



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE PERIODE VAN 01.04.2010 TOT 30.06.2010

- **Intrinsieke waarde op 59,95€ per aandeel**
- **Bevestiging van de dividendvooruitzichten voor het jaar**
- **Overdracht van het gebouw Empress Court**

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 24 augustus 2010 samen om de geconsolideerde financiële kwartaalstaten van de Vastgoedbevak Befimmo per 30 juni 2010 op te maken.

1. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

1.1. Overdracht van het gebouw Empress Court¹

Op 9 juli dit jaar ondertekende de Vennootschap een verkoopovereenkomst, onder opschortende voorwaarde, met de firma Vivaqua, voor het gebouw Empress Court, in toekomstige staat van afwerking, voor een bedrag van 51 miljoen €, buiten rechten. De huidige herinrichtingswerken in het gebouw zullen begin 2011 voltooid zijn.

Na afwikkeling zou deze operatie in de loop van volgend boekjaar een resultaat van ongeveer 0,70€/aandeel moeten genereren.

¹ Vroeger Keizerin genaamd, aan de Keizerinlaan, 17-19 te 1000 Brussel.

1.2. World Trade Center – Blok 2

Met ingang van 1 april 2010 heeft Fedimmo NV gebruik gemaakt van haar mogelijkheid tot vervroegde verbreking van de erfpacht die aan de NV Compagnie de Promotion verleend werd op het terrein van Blok 2 van het World Trade Center in Brussel. Zo werd Fedimmo volledige eigenaar van de bestaande constructies van Blok 2, namelijk de sokkel van Torens 3 en 4 en Toren 3 van het World Trade Center.

Deze operatie levert Befimmo een niet-recurrent resultaat (groepsaandeel) van 6,5 miljoen € op.

1.3. Waardevariatie

Op 30 juni 2010 bedraagt de reële waarde² van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo 1.920,6 miljoen €. In het begin van het boekjaar, op 1 oktober 2009, bedroeg deze waarde 1.922,9 miljoen €.

Onderstaande tabel toont de waarden van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo per geografische zone.

	Variatie over het kwartaal [zonder investeringen & desinvesteringen] ³	Aandeel in de portefeuille [%] ⁴	30.06.09	30.09.09	30.06.10
			[in miljoen €]		
Kantoren					
Brussel centrum (CBD)	-0,24%	56,8%	1 084,8	1 082,7	1 091,8
Brussel gedecentraliseerd	-2,06%	6,8%	141,6	139,4	131,1
Brussel rand	-0,48%	8,5%	167,9	166,7	162,1
Vlaanderen	0,14%	18,8%	360,6	360,4	361,5
Wallonië	-1,87%	4,8%	91,7	92,2	91,8
Luxemburg stad	-0,01%	4,3%	-	81,5	82,3
TOTAAL	-0,39%	100%	1 846,6	1 922,9	1 920,6

Wijziging in de vastgoedperimeter tussen 30 juni 2009 en 30 juni 2010: verwerving van Axento⁵ in Luxemburg, in juli 2009.

² Deze waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die de boeking in «reële waarde» vereist voor vastgoedbeleggingen. Deze «reële waarde» wordt verkregen door aftrek van de «beleggingswaarde» van een gemiddelde van de transactiekosten, door onafhankelijke vastgoedexperts bepaald. 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 €. De portefeuille van Befimmo omvat zowel vastgoedbeleggingen als gebouwen bestemd voor verkoop.

³ Variatie van de reële waarde tussen 1 april en 30 juni 2010.

⁴ Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op de reële waarden per 30 juni 2010.

Over het derde kwartaal van het boekjaar is de niet-gerealiseerde negatieve variatie van de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille, zonder investeringen en desinvesteringen, beperkt tot -0,39%, of 7,5 miljoen €. Deze variatie is gematigder dan in de eerste twee kwartalen van het boekjaar, respectievelijk -0,54% in het eerste kwartaal en -0,48% in het tweede kwartaal. Dit lijkt een relatieve stabilisering van de waarden van de portefeuille te bevestigen.

De waarde van de gebouwen in Brussel centrum (CBD) (die 57% van de portefeuille vertegenwoordigen) bleef stabiel (-0,24%). Terwijl de waarde van de gebouwen in de gedecentraliseerde zone daalde, met -2,06%. De waarden van de gebouwen in de rand daalden in het voorbije kwartaal beperkt met -0,48%.

1.3.1. Het globaal huurrendement

Voor de geconsolideerde portefeuille ligt het globaal huurrendement op de lopende huurprijzen per 30 juni 2010 op 6,43%, ten opzichte van 6,49% op 31 maart 2010 en 6,48% op 30 september 2009. Met de geraamde huurwaarde op de leegstaande ruimtes bijgerekend, komt het potentieel globaal rendement op 6,99%, tegen 7,05% en 6,92% voor dezelfde periodes.

1.3.2. De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

De huurovereenkomsten hebben op 30 juni 2010 een gewogen gemiddelde duur van 9,30 jaar, tegenover 9,25 jaar op 31 maart 2010. Deze stijging is toe te schrijven aan verlengingen van huurovereenkomsten in het derde kwartaal van het boekjaar. Onder meer de huurders van de gebouwen Schuman 3 en La Plaine verlengden hun huurovereenkomst voor een vaste termijn die respectievelijk tot 2016 en 2019 loopt.

1.3.3. De bezettingsgraad

De bezettingsgraad⁶ van de gebouwen in portefeuille, berekend op de werkelijk voor verhuur beschikbare oppervlaktes, ligt op 95,3% op 30 juni 2010, stabiel ten opzichte van 95,5% op 31 maart 2010.

Voor alle vastgoedbeleggingen samen op 30 juni 2010, inclusief de gebouwen die momenteel volledig heringericht worden⁷, komt de beleggingsgraad op 93,9%, ten opzichte van 92,1% op 31 maart en 93,7% in het begin van het boekjaar.

⁵ Voor meer informatie, zie de persberichten van 23 juli en van 18 november 2009 (www.befimmo.be).

⁶ Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief deze van de verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

⁷ Gebouwen die momenteel volledig heringericht worden: Froissart en Wetenschap-Montoyer.

2. NETTO-ACTIEFWAARDE OP 30 JUNI 2010

Op 30 juni 2010 noteert Befimmo een (niet-geauditeerde⁸) netto-actiefwaarde (groepsaandeel) van 1.006,5 miljoen €; de intrinsieke waarde (groepsaandeel) komt dus op 59,95€ per aandeel, tegenover 58,87€ per aandeel in het begin van het boekjaar.

Op 30 juni 2010 sloot het Befimmo-aandeel af op 56,11€, en noteerde dus aan een disagio van -6,41% ten opzichte van haar intrinsieke waarde.

Op 30 juni 2010 ligt de schuldratio⁹ op 43,87% en de loan-to-value¹⁰ op 42,67%.

De return op eigen vermogen belooft 4,03%¹¹, terwijl de return op beurskoers 5,69%¹¹ haalt over de periode van een jaar, eindigend op 30 juni 2010.

3. PERIODIEKE RESULTATEN

	Q3 2008/2009 (gecumuleerd) [1 okt. 08 – 30 juni 09]	Q3 2009/2010 (gecumuleerd) [1 okt. 09 – 30 juni 10]
Nettohuurresultaat ¹² (in miljoen €)	87,2	92,4
Aantal aandelen ¹³	13 140 972 ¹⁴	16 790 103
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	-2,91	2,13
Nettocashflow ¹⁵ (€/aandeel) [groepsaandeel]	3,98	3,90

De evolutie van de kerncijfers per aandeel tussen 30 juni 2009 en 30 juni 2010 wordt beïnvloed door de verhoging van het aantal aandelen.

⁸ Audit van de rekeningen: de halfjaarlijkse rekeningen (per 31 maart) vormen het voorwerp van een beperkte controle, en de jaarrekeningen afgesloten op 30 september vormen het voorwerp van een audit.

⁹ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van de openbare vastgoedbevaks.

¹⁰ Loan-to-value: [(financiële schulden – thesaurie)/ reële waarde van de portefeuille].

¹¹ Het gaat om de IRR [Internal Rate of Return of interne rentabiliteitsvoet], berekend over de laatste 12 maanden, rekening houdend met het dividendsaldo van 1,05€ per aandeel (bruto) van het boekjaar 2008/2009.

¹² Nettohuurresultaat zoals voorgesteld in het IFRS-schema van de resultatenrekening in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van de openbare vastgoedbevaks, en dat het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks wijzigt, Belgisch Staatsblad 29 juni 2006.

¹³ De kapitaalverhoging van juni 2009 leidde tot een verhoging van het aantal aandelen van 13.058.969 naar 16.790.103. Befimmo heeft geen eigen aandelen in bezit.

¹⁴ Dit aantal aandelen beantwoordt aan het gemiddeld aantal aandelen over de periode van 1 oktober 2008 tot 30 juni 2009.

¹⁵ De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardevariëaties en voorzieningen.

Het **nettohuurresultaat** ligt 6% hoger dan in het derde kwartaal van vorig jaar. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de impact van de verwerving van het gebouw Axento in Luxemburg op 1 juli 2009.

In het derde kwartaal van het boekjaar daalde de reële waarde van de gebouwen beperkt tot 7,5 miljoen €, minder dan in de vorige twee kwartalen.

Het afsluiten van de financiële akkoorden, gebruik makend van de optie op de verbreking van de erfpacht op Blok 2 van het WTC-complex (Toren WTC 3 en sokkel), heeft een gunstig boekhoudkundig effect (groepsaandeel) van 6,5 miljoen € op de rekeningen per eind juni 2010.

De resultaten over de eerste negen maanden van het boekjaar 2009/2010 worden gekenmerkt door een positief **nettoresultaat** van 38,6 miljoen €, vergeleken met een resultaat van -37,4 miljoen € vorig boekjaar. De nettodaling van de niet-gerealiseerde waarde van de vastgoedportefeuille van -58,3 miljoen €, of 3,1% van de portefeuillewaarde eind juni 2009, werd beperkt tot -27,1 miljoen € (of 1,4% van de totale portefeuillewaarde). De waardedaling van de financiële instrumenten, namelijk -33,5 miljoen € (op 30 juni 2009), werd beperkt tot 4,0 miljoen € per eind juni 2010.

Zonder de impact van de niet-gerealiseerde waardevariëaties, zou de nettowinst 69,7 miljoen € bedragen op 30 juni 2010, tegenover 54,4 miljoen € een jaar eerder.

Zonder de impact van de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van gebouwen vorig jaar (0,2 miljoen €) en buiten de impact van het financieel akkoord inzake Blok 2 van het WTC dit boekjaar, neemt de **courante nettocashflow** (groepsaandeel) met 6,9 miljoen € toe, of 13% ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging is te verklaren door de hogere huurinkomsten (+5,2 miljoen €, vooral door de opname in de portefeuille van het gebouw Axento in Luxemburg op 1 juli 2009) en de lagere financiële lasten (6 miljoen €), dankzij de daling van de rentevoeten en van het schuldvolume. Deze verbeteringen worden deels gecompenseerd door de verhoging van de vastgoedkosten (+ 1,2 miljoen €) en van de algemene kosten (+ 1,8 miljoen €, voornamelijk omdat vorig boekjaar geen vergoeding aan de zaakvoerder werd geboekt), en door inkomsten uit de coördinatie van minder belangrijke projecten en de afschrijving van de betaalde premies op de dekkingsinstrumenten.

De **nettocashflow** (groepsaandeel) beloopt 65,5 miljoen € op 30 juni 2010, tegen 52,3 miljoen € op 30 juni een jaar eerder.

4. VOORUITZICHTEN

Als voor het overige alles gelijk blijft, bevestigt de Zaakvoerder het vooruitzicht op een dividend van 3,90€ per aandeel (bruto) voor het lopend boekjaar, zoals eerder gepubliceerd werd¹⁶.

¹⁶ Zie Jaarlijks Financieel Verslag 2009, in het hoofdstuk 'Vooruitzichten' op de pagina's 56 tot 59.

5. VOLGENDE PUBLICATIES¹⁷

Donderdag 18 november 2010	Persbericht: bekendmaking van de jaarresultaten 2009/2010
Dinsdag 30 november 2010	Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 online op de site van Befimmo (www.befimmo.be)

* * *

Bijkomende informatie: Emilie Delacroix - IR & External Communication Manager
Befimmo CommVA- Waversesteenweg, 1945 - 1160 Brussel – Tel.: 02/679.38.60
www.befimmo.be – E-mail: contact@befimmo.be

¹⁷ Publicatie na sluiting van de beurs.