

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER  
AANGAANDE DE PERIODE VAN 01.10.2008 TOT 31.12.2008



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- ↻ **Beperkte daling van de portefeuillewaarde (-2,41%) hoewel de Europese vastgoedmarkt zwaar lijdt onder de crisis**
- ↻ **Cashflow per aandeel in 1<sup>ste</sup> kwartaal in lijn met de vooruitzichten**
- ↻ **Ongewijzigde verwachting voor het boekjaardividend (4,60€ bruto/aandeel)**

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, Zaakvoerder van Vastgoedbevak Befimmo, vergaderde op 16 februari 2009 om de geconsolideerde financiële kwartaalresultaten op 31 december 2008 van Vastgoedbevak Befimmo op te stellen.

## DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het jaar 2008 is in de meeste Europese landen een bijzonder moeilijk jaar geworden wat het vastgoed betreft. De crisis heeft de markt hier werkelijk grondig veranderd: het resultaat van een gevoelige stijging van de rendementen en een daling van de huurwaarden. Volgens de vastgoedmaakelaars<sup>1</sup> zouden de waardeverliezen ongeveer 35% bedragen in Dublin, 32% in Londen, 30% in Parijs en Barcelona.

In deze context ondergaat ook de Belgisch-Brusselse markt een correctie. Deze is echter duidelijk minder diepgaand dan wat in de naburige hoofdsteden wordt genoteerd. Brussel kende de voorbije jaren immers niet die gevoelige stijging van de huurprijzen (die hier integendeel relatief stabiel bleven), noch de zware druk op de rendementen (het 'prime' rendement overschreed slechts zeer zelden de drempel van 5%). Bovendien maken de Belgische operatoren slechts weinig gebruik van agressieve financiële hefbomen, wat de druk van de banken op de beleggers beperkt. Tot slot is ook de recente forse daling van de rentevoeten een stabiliserende factor.

Wat de evolutie van de vastgoedwaarden betreft, is het meer dan ooit belangrijk de blootstelling van vastgoedportefeuilles aan de waardeverschillen te meten aan de hand van

<sup>1</sup> Bron: Jones Lang LaSalle.

de rating van hun huurders, de duur van hun huurcontracten, de ligging en de kwaliteit van de gebouwen die de portefeuille samenstellen.

Befimmo is uiteraard niet immuun. Desondanks zou het belang van langetermijninkomsten uit de openbare sector (64%<sup>2</sup> - gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten ± 12 jaar) het effect van de crisis gevoelig moeten verzachten. De cashflows met 'Staat'-rating genieten immers bijzondere waardering bij de beleggers. Ze hebben namelijk een laag-risicoprofiel in vergelijking met de 'corporate' huurders. Door de lange duur van de huurcontracten ligt de druk op de vastgoedrestwaarde aan het eind van het huurcontract vrij ver in de toekomst, wat het actuariële effect ervan beperkt.

Op 31 december 2008 bedroeg de reële waarde<sup>3</sup> van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo 1 852,3 miljoen €. Deze waarde moet worden vergeleken met 1 886,5 miljoen € bij de start van het boekjaar (1 oktober 2008) en met 1 832,4 miljoen € op 31 december 2007.

De waarde van de geconsolideerde portefeuille is sinds het begin van het boekjaar met 2,41% verminderd (-45,7 miljoen €). Merk op dat dit waardeverlies nochtans veel beperkter is dan de belangrijke waardeverhogingen die tijdens de vorige boekjaren werden geregistreerd.

*Deze tabel toont de waarden van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, per geografische zone.*

Waardeverschillen (in miljoen €)

	31/12/2007	30/09/2008	31/12/2008	Vershil over het kwartaal <sup>4</sup>
<b>Kantoren</b>	<b>1 774,3</b>	<b>1 886,5</b>	<b>1 852,3</b>	
Brussel Centrum (CBD)	1 039,3	1 095,0	1 079,2	-2,20%
Brussel Gedecentraliseerd	154,3	151,4	145,5	-3,88%
Brussel Rand	215,2	179,6	172,6	-4,48%
Vlaanderen	271,3	367,4	364,2	-1,32%
Wallonië	94,2	93,1	90,9	-2,77%
<b>Andere</b>	<b>58,1</b>	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1 832,4</b>	<b>1 886,5</b>	<b>1 852,3</b>	<b>-2,41%</b>

<sup>2</sup> Het percentage wordt uitgedrukt op basis van de lopende huren op 30 september 2008. 64% komt overeen met een totaal huurbedrag van 76,2 miljoen €.

<sup>3</sup> De waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die boeking in 'fair value' (reële waarde) eist voor beleggingsvastgoed. Deze 'reële waarde' wordt verkregen door de aftrek van de 'beleggingswaarde' van de gemiddelde transactiekosten over de laatste drie jaar. Dit komt overeen met 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen €, en met 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €. De portefeuille van Befimmo omvat beleggingsvastgoed en vastgoed dat bestemd is voor verkoop.

<sup>4</sup> Verschil in reële waarde tussen 30 september en 31 december 2008 (zonder investeringen en desinvesteringen).

De waarden van de gebouwen in de gedecentraliseerde zone en de rand hebben – logisch – het meest te lijden gehad (respectievelijk -3,88% en -4,48%). Voor de gebouwen die door overheidsinstellingen worden gehuurd, met huurcontracten voor langere duur, was de daling minder belangrijk (-1,72%).

Op 31 december 2008 bedraagt het huurrendement van de geconsolideerde portefeuille 6,53%, tegenover 6,26% bij het begin van het boekjaar. Als men de geschatte waarde van de leegstaande ruimtes meerekent, bedraagt dit 6,72% tegenover 6,43%.

Op 31 december 2008 bedraagt de bezettingsgraad<sup>5</sup> van de volledige portefeuille 97,14% tegenover 97,32% op 30 september 2008 en 94,55% op 31 december 2007. Dit is duidelijk hoger dan de gemiddelde bezettingsgraad van de Brusselse vastgoedmarkt (90,86%)<sup>6</sup>.

Befimmo beschikt vandaag over geen enkel betekenisvol element dat een herziening zou rechtvaardigen van de vooruitzichten voor bezettingsgraad en operationeel cashflow<sup>7</sup> die werden gepubliceerd in jaarverslag 2008.

## EERSTE KWARTAAL 2008/2009

### Intrede van Befimmo in de Bel 20-index

---

Na sluiting van de beursdag van 2 maart 2009 zal Befimmo in de Bel 20-index instappen met een initiële weging van 1,53%. Op 31 december 2008, datum waarmee Euronext rekent om de samenstelling van de Bel 20-index te herzien, voldeed Befimmo immers ruimschoots aan de criteria van beurskapitalisatie en velociteit.

Befimmo zou hierdoor een grotere zichtbaarheid en liquiditeit moeten genieten.

## DE NETTOACTIEFWAARDE OP 31 DECEMBER 2008

Op 31 december 2008 bedraagt de totale nettoactiefwaarde van Befimmo (niet-geaudit<sup>8</sup>) – groepsaandeel – 851,8 miljoen €. De intrinsieke waarde – groepsaandeel – bedraagt 65,23€ per aandeel tegenover 71,12€ per aandeel voor het vorige jaar. Op 31 december 2008 sloot

---

<sup>5</sup> *Bezettingsgraad: lopende huuropbrengsten (inclusief deze van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huuropbrengsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten). Bij de berekening van deze bezettingsgraad is rekening gehouden met alle gebouwen in portefeuille, behalve het investeringsproject in Luxemburg dat medio 2009 zal worden opgeleverd en waarvoor Befimmo een huurwaarborg van 18 maanden geniet vanaf de opleveringsdatum.*

<sup>6</sup> *Bron: CB Richard Ellis.*

<sup>7</sup> *Cashflow gegenereerd door de exploitatie van de gebouwen, verminderd met de werkingskosten van de vennootschap.*

<sup>8</sup> *Audit van de rekeningen: de halfjaarrekening (31 maart) is het voorwerp van een beperkte controle; de jaarrekening, afgesloten op 30 september, is het voorwerp van een audit.*

het Befimmo-aandeel af op 66,80€, derhalve met een agio van 2,4% op haar intrinsieke waarde.

De schuldratio<sup>9</sup> van de Vastgoedbevak bedraagt 51,29% op 31 december 2008. De verhoging van de schuldratio sinds de afsluiting van het boekjaar (46,90% op 30 september 2008) is te wijten aan de mechanische impact van de overdracht van het dividendbedrag van de eigen vermogen naar de schuld, en aan de waardeverminderingen van de portefeuille en van de indekkingsinstrumenten.

Over de periode van één jaar dat eindigt op 31 december 2008, en rekening houdend met het dividend van 4,55€/aandeel, uitgekeerd op 19 december 2008, blijft de negatieve return op eigen vermogen beperkt tot 1,88%<sup>10</sup>, wat het defensieve karakter van het Befimmo-aandeel andermaal bevestigt.

Op basis van de informatie waarover Befimmo beschikt, verwacht ze geen risico van niet-naleving van de financiële ratio's ("covenants") waartoe ze zich heeft verbonden tegenover de banken.

## PERIODIEKE RESULTATEN

	Q1 2007/2008	Q1 2008/2009
	[30 sept. 07 – 31 dec. 07]	[30 sept. 08 - 31 dec. 08]
Nettohuurresultaat <sup>11</sup> (in miljoen €)	27,3	28,2
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille (€/aandeel)	1,80	1,85
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	1,20	-4,25
Nettocashflow <sup>12</sup> (€/aandeel) [groepsaandeel]	1,03	1,11

<sup>9</sup> De schuldratio, berekend conform het koninklijk besluit van 21 juni 2006, bedraagt 52,97%. Na aftrek van uitzonderlijke liquiditeiten ten bedrage van 68,7 miljoen € - vooral verbonden met de beschikbare liquiditeiten voor de uitbetaling van het dividend vanaf 19 december 2008 - vermindert deze schuldratio tot 51,29%.

<sup>10</sup> Deze return is berekend als de procentuele verhouding tussen de intrinsieke waarde op 31 december 2008 (nl. 65,23€), verhoogd met het brutodividend van december 2008 (nl. 4,55€), en de intrinsieke waarde op 31 december 2007 (nl. 71,12€), min één.

<sup>11</sup> Nettohuurresultaat zoals voorgesteld in het schema van de IFRS-resultatenrekening van het koninklijk besluit van 21 juni 2006.

<sup>12</sup> De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.

Het **nettohuurresultaat** is met 3% gestegen tegenover hetzelfde kwartaal van het vorige jaar; de **nettocashflow** ligt 8% boven het niveau van vorig jaar. Deze ontwikkeling volgt vooral uit de gunstige evolutie van het operationeel resultaat en het begin van een positief effect van de dalende rentevoeten op de financiële lasten.

De **nettocashflow** voor het 1<sup>ste</sup> boekjaarkwartaal komt overeen met de verwachtingen.

Het verschil tussen het **nettoresultaat** op 31 december 2007 (15,7 miljoen €) en op 31 december 2008 (-55,5 miljoen €) is vooral te verklaren door herwaarderingsminderwaarden op de vastgoedportefeuille (-45,7 miljoen €) en op de rente-indekkingsinstrumenten (- 18,9 miljoen €).

## VOORUITZICHTEN

Door maximaal te profiteren van de recente evolutie van de rentevoeten denkt Befimmo in dit boekjaar een hoger dan verwachte cashflow te kunnen realiseren. De Zaakvoerder bevestigt, indien alle overige elementen gelijk blijven, de dividendvooruitzicht van 4,60€/aandeel (bruto) voor het lopende boekjaar, zoals eerder gepubliceerd<sup>13</sup>.

Befimmo blijft zijn vak van asset manager trouw en ontwikkelt een strategie als pure player investeerder in kwaliteitskantoren in het stadscentrum. Befimmo legt zich toe op de valorisering van haar portefeuille maar ook op Belgische of buitenlandse investerings- en groeiopportunities, voor zover deze waarde creëren voor de aandeelhouders.

## KOMENDE PUBLICATIES (WIJZIGING VAN DATUMS)<sup>14</sup>

Maandag 25 mei 2009	Persbericht: publicatie van de halfjaarresultaten 2008/2009
Vrijdag 29 mei 2009	Onlinepublicatie van het halfjaarverslag 2008/2009 op de website van Befimmo ( <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> )

\* \* \*

### Aanvullende inlichtingen:

Emilie Delacroix  
 Communication Officer  
 Befimmo Comm.V.A.  
 Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel  
 Tel.: 02/679.38.60  
 Fax: 02/679.38.66  
[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)  
 E-mail: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)

<sup>13</sup> Cf. jaarverslag 2008.

<sup>14</sup> Publicatie na sluiting van de beurs.