



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE
PERIODE VAN 01.07.2011 TOT 30.09.2011**

- **Intrinsieke waarde op 60,50 € per aandeel**
- **EPRA earnings hoger dan de vooruitzichten**
- **Bevestiging van het voorschot op dividend over het boekjaar van 3,94 € bruto per aandeel**

De Raad van Bestuur van de Vennootschap Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 9 november 2011 bijeen om de geconsolideerde financiële kwartaalstaten van de Vastgoedbevak Befimmo op te maken, afgesloten per 30 september 2011.

Ter herinnering, ten gevolge van de goedkeuring van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 22 juni 2011, zal het huidig boekjaar, dat op 1 oktober 2010 begon, op 31 december 2011 eindigen. Het zal dus uitzonderlijk 5 kwartalen omvatten. De eerste 12 maanden van dit boekjaar zijn te vergelijken met de jaarresultaten op 30 september 2010, gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

1. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

1.1. Variatie in de reële waarden¹ van de vastgoedportefeuille

Op 30 september 2011 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde van 1.959,8 miljoen €, tegenover een reële waarde van 1.922,6 miljoen € op 30 september 2010. Deze evolutie in de waarde omvat enerzijds de kostprijs voor de renovatiewerken die in de eerste vier kwartalen van het boekjaar in de portefeuille plaatsvonden, de overname van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavillon, de overdracht van de gebouwen Empress Court en Kattendijkdok

¹ 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.

en van verdiepingen van het gebouw in mede-eigendom gelegen op de Terhulpensesteenweg 177, en anderzijds de waardevariatië die op de resultatenrekening geboekt werden.

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

Waardevariatië (op 30.09)						
KANTOREN	Variatie over de 4 afgelopen trimesters	Variatie over het 4de trimester	Aandeel in de portefeuille	2011	2010	2009
	(%)	(%)	(%)	(in miljoen €)		
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	-1,51%	-0,39%	97,52%	1 911,3	1 835,3	1 866,8
Brussel centrum [CBD]	-1,46%	-0,45%	56,13%	1 100,0	1 017,8	1 034,2
Brussel gedecentraliseerd	-2,52%	-0,60%	6,56%	128,6	129,8	139,4
Brussel rand	-4,70%	-1,08%	7,98%	156,3	159,6	166,7
Vlaanderen	0,97%	0,18%	18,48%	362,3	358,4	355,8
Wallonië	-5,58%	-1,50%	4,22%	82,6	87,5	89,2
Luxemburg stad	-0,71%	0,43%	4,16%	81,5	82,2	81,5
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur</i>	-1,44%	0,22%	2,48%	48,5	49,6	51,5
VASTGOEDBELEGGINGEN	-1,51%	-0,39%	100,00%	1 959,8	1 885,0	1 918,3
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	-0,22%	0,00%	0,00%	0,0	37,7	4,6
TOTAAL	-1,51%	-0,39%	100,00%	1 959,8	1 922,6	1 922,9

- *Wijziging van de perimeter tussen 30 september 2010 en 30 september 2011: Overdracht van de gebouwen Empress Court en Kattendijkdok en van verdiepingen in het gebouw Terhulpen 177 en integratie van het gebouw Pavilion.*
- De **variatië** komt overeen met de variatië in de reële waarden, over (i) de 4 voorbije kwartalen, hetzij van 1 oktober 2010 tot 30 september 2011 en (ii) het 4^{de} kwartaal, hetzij van 1 juli tot 30 september 2011 (zonder investeringen en desinvesteringen).
- Het **aandeel in de portefeuille** wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2011.

Zonder investeringen en desinvesteringen is de niet-gerealiseerde negatieve variatië in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille beperkt tot -0,39%, of 7,7 miljoen € over het vierde kwartaal van het boekjaar en komt op -1,51%, of 30,1 miljoen €, over de eerste 12 maanden van het boekjaar, vergeleken met -1,77% over dezelfde periode een jaar voordien. Deze geringe variatië is in lijn met de gepubliceerde vooruitzichten².

1.1.1. Globaal huurrendement

Het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen (uitgezonderd vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur) komt op 30 september 2011 op 6,59%. Dat is omzeggens hetzelfde als de 6,60% van kracht op het einde van het vorige trimester (30 juni 2011) en in het begin van het boekjaar (30 september 2010). Nog steeds op 30 september 2011 bedraagt het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, verhoogd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes, 6,98% tegen 6,99% op 30 juni 2011 en 6,90% op 30 september 2010.

² Voorspellingen gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 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 6,42% en 6,87% op 30 september 2011.

1.1.2. Bezettingsgraad en gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten

De bezettingsgraad³, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, ligt op 94,38% op 30 september 2011, stabiel sinds het laatste kwartaal (94,44% op 30 juni 2011) en vergeleken met 95,53% in het begin van het boekjaar.

Deze lichte daling van de bezettingsgraad sinds 30 september 2010 is tegelijk toe schrijven aan de geplande vertrekken van huurders en aan de voltooiing van de renovatiewerken in het gebouw Froissart (± 2.800 m²) in de Brusselse Europese wijk, dat momenteel voor ongeveer 25% verhuurd is.

Voor alle vastgoedbeleggingen samen, dit wil zeggen inclusief het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, komt de bezettingsgraad op 30 september 2011 op 93,49%, in vergelijking met 94,03% in het begin van het boekjaar.

Op 30 september 2011 ligt de gewogen gemiddelde duur van de lopende huurcontracten op 9,04 jaar, ten opzichte van 9,22 jaar op 30 juni 2011 en 9,13 jaar op 30 september 2010.

In de loop van het vierde kwartaal van het boekjaar 2010/2011 heeft Befimmo nieuwe huurcontracten en vernieuwingen van huurcontracten getekend voor een oppervlakte van zowat 6.500 m², ofwel meer dan 54.000 m² tijdens de eerste 12 maanden van het boekjaar. Bepaalde belangrijke huurders, zoals Alpha Crédit en Avnet hebben hun huurcontracten vernieuwd voor meerdere jaren.

2. HERFINANCIERINGSPROGRAMMA EN INDEKKINGSBELEID

De Vennootschap zet haar herfinancieringsprogramma verder en ging, in oktober 2011, twee nieuwe financieringen aan om het gedeelte van het gesyndiceerd krediet 2006 te dekken dat in maart 2012 vervalt voor een bedrag van 130 miljoen €.

Het gaat enerzijds om een lening met vaste rentevoet voor een bedrag van 44 miljoen € die overeenstemt met de overdracht van de toekomstige huurbijdragen (uitgezonderd indexatie) van een gebouw van Befimmo (gewogen gemiddelde duur van 6,8 jaar), en anderzijds om een bilaterale kredietlijn die vervalt in maart 2017 voor een bedrag van 100 miljoen €.

Ter herinnering, in april 2011, heeft Befimmo een obligatielening uitgegeven voor een bedrag van 162 miljoen € en met een looptijd van 6 jaar. Dit was de eerste fase in haar herfinancieringsprogramma voor een totaal bedrag van 400 miljoen € over 2011/2012.

Op 30 september 2011 heeft de schuld een gewogen gemiddelde duur van 3,79 jaar. Op diezelfde datum beschikt Befimmo over bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.037 miljoen €, waarvan 839 miljoen € benut wordt. Haar gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) bedraagt 3,36% over een periode van 12 maanden die eindigt op 30 september 2011.

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

Om de kosten van haar financieringen te drukken, zette Befimmo een handelspapierprogramma op voor een bedrag to maximum 400 miljoen €. Dit programma was op 30 september 2011 voor 291,5 miljoen € aangewend. Het programma beschikt over back-uplijnen, die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn.

In de komende maanden zal de Vennootschap haar herfinancieringsprogramma en de diversificatie van de vermogensbronnen voortzetten om te voldoen aan de volgende vervaldagen van haar financieringen in maart en juni 2013 voor een totaalbedrag van zowat 500 miljoen €. Ze wenst eveneens de beschikbaarheid van de financieringen te verzekeren op zo lang mogelijke periodes.

Het Ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 5 oktober 2011 de rating BBB/outlook stable voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Befimmo heeft de laatste maanden ook haar portefeuille aan indekkingsinstrumenten voor rentevoetrisico's aangevuld, alsook haar gewogen gemiddelde duur verlengd. De indekkingsratio overstijgt nu 80% tot het derde kwartaal van 2013, overstijgt 70% tot het tweede kwartaal van 2014, overstijgt 60% tot het vierde kwartaal van 2014 en overstijgt 30% tot het tweede kwartaal van 2016.

3. NETTO-ACTIEFWAARDE OP 30 SEPTEMBER 2011

Op 30 september 2011 bedraagt de totale netto-actiefwaarde van Befimmo – groepsaandeel – 1.015,7 miljoen €.

De intrinsieke waarde – groepsaandeel – komt dus op 60,50 € per aandeel.

(€/aandeel)

Intrinsieke waarde op 30 september 2010	60,60 €
Dividend 2010	-3,90 €
Nettoresultaat op 30 september 2011	3,80 €
Intrinsieke waarde op 30 september 2011	60,50 €
EPRA NAV⁴	61,26 €
EPRA NNAV⁴	59,96 €

⁴ De methodes voor de berekening van de EPRA NAV en NNAV worden uiteengezet op pagina 58 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 van Befimmo (www.befimmo.be).

4. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Gegevens per aandeel	30-sept-11	30-sept-10
Gemiddeld aantal aandelen in omloop*	16 790 103	16 790 103
Eigen vermogen (miljoen €)	1 015,7	1 017,4
Intrinsieke waarde (IFRS) (€)	60,50 €	60,60 €
EPRA NAV (€)	61,26 €	61,68 €
EPRA NNNAV (€)	59,96 €	60,26 €
Return op eigen vermogen (12 laatste maanden) (%)	6,61%	4,78%
Nettoresultaat (€)	3,80 €	2,78 €
Courant nettoresultaat (€)	5,29 €	5,06 €
EPRA earnings (€)	4,41 €	5,05 € ***
Brutodividend (€)	3,94 € **	3,90 €
Schuldratio (%)	45,06%	44,08%
Loan-to-value (%)	42,51%	40,85%
Beurskapitalisatie (miljoen €)	942,4	1 041,0
Slotkoers (€)	56,13 €	62,00 €
Brutorendement (€)	7,02%	6,29%
Return op koers (12 laatste maanden) (%)	-3,33%	1,71%

*Sinds 22 juni 2011 hebben Meirfree NV en Vitalfree NV, 100% dochterondernemingen van Befimmo, samen 637.371 bijkomende aandelen van Befimmo in handen, wat het totaal aantal bestaande aandelen op 17.427.474 brengt.

**Het bedrag van 3,94 € bruto komt overeen met het dividend, betaalbaar in december 2011, en dat beslist werd op het einde van de eerste vier kwartalen van het boekjaar 2010/2011.

***De EPRA earnings op 30 september 2010 (5,05 €/aandeel) bevat 0,39 €/aandeel gebonden aan de afwikkeling van de erfpacht verleend op Blok II van de WTC, hierna vermeld.

- **EPRA earnings, EPRA NAV en EPRA NNNAV** werden berekend volgens de definities die gepubliceerd werden in de Best Practices Recommendations van de European Public Real Estate Association (« EPRA »). Dit rapport is beschikbaar op de website van de EPRA, www.epra.com.
- **Schuldratio:** berekend volgens artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare vastgoedbevaks.
- **Loan-to-value:** [(financiële schulden – kasstroom)/ reële waarde van de portefeuille].
- **Brutorendement:** het brutodividend gedeeld door de beurskoers op 30 september.

4.1. Beurskoers en rendementen

Op 30 september 2011 sloot het Befimmo-aandeel op 56,13 €, en noteerde dus met een disagio van -7,22% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

Op 30 september 2011 komt de return op eigen vermogen op 6,61%⁵. De return op beurskoers bedraagt -3,33%⁵ over de periode van een jaar die eindigt op 30 september 2011.

De schuldratio ligt op 30 september 2011 op 45,06% en de *loan-to-value* ratio op 42,51%.

5. EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN IN DE EERSTE TWAALF MAANDEN

5.1. De gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap wijzigen

De vastgoedperimeter van de Vennootschap wijzigde in de eerste 12 maanden van dit boekjaar voornamelijk door de overdracht van de gebouwen Kattendijkdok (januari 2011) en Empress Court (maart 2011) alsook de verkoop van de verdiepingen in het gebouw in mede-eigendom, gelegen op de Terhulpensesteenweg 177 in Brussel (juni 2011) en de overname van Ringcenter NV, eigenaar van het complex Pavilion (februari 2011).

De vergelijking tussen de eerste twaalf maanden van het boekjaar 2010/2011 en de 12 maanden van het boekjaar 2009/2010 wordt dus beïnvloed door de impact van deze wijziging in de perimeter.

⁵ Het gaat om de IRR [Internal Rate of Return of de interne rentabiliteitsvoet], berekend op de laatste 12 maanden, rekening houdend met het dividend van 3,90 € per aandeel (bruto) dat in december 2010 werd uitgekeerd.

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN**GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizend €)**

ACTIVA	30.09.11	30.09.10
I. Vaste activa	1 985 411	1 905 723
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 959 810	1 884 964
E. Andere materiële vaste activa	517	658
F. Financiële vaste activa	7 105	1 888
G. Vorderingen financiële leasing	2 205	2 323
II. Vlottende activa	45 014	79 352
A Activa bestemd voor de verkoop	-	37 647
B. Financiële vlottende activa	487	411
C. Vorderingen financiële leasing	60	58
D. Handelsvorderingen	17 004	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 881	3 973
F. Kas en kasequivalenten	4 370	3 492
G. Overlopende rekeningen	16 212	14 296
TOTAAL ACTIVA	2 030 424	1 985 075
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.11	30.09.10
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 082 326	1 081 884
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 015 732	1 017 445
A. Kapitaal	243 245	233 985
B. Uitgiftepremies	491 981	485 340
C. Eigen aandelen (-)	- 36 888	-
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	296 281	277 008
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	232 398	230 349
b. Nettoresultaat van het boekjaar	63 883	46 659
II. Minderheidsbelangen	66 594	64 439
VERPLICHTINGEN	948 098	903 191
I. Langlopende verplichtingen	714 411	604 919
B. Langlopende financiële schulden	696 934	584 796
a. Kredietinstellingen	403 481	425 552
c. Andere	293 453	159 245
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17 477	20 122
II. Kortlopende verplichtingen	233 687	298 272
A. Voorzieningen	2 954	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	142 460	205 967
a. Kredietinstellingen	142 460	205 967
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2 414	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	75 393	84 169
E. Andere kortlopende verplichtingen	43	-
F. Overlopende rekeningen	10 423	6 752
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 030 424	1 985 075

De rekeningen werden beperkt onderzocht door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander en de heer Rik Neckebroek, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden, die een verklaring zonder voorbehoud zal afleggen.

G E C O N S O L I D E E R D E R E S U L T A T E N R E K E N I N G (in d u i z e n d €)

	30.09.11	30.09.10
I. (+) Huurinkomsten	124 457	124 012
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 189	- 560
NETTOHUURRESULTAAT	124 268	123 452
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 938	5 572
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 816	26 936
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25 292	-26 109
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	503	106
VASTGOEDRESULTAAT	132 234	129 956
IX. (-) Technische kosten	-8 748	-9 417
X. (-) Commerciële kosten	- 770	- 948
XI. (-) Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-2 284	-2 124
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 540	-1 584
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 242	- 185
(+/-) Vastgoedkosten	-13 584	-14 258
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	118 650	115 699
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-13 991	-12 512
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 183	8 970
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	104 477	112 157
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	15 041	215
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-30 131	-34 557
OPERATIONEEL RESULTAAT	89 387	77 814
XIX. (+) Financiële opbrengsten	28 004	5 510
XX. (-) Interestkosten	-25 201	-20 704
XXI. (-) Andere financiële kosten	-23 694	-11 371
(+/-) Financieel resultaat	-20 890	-26 566
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	68 496	51 249
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	- 618	- 651
(+/-) Belastingen	- 618	- 651
NETTORESULTAAT	67 878	50 598
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	63 883	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN	3 995	3 938
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)	3,80	2,78
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
TOTAALRESULTAAT	67 878	50 598
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	63 883	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN	3 995	3 938

5.2. Analyse van het resultaat

Net **nettohuurresultaat** ligt iets boven (+0,7%) het resultaat dat over de eerste vier kwartalen van vorig boekjaar geregistreerd werd. Bij een gelijke perimeter daalde dit resultaat lichtjes naar -0,9%. Deze daling is grotendeels te verklaren door de afloop van de inkomensgarantie op het gebouw Axento in Luxemburg en de impact van de heronderhandeling van bepaalde huurcontracten en wordt gecompenseerd door de bijdrage van het complex Pavilion sinds het in februari in de portefeuille van Befimmo opgenomen werd, en door de indexatie van de huur.

De **nettovastgoedkosten** liggen lager dan vorig jaar (-27,5%). De verklaring voor deze daling is grotendeels te zoeken bij niet-recurrente elementen, met name vergoedingen in het kader van het vertrek van huurders.

Het **resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 15,0 miljoen €. Dit bedrag werd gegenereerd door de overdrachten van begin 2011 (gebouw Empress Court in Brussel, gebouw Kattendijkdok in Antwerpen en verkoop van kantoorverdiepingen in het gebouw in mede-eigendom, gelegen op de Terhulpssteenweg, 177 in Brussel). Het is trouwens beter dan eerder aangekondigd.

Het **financieel resultaat (uitgezonderd IAS 39)** bedraagt -26,3 miljoen € tegenover -22,8 miljoen € één jaar voordien. Deze evolutie van het financieel resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan een verhoging van de rentevoeten op korte termijn, maar eveneens aan een lichte stijging van de gemiddelde schuld van de Vennootschap.

De **variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten** komt op +5,4 miljoen €, tegenover -3,8 miljoen € een jaar voordien. Gezien de sterke volatiliteit van de rentevoetcurve bedroegen de geregistreerde variaties +17,4 miljoen € over de eerste 6 maanden van het boekjaar tegenover -11,9 miljoen € over de 6 maanden daaropvolgend.

De **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** komt op -30,1 miljoen € (of -1,51%) tegen -34,6 miljoen € (of -1,77%) een jaar eerder.

Uit al deze elementen blijkt een **nettoresultaat (groepsaandeel)** van 63,9 miljoen € (of 3,80 €/aandeel), vergeleken met een nettoresultaat van 46,7 miljoen € (of 2,78 €/aandeel) tijdens het vorig boekjaar.

De **EPRA earnings** daalden (-12,6%) in de loop van de 12 eerste maanden van het boekjaar ten opzichte van het vorig boekjaar. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de niet-recurrente opbrengst, vorig jaar geregistreerd, uit de afwikkeling van de erfpacht op Blok II van het WTC (+7,2 miljoen €, of 6,5 miljoen € groepsaandeel). Ten opzichte van de voordien gepubliceerde vooruitzichten⁶ stijgt de EPRA earnings wel, (+6,5%) hoofdzakelijk dankzij de bijdrage van het Pavilion gebouw (februari 2011), de hogere indexatie van de huurovereenkomsten ten opzichte van de vooruitzichten en de verschillende operationele niet-recurrente besparingen.

⁶ Zie persbericht van 6 mei 2011, gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

6. 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 aangekondigd⁷, besliste de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder van de Vastgoedbevak om een voorschot op het dividend over het boekjaar uit te keren. Hiermee bevestigt Befimmo het neutrale effect van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar voor haar aandeelhouders.

Dit voorschotdividend zal 3,9412 € bruto per aandeel bedragen (afgerond bedrag tot 4 decimalen), ofwel 3,3500 € netto per aandeel, namelijk het exacte dividendbedrag dat vooreerst werd vooropgesteld voor het boekjaar 2010/2011 (4 kwartalen⁸).

In april 2012 zal bovendien op de agenda van de Gewone Vergadering van Aandeelhouders die de rekeningen over het boekjaar 2010/2011 moet goedkeuren, de beslissing worden genoteerd om in voorkomend geval een dividendsaldo (momenteel geschat op 0,99 € bruto per aandeel) voor het boekjaar 2010/2011 uit te keren, op basis van het courant nettoresultaat van het vijfde kwartaal van genoemd boekjaar.

* * *

BEFIMMO WORDT BELOOND VOOR HAAR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2010



Op 1 september 2011 heeft Befimmo in Londen de prijs van “Most Improved Annual Report 2010-2011” in ontvangst mogen nemen. Deze prijs wordt jaarlijks door de Europese organisatie voor genoteerde vastgoedfondsen, EPRA (European Public Real Estate Association – www.epra.com)⁹ uitgereikt. Het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo werd verkozen uit meer dan 80 jaarverslagen van grote Europese genoteerde vastgoedvennootschappen.

Deze prijs is de eerste voor de Vennootschap en Befimmo is van plan haar voortdurend verbeteringsproces van de communicatie met enthousiasme voort te zetten.

* * *

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

⁷ Zie het persbericht van 6 mei 2011 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

⁸ Van 1 oktober 2010 tot 30 september 2011.

⁹ Met haar 200 actieve leden is EPRA de stem voor de Europees genoteerde vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € vastgoedactiva.