



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE  
PERIODE VAN 01.04.2011 TOT 30.06.2011**

- **Intrinsieke waarde stabiel op 60,40€ per aandeel**
- **EPRA earnings in lijn met de verwachtingen**
- **Bevestiging van de vooruitzichten voor het dividend over het boekjaar**

De Raad van Bestuur van de vennootschap Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 19 augustus 2011 bijeen om de geconsolideerde financiële kwartaalstaten van de Vastgoedbevak Befimmo op te maken, die per 30 juni 2011 afgesloten werden.

Ter herinnering, op 22 juni gaf de Algemene Vergadering van Aandeelhouders haar goedkeuring voor de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo. Daarom zal het huidig boekjaar, dat op 1 oktober 2010 begon, op 31 december 2011 eindigen en dus uitzonderlijk vijf kwartalen omvatten.

## **1. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

### **1.1. Herverhuring op lange termijn van het gebouw Brederode I**

Op 28 juni sloot de Vennootschap met advocatenkantoor Linklaters een langlopende huurovereenkomst af, onder opschortende voorwaarde. Deze overeenkomst betreft de herverhuring van het historisch gedeelte van het gebouw aan de Brederodestraat, 13 (13.400 m<sup>2</sup>). Het advocatenkantoor is er bijna dertig jaar gevestigd en tekende nu dus een nieuwe huurovereenkomst voor een vaste duur van 15 jaar. Deze vangt aan zodra de ingrijpende renovatiewerken voltooid zijn, wat voor midden 2014 gepland is.

Dit prestigieuze gebouw is ideaal gelegen in het stadscentrum. Het wordt volledig gerenoveerd voor een totaal bedrag van ongeveer 25,5 miljoen €. De werken starten meteen na de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, die begin 2013 verwacht wordt, en zouden vijftien maanden duren. De gebouwen aan de Brederodestraat, 9 en de Naamsestraat, 48 die Linklaters momenteel huurt, worden vrijgemaakt na de oplevering van het nieuwe gebouw en zullen dan opnieuw beschikbaar zijn voor verhuur.

Daarnaast tekende Befimmo tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar 2010-2011 nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen voor een totale oppervlakte van 52.600 m<sup>2</sup>, waarvan 43.000 m<sup>2</sup> kantoren en 9.600 m<sup>2</sup> handelsoppervlakte, polyvalente of opslagruimtes.

Deze beduidende verlengingen en nieuwe huurovereenkomsten trekken de gemiddelde gewogen duur van de huurovereenkomsten op tot 9,22 jaar op 30 juni 2011, ten opzichte van 9,14 jaar in het begin van het boekjaar.

## **1.2. Verandering in de reële waarden<sup>1</sup> van de vastgoedportefeuille**

---

Op 30 juni 2011 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde van 1.956,5 miljoen €, tegenover een reële waarde van 1.922,6 miljoen € op 30 september 2010. Deze evolutie in de waarde omvat de kostprijs voor de renovatiewerken in de portefeuille die plaatsvonden in de eerste negen maanden van het boekjaar, de overname van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion, de overdracht van de gebouwen Empress Court en Kattendijkdok en van verdiepingen van het gebouw Terhulpen 177, evenals de waardeveranderingen die op de resultatenrekening geboekt werden.

---

<sup>1</sup> 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.

De tabel geeft een overzicht van de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, per geografische zone.

	Variatie over het trimester	Aandeel in de portefeuille	30.06.10	30.09.10	30.06.11
<b>KANTOREN</b>		[%]	[in miljoen €]		
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>		97,66%	1 868,6	1 835,3	1 910,8
Brussel centrum [CBD]	-0,75%	56,24%	1 048,5	1 017,8	1 100,3
Brussel gedecentraliseerd	-0,70%	6,53%	131,1	129,8	127,9
Brussel rand	-1,11%	7,99%	162,1	159,6	156,4
Vlaanderen	0,71%	18,46%	356,1	358,4	361,2
Wallonië	-1,48%	4,29%	88,5	87,5	83,9
Luxemburg stad	0,89%	4,15%	82,3	82,2	81,2
<i>Vastgoed in opbouw<sup>2</sup></i>		2,34%	46,6	49,6	45,7
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		<b>100%</b>	<b>1 915,2</b>	<b>1 884,9</b>	<b>1 956,5</b>
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		<b>0,00%</b>	<b>5,4</b>	<b>37,7</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-0,48%</b>	<b>100%</b>	<b>1 920,6</b>	<b>1 922,6</b>	<b>1 956,5</b>

- *Wijziging van de perimeter tussen 30 juni 2010 en 30 juni 2011: Overdracht van de gebouwen Empress Court, Kattendijkdok en van de verdiepingen in het gebouw Terhulpen 177 en opname van het gebouw Pavilion.*
- *De verandering over het kwartaal komt overeen met de verandering in de reële waarden, bij constante perimeter, tussen 1 april en 30 juni 2011 (zonder investeringen en desinvesteringen).*
- *Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2011.*

Zonder investeringen en desinvesteringen is de niet-gerealiseerde negatieve verandering in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille beperkt tot -0,48%, of 9,4 miljoen € over het derde kwartaal van het boekjaar. Deze geringe verandering bevestigt de relatief stabiele waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo.

### 1.2.1. Globaal huurrendement

Het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen (uitgezonderd vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring) komt op 30 juni 2011

<sup>2</sup> Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

op 6,60%. Dit rendement blijft stabiel ten opzichte van het begin van het boekjaar (6,60% op 30 september 2010). Eveneens op 30 juni 2011 bedraagt het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, verhoogd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes, 6,99% tegen 6,90% op 30 september 2010.

Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, belopen het reëel en het potentieel rendement respectievelijk 6,45% en 6,89% op 30 juni 2011.

### 1.2.2. De bezettingsgraad

De bezettingsgraad<sup>3</sup> van het vastgoed in portefeuille, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, ligt op 94,44% op 30 juni 2011, vergeleken met 95,53% in het begin van het boekjaar.

Deze lichte daling van de bezettingsgraad is tegelijk toe schrijven aan het geplande vertrek van een huurder en aan de voltooiing van de renovatiewerken in het gebouw Froissart ( $\pm 2.800 \text{ m}^2$ ), in de Brusselse Europese wijk, waarvoor de verhuring sinds enkele maanden loopt.

Voor alle vastgoedbeleggingen samen (dit wil zeggen het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring inbegrepen) komt de bezettingsgraad op 30 juni 2011 op 93,55%, in vergelijking met 94,03% in het begin van het boekjaar.

## 2. NETTO-ACTIEFWAARDE OP 30 JUNI 2011

Op 30 juni 2011 bedraagt de totale netto-actiefwaarde van Befimmo<sup>4</sup> – groepsaandeel – 1.014 miljoen €.

De intrinsieke waarde – groepsaandeel – komt dus op 60,40€ per aandeel.

(€/aandeel)

<b>Intrinsieke waarde op 30 september 2010</b>	<b>60,60€</b>
Dividend 2010	-3,90€
Nettoresultaat op 30 juni 2011	3,71€
<b>Intrinsieke waarde op 30 juni 2011</b>	<b>60,40€</b>
<b>EPRA NAV<sup>5</sup></b>	<b>60,61€</b>
<b>EPRA NNAV<sup>5</sup></b>	<b>59,98€</b>

<sup>3</sup> Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief van de al verhuurde oppervlaktes, waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

<sup>4</sup> Audit van de rekeningen: er is geen audit van de kwartaalrekeningen. Daarentegen worden de halfjaarlijkse rekeningen beperkt onderzocht en worden de jaarrekeningen geauditeerd.

<sup>5</sup> De berekeningsmethodes van de EPRA NAV en NNAV worden uiteengezet op pagina 58 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

Op 30 juni 2011 sloot het Befimmo-aandeel op 61,31€, en noteert zo met een premie van 1,51% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

Op 30 juni 2011 beloopt de return op eigen vermogen 7,52%<sup>6</sup>. De return op beurskoers haalt 16,82%<sup>6</sup>, over de periode van een jaar die eindigt op 30 juni 2011.

Op 30 juni 2011 heeft Befimmo een schuldratio<sup>7</sup> van 45,00% en een loan-to-value<sup>8</sup> van 43,41%.

### 3. PERIODIEKE RESULTATEN

	Q3 2009/2010 (gecumuleerd) [1 okt. 09 – 30 juni 2010]	Q3 2010/2011 (gecumuleerd) [1 okt. 10- 30 juni 2011]
Nettohuurresultaat <sup>9</sup> (in miljoen €)	92,4	92,3
Aantal aandelen in omloop*	16 790 103	16 790 103
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	2,13	3,71
Courant nettoresultaat (€/aandeel) (uitgezonderd IAS 39 & 40) [groepsaandeel]	3,96	4,19
EPRA earnings <sup>10</sup> (€/aandeel) [groepsaandeel]	3,96	3,31

\* Te noteren: sinds 22 juni 2011 houden Meirfree NV en Vitalfree NV, dochterondernemingen voor 100% van Befimmo, samen 637.371 bijkomende aandelen van Befimmo aan. Dat brengt het totaal aantal bestaande aandelen op 17.427.474.

Het **nettohuurresultaat** sluit aan op het resultaat dat over de eerste drie kwartalen van vorig boekjaar genoteerd werd. Bij constante perimeter daalde dit resultaat licht (-1%). Deze daling is hoofdzakelijk te verklaren door het verstrijken van de inkomensgarantie voor het gebouw Axento en door het effect van de heronderhandeling van bepaalde huurcontracten. Ze wordt echter gecompenseerd door de

<sup>6</sup> Het gaat om de IRR [Internal Rate of Return, of interne rentabiliteitsvoet] berekend over de laatste 12 maanden, rekening houdend met het dividend van 3,90€ per aandeel (bruto) dat in december 2010 werd uitgekeerd.

<sup>7</sup> 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 openbare Vastgoedbevaks.

<sup>8</sup> Loan-to-value: [(financiële schulden - kasstroom)/ reële waarde van de portefeuille].

<sup>9</sup> Nettohuurresultaat zoals voorgesteld in het IFRS-schema van de resultatenrekening in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks, B.S., 28 december 2010.

<sup>10</sup> 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](http://www.epra.com)).

bijdrage van het complex Pavilion sinds de opname ervan, in februari 2011, in de portefeuille van Befimmo.

De **EPRA earnings** voor de eerste negen maanden van het boekjaar slonken (-16%) ten opzichte van vorig boekjaar. De reden voor deze vermindering is te zoeken bij de niet-recurrente opbrengst die vorig jaar geboekt werd als resultaat van de afwikkeling van de erfpacht op het Blok II van het WTC-gebouw (+7,2 miljoen €, of 6,5 miljoen €, groepsaandeel). Zonder dit effect zou de vermindering beperkt blijven tot -6,4%. De EPRA earnings zijn echter in lijn met de eerder meegedeelde vooruitzichten<sup>11</sup>, waar in hoofdzaak de bijdrage van het complex Pavilion nog blijkt.

De **verandering in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt -22,5 miljoen € (of -1,14%), tegen -27,1 miljoen € (of - 1,39%) een jaar eerder. De **verandering in de reële waarde van de financiële instrumenten** komt op +14,6 miljoen €, tegen -4,0 miljoen € een jaar voordien. Deze sterke verandering is te verklaren door de verhoging in de rentevoetcurve per eind juni vanaf begin 2011. Uit al deze elementen blijkt een **nettoresultaat** van 62,3 miljoen € (of 3,71€/aandeel), vergeleken met een nettoresultaat van 35,7 miljoen € (of 2,13€/aandeel) voor vorig boekjaar.

## 4. VOORUITZICHTEN

Naar aanleiding van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo, waartoe de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 22 juni besloot, en zoals eerder aangekondigd<sup>12</sup>, blijft het de bedoeling om een voorschot op het dividend over het boekjaar uit te keren dat betaalbaar zal zijn vanaf 22 december 2011.

Als alles voor het overige gelijk blijft, zou dit voorschot op dividend op 3,94€ (bruto) per aandeel moeten komen, namelijk het dividendbedrag dat op 18 november 2010 voor het boekjaar 2010-2011 werd vooropgesteld (4 kwartalen<sup>13</sup>). Op de agenda van de Gewone Vergadering van Aandeelhouders, die in april 2012 moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2010-2011, zal ook de beslissing staan om, in voorkomend geval, een dividendsaldo van 0,99€ uit te vaardigen voor het boekjaar 2010-2011, op basis van het lopend nettoresultaat van het vijfde kwartaal van genoemd boekjaar.

## 5. VOLGENDE PUBLICATIES<sup>14</sup>

Donderdag 17 november 2011	Tussentijdse verklaring - publicatie van de intrinsieke waarde op 30 september 2011
Donderdag 16 februari 2012	Publicatie van de jaarresultaten 2010/2011 (5 kwartalen) en van de intrinsieke waarde op 31 december 2011
Vrijdag 30 maart 2012	Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011 beschikbaar op de website van Befimmo ( <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> )

<sup>11</sup> Zie het persbericht van 6 mei 2011 op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>12</sup> Zie het persbericht van 6 mei 2011 op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>13</sup> Van 1 oktober 2010 tot 30 september 2011.

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

\* \* \*

**Bijkomende informatie:**

**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](http://www.befimmo.be) – E-mail: [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)**