelen op naam	0,66%	87.826	1,81%	272.242
Gewone gedematerialiseerde aandelen	98,20%	12.946.894	97,19%	14.606.638

(*) N.a.v. de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van een inbreng in natura (project Watermaal-Bosvoorde) wordt het kapitaal per 15 maart 2017 vertegenwoordigd door 15.028.880 aandelen.