



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER
OVER DE PERIODE VAN 01.10.2010 TOT 31.12.2010**

- **Dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille**
- **Tal van huurcontracten en verlengingen (28.000 m²)**
- **Stabiliteit van de reële waarde van de portefeuille (- 0,38%)**
- **Recurrent resultaat van de operationele activiteiten in de lijn van de vooruitzichten**

De Raad van Bestuur van de vennootschap Befimmo N.V., Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam bijeen voor de opmaak van de geconsolideerde financiële kwartaalstaten van de Vastgoedbevak Befimmo, die op 31 december 2010 werden afgesloten.

DYNAMISCH BEHEER VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hoewel de economische conjuncturele omstandigheden moeilijk blijven, voerde Befimmo in de voorbije maanden een aantal grote operaties uit, die begin 2011 vrucht afwierpen. Eerst heeft Befimmo de kans gegrepen om het gebouw Empress Court in Brussel tegen een aantrekkelijke waarde over te dragen. Ze verkocht ook het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen, dat niet langer strategisch bleek. Daarnaast investeert Befimmo in een nieuw actief, The Pavilion, dat terugkerende inkomsten garandeert. Deze operatie spoort volledig met haar strategie van gespecialiseerde investeerder.

Operaties na het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar

- Verkoop van het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen (12.000 m²)

Zoals al aangekondigd werd, tekende Fedimmo in september 2010 een verkoopovereenkomst voor het gebouw Kattendijkdok, voor een bedrag buiten rechten van 7,8 miljoen €.

Deze operatie werd begin 2011 afgerond en levert een resultaat van 0,12€ per aandeel op.

De hele operatie kadert in de strategie van Fedimmo, die op kantoorvastgoed is toegespitst is en bestaat uit de verkoop van haar gebouwen met kortlopende huurcontracten, wanneer een reconversie met herbestemming (residentieel, logistiek, enz.) de meest aangewezen oplossing lijkt.

- Complex «The Pavilion»¹ in de Leopoldwijk in Brussel (19.650 m²)

Ter herinnering, eind januari sloot Befimmo met het Duitse fonds SEB Investment GmbH een akkoord over de verwerving van de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex «The Pavilion».

De Europese Commissie heeft op heel dit complex het recht van vruchtgebruik voor een resterende duur van bijna 15 jaar, tegen een vergoeding die een lopend rendement van 5,12% biedt, berekend op de investeringswaarde van 78 miljoen €.

Deze verrichting ondersteunt de stabiliteit van de inkomsten van de Vastgoedbevak en draagt bij tot de standvastigheid van het dividend dat ze haar aandeelhouders aanbiedt. Op basis van de gepubliceerde hypothesen² en als alles voor het overige gelijk blijft, zal dankzij deze operatie, op jaarbasis, een verbetering van de EPRA Earnings³ van Befimmo met zowat 0,10€/aandeel per jaar, voorzien kunnen worden.

Nieuwe verhuringen en verlengingen van huurcontracten in de portefeuille

In het eerste kwartaal van het boekjaar 2010-2011 tekende Befimmo nieuwe huurcontracten en verlengingen van huurcontracten voor een oppervlakte van bijna 28.000 m², waarvan 23.762 m² kantoren en 4.171 m² handelszaken, opslagruimte of polyvalente ruimte.

Bepaalde grote huurders, zoals Alpha Crédit, de Ondernemingen Louis De Waele, Auxipress, Stryker, Shell Belgium of ook BNP Paribas Fortis, hebben hun huurcontracten met meerdere jaren verlengd. De meeste van die contracten liepen af. Deze verlengingen getuigen van de kwaliteit van de portefeuille van de Venootschap en van het proactieve beheer door het commercieel team.

Befimmo had ook het genoegen om in het eerste kwartaal van het boekjaar nieuwe klanten in haar portefeuille te verwelkomen, zoals Total, Sinsys, Unamic en Fidupar.

De voorwaarden waartegen deze nieuwe contracten afgesloten werden, sluiten aan op de hypothesen van de vooruitzichten op drie jaar, die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 gepubliceerd werden.

Deze beduidende verlengingen en nieuwe huurcontracten trekken de gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten op tot 9,26 jaar op 31 december 2010, ten opzichte van 9,14 jaar in het begin van het boekjaar.

¹ Voor meer informatie, zie ons persbericht van 27 januari 2011 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

² De gepubliceerde hypothesen zijn te vinden in het hoofdstuk «Vooruitzichten», pagina 66 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

³ EPRA Earnings: recurrent resultaat van de operationele activiteiten. Voor meer informatie verwijzen we naar de EPRA Best Practices Recommendations (oktober 2010), op de site van de European Public Real Estate Association (http://www.epra.com/research_reports.jsp#SlideFrame_1).

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Variatie in de reële waarden⁴ van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2010 ligt de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo op 1.920,6 miljoen €, ten opzichte van een waarde van 1.922,6 miljoen € op 30 september 2010. Deze evolutie van de waarde omvat de kosten voor de renovatiewerken die in de loop van het kwartaal in de portefeuille uitgevoerd werden, evenals de waardevariëaties die op de resultatenrekening geboekt werden.

Buiten investeringen gaat de portefeuillewaarde in het eerste kwartaal van het boekjaar 2010-2011 van 1.922,6 miljoen € naar 1.915,2 miljoen € (-0,38%).

Reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, per geografische zone

Waardeveranderingen					
KANTOREN	Variatie over het trimester	Aandeel in de portefeuille	31.12.2010	30.09.2010	31.12.2009
			(in miljoen €)		
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>		95,7%	1 837,8	1 835,3	1 863,4
Brussel centrum [CBD]	-0,35%	53,3%	1 024,0	1 017,8	1 029,8
Brussel gedecentraliseerd	-0,36%	6,7%	129,4	129,8	136,2
Brussel rand	-0,52%	8,3%	158,9	159,6	164,4
Vlaanderen	0,18%	18,7%	359,0	358,4	356,8
Wallonië	-1,24%	4,5%	86,4	87,5	94,3
Luxemburg stad	-2,45%	4,2%	80,1	82,2	81,9
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur</i>		2,1%	40,8	49,6	53,0
VASTGOEDBELEGGINGEN		97,8%	1 878,6	1 885,0	1 916,4
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		2,2%	42,0	37,7	4,5
TOTAAL	-0,38%	100%	1 920,6	1 922,6	1 920,9

- De **variatie over het kwartaal** stemt overeen met de variatie in de reële waarden, bij constante perimeter, tussen 30 september 2010 en 31 december 2010 (zonder investeringen en desinvesteringen).
- Het **aandeel in de portefeuille** wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2010.

Globaal huurrendement

Het globaal huurrendement op lopende huurcontracten, met betrekking tot vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur), komt op 31 december 2010 op 6,63%, tegenover 6,60% in het begin van het boekjaar.

⁴ 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» een gemiddelde van de transactiekosten bepaald door onafhankelijke vastgoedexperts 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 €. De portefeuille van Befimmo omvat vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop.

Nog altijd op 31 december 2010, bedraagt het globaal huurrendement op lopende huurcontracten, verhoogd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes, 7,00%. Op 30 september 2010 werd 6,90% genoteerd.

Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, liggen het reële en het potentiële rendement respectievelijk op 6,49% en 6,91% op 31 december 2010.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad⁵ van de gebouwen in portefeuille, berekend op de voor verhuur beschikbare gebouwen, bedraagt 94,82%⁶ op 31 december 2010, tegen 95,53% in het begin van het boekjaar.

Deze iets lagere bezettingsgraad is enerzijds te verklaren door het voorziene vertrek van een huurder uit het Dubrucq-gebouw en anderzijds door de voltooiing van de werken in het gebouw Froissart in de Brusselse Europese wijk, dat nu opnieuw voor verhuur beschikbaar is (± 2.800 m²). Er is heel wat belangstelling voor dit gebouw, dat ideaal gelegen is in het stadscentrum.

Voor alle vastgoedbeleggingen samen, dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, ligt de bezettingsgraad per 31 december 2010 op 93,89%, tegen 94,03% in het begin van het boekjaar.

WAARDE VAN HET NETTO-ACTIEF OP 31 DECEMBER 2010

Op 31 december 2010 heeft het netto-actief van Befimmo⁷ – groepsaandeel – een totale waarde van 971,7 miljoen €.

De intrinsieke waarde – groepsaandeel – komt dus op 57,88€ per aandeel.

(€/aandeel)

Intrinsieke waarde op 30 september 2010	60,60€
Dividend 2010	-3,90€
Nettoresultaat op 31 december 2010	1,18€
Intrinsieke waarde op 31 december 2010	57,88€
EPRA NAV⁸	58,50€
EPRA NNAV⁸	57,70€

⁵ Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde op leegstaande oppervlaktes).

⁶ Deze bezettingsgraad houdt rekening met de inkomensgarantie (die op 31 december 2010 afliep) op de oppervlakte die nog beschikbaar is voor verhuur in het gebouw Axento (±3.000 m²).

⁷ Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen (per 30 juni en per 31 december) worden niet geauditeerd. Daarentegen worden de halfjaarrekeningen (per 31 maart) beperkt onderzocht en worden de jaarrekeningen die per 30 september worden afgesloten, onderworpen aan een audit.

⁸ De methodes voor de berekening van de EPRA NAV en NNAV worden gedetailleerd uiteengezet op pagina 58 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 van Befimmo (www.befimmo.be).

BEURSKOERS EN RENDEMENTEN

Op 31 december 2010 sloot het Befimmo-aandeel op 61,30€, en noteert dus met een premie van 5,91% ten opzichte van haar intrinsieke waarde.

De return op eigen vermogen bedraagt 5,61%⁹. De return op beurskoers komt op 5,52%⁹, over de periode die eindigt op 31 december 2010.

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

	Q1 2010/2011 [1 okt. 10 – 31 dec. 10]	Q1 2009/2010 [1 okt. -09 - 31 dec. 09]
Nettohuurresultaat ¹⁰ (in miljoen €)	31,2	30,9
Aantal aandelen	16 790 103	16 790 103
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille (€/aandeel)	1,57	1,57
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	1,18	0,69
EPRA Earnings ¹¹ (€/aandeel) [groepsaandeel]	1,18	1,16

Het **nettohuurresultaat** sluit aan op het resultaat dat in het eerste kwartaal van vorig boekjaar geboekt werd.

De **EPRA Earnings** over het eerste kwartaal van het boekjaar ligt iets hoger dan vorig jaar. Dat is onder meer te danken aan de lagere financiële lasten.

⁹ Het gaat om de IRR [Internal Rate of Return, of de interne rentabiliteitsvoet], berekend op de voorbije 12 maanden, rekening houdend met het dividend van 3,90€ per aandeel (bruto).

¹⁰ 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, B.S., 29 juni 2006.

¹¹ EPRA Earnings: recurrent resultaat uit de operationele activiteiten. Meer informatie is te vinden op de website van de European Public Real Estate Association (www.epra.com).

Het betere **nettoresultaat** op 31 december 2010 is toe te schrijven aan de compensatie van de variatie in de reële waarde op de portefeuille (IAS 40) (-7,4 miljoen €) door de variatie in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (IAS 39) (7,6 miljoen €).

VOORUITZICHTEN

Als alles voor het overige hetzelfde blijft, bevestigt de Zaakvoerder het vooropgestelde dividend van 3,94€ per aandeel (bruto) voor het lopende boekjaar, zoals voordien gepubliceerd werd¹².

Befimmo oefent verder haar vak van *asset manager* uit, met een strategie van gespecialiseerde investeerder (« *Pure Player* ») in kwaliteitskantoren die in het stadscentrum gelegen zijn. De Vennootschap legt zich toe op de waardeverhoging van haar huidige portefeuille en wil tegelijk elke investeringskans grijpen die waarde kan creëren voor haar aandeelhouders.

VOLGENDE PUBLICATIES¹³

Donderdag 26 mei 2011	Persbericht: bekendmaking van de halfjaarresultaten 2010-2011
Dinsdag 31 mei 2011	Halfjaarlijks Financieel Verslag 2010-2011 online op de website van Befimmo (www.befimmo.be)

* * *

Bijkomende inlichtingen:

Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager
Befimmo CommVA – Waversesteenweg, 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60 - Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be – E-mail: e.delacroix@befimmo.be

¹² Zie Jaarlijks Financieel Verslag 2010, in het hoofdstuk 'Vooruitzichten', pagina's 66 tot 69.

¹³ Publicatie na sluiting van de beurs.