



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER  
OVER DE PERIODE VAN 01.01.2012 TOT 31.03.2012**

- **Intrinsieke waarde van 57,21 € per aandeel op 31 maart 2012**
- **EPRA earnings van 0,99 € per aandeel, in lijn met de vooruitzichten voor het boekjaar**

De Raad van Bestuur van de Vennootschap Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, is bijeengekomen om de geconsolideerde financiële kwartaalstaten van de Vastgoedbevak Befimmo op te maken, afgesloten per 31 maart 2012.

Ondanks een moeilijke economische context, waarop de vastgoedmarkt geen uitzondering is, blijft Befimmo op koers. Dat is te danken aan de kwaliteit van haar portefeuille, die blijkt uit een stabiele bezettingsgraad (94,57% op 31 maart 2012) en inkomsten op lange termijn (de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten is 9,75<sup>1</sup> jaar op 31 maart 2012), die van solide huurders afkomstig zijn.

## **1. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

### **Variatie in de reële waarden<sup>2</sup> van de vastgoedportefeuille en rotatie van de vastgoedexperts**

Op 31 maart 2012 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde van 1.964,9 miljoen €, tegenover 1.971,3 miljoen € op 31 december 2011. Deze evolutie in de waarde omvat enerzijds de kosten voor de renovatiewerken die het afgelopen kwartaal in de portefeuille plaatsvonden, en anderzijds de geboekte waardevariëaties.

Zonder investeringen werd in de loop van het kwartaal een vermindering van de reële waarde van de portefeuille vastgesteld van 15 miljoen € (-0,76%).

<sup>1</sup> Deze duur houdt voor het eerst rekening met de huurovereenkomst van 25 jaar die met de Regie der Gebouwen werd afgesloten voor het nieuw gebouw Paradis in Luik, na de aflevering van de vergunning en nu de werken zijn gestart.

<sup>2</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.

In overeenstemming met de principes opgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 inzake Vastgoedbevaks werden, gezien de mandaten van de twee vastgoedexperts Jones Lang LaSalle en DTZ - Winssinger & Vennoten op 31 december 2011 verstreken, vanaf 1 januari 2012 voor een vaste duur van 3 jaar nieuwe expertisemandaten toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle, DTZ - Winssinger & Vennoten en Price Waterhouse Coopers, volgens onderstaande verdeling:

Opdracht	Tot 31 december 2011	Vanaf 1 januari 2012
Vastgoedportefeuille van Fedimmo	Jones Lang LaSalle	DTZ - Winssinger & Vennoten
Vastgoedportefeuille van Befimmo, verhuurd aan openbare instellingen <sup>3</sup>	Jones Lang LaSalle	Price Waterhouse Coopers
Vastgoedportefeuille van Befimmo, verhuurd aan huurders uit de private sector	DTZ - Winssinger & Vennoten	Jones Lang LaSalle

Deze rotatie van experts in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bevestigde de globale waardering van de portefeuille, waarvan de waarde werd vastgelegd op 1.964,9 miljoen € (of -0,76% ten opzichte van 31 december 2011). Voor bepaalde gebouwen werden grote waardeverschillen vastgesteld, zowel plus als min. Dit is vooral het resultaat van de raming van de belangrijkste waarderingparameters die elke vastgoedexpert hanteert en van zijn specifieke benadering van de betrokken submarkten. Behalve bij onverwachte gebeurtenissen blijven de vooruitzichten inzake de evolutie van de waarden, (-1,44%) over het hele boekjaar 2012, ongewijzigd.

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

Waardevariëaties				
KANTOREN	Variatie over het kwartaal (%)	Aandeel in de portefeuille (%)	Reële waarde op 31.03.2012 (in miljoen €)	Reële waarde op 31.12.2011
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<b>-1,30%</b>	<b>97,77%</b>	<b>1 921,1</b>	<b>1 939,7</b>
Brussel centrum [CBD]	0,89%	58,01%	1 139,8	1 124,9
Brussel gedecentraliseerd	-12,07%	5,71%	112,2	127,3
Brussel rand	-9,07%	7,34%	144,2	156,3
Vlaanderen	-1,28%	18,31%	359,9	364,6
Wallonië	-2,06%	4,25%	83,5	85,3
Luxemburg stad	0,88%	4,15%	81,5	81,4
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	<b>31,15%</b>	<b>2,23%</b>	<b>43,8</b>	<b>31,5</b>
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>-0,76%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 964,9</b>	<b>1 971,3</b>

- De **variëatie over het kwartaal** komt overeen met de variëatie in de reële waarden, bij gelijkblijvende perimeter, van 1 januari 2012 tot 31 maart 2012 (zonder investeringen en desinvesteringen).
- Het **aandeel in de portefeuille** wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 maart 2012.

<sup>3</sup> Waaraan de gebouwen Meir (Antwerpen) en Vital (Leuven), verhuurd op de lange termijn aan BNP Paribas Fortis, werden toegevoegd.

## **Globaal huurrendement**

---

Het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten (reëel rendement), uit vastgoed beschikbaar voor verhuring, komt op 31 maart 2012 op 6,74%, vergeleken met 6,61% in het begin van het boekjaar.

Nog steeds op 31 maart 2012 bedraagt het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, verhoogd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes (potentieel rendement) 7,13%, tegen 7,01% op 31 december 2011.

Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, belopen het reëel en het potentieel rendement respectievelijk 6,59% en 6,97% op 31 maart 2012.

## **Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten binnen de portefeuille**

---

In de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar 2012 heeft Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten getekend voor een oppervlakte van ongeveer 3.300 m<sup>2</sup>, waarvan 3.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 100 m<sup>2</sup> polyvalente ruimte. Uit dit resultaat blijkt dat de activiteit op de Brusselse huurmarkt nog steeds zwak is, als gevolg van de huidige moeilijke economische conjunctuur.

Op 31 maart 2012 ligt de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 9,75<sup>4</sup> jaar, ten opzichte van 9,02 jaar op 31 december 2011.

## **Bezettingsgraad**

---

De bezettingsgraad<sup>5</sup> van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (dit zijn de vastgoedbeleggingen zonder vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring) en van het totaal aan vastgoedbeleggingen zijn identiek en bedragen 94,57% op 31 maart 2012 vergeleken met 94,30% in het begin van het boekjaar.

## **Project voor de bouw van het nieuw financiecentrum, rue Paradis in Luik (39.000 m<sup>2</sup>)**

---

Ter herinnering, in het kader van een overheidsopdracht strekkende tot promotie sloot de Regie der Gebouwen begin 2009 met Fedimmo, een voor 90% dochteronderneming van Befimmo, een huurovereenkomst voor een nog op te trekken gebouw aan de Rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten en is voor een vaste termijn van 25 jaar verhuurd, met vervaldag in juni 2038.

---

<sup>4</sup> Deze duur houdt voor het eerst rekening met de huurovereenkomst van 25 jaar die met de Regie der Gebouwen werd afgesloten voor het nieuw gebouw Paradis in Luik, na de aflevering van de vergunning en nu de werken zijn gestart.

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

Fedimmo verkreeg een “unieke vergunning”, bevestigd na beroep bij Ministerieel Besluit van 10 februari 2012. In dit kader noteerde de vastgoedexpert een niet-gerealiseerde waardevermeerdering op het project.

Daarnaast werden tegen dit Ministerieel Besluit een aantal beroepen tot opschorting en vernietiging ingediend bij de Raad van State. Fedimmo heeft tegen elk beroep een verzoek tot vrijwillige tussenkomst ingediend.

In uitvoering van haar verbintenissen ten opzichte van haar huurder, de Regie der Gebouwen, is Fedimmo begin maart 2012 gestart met de bouwwerken. De totale kostprijs voor het project bedraagt om en bij de 95 miljoen €.

## 2. HERFINANCIERINGSPROGRAMMA

Befimmo zette de diversifiëring van haar financieringsbronnen verder met de onderhandeling van een private obligatieplaatsing in de Verenigde Staten bij institutionele investeerders voor een bedrag van 165 miljoen \$ en van 22 miljoen £, ofwel het equivalent van ongeveer 150 miljoen €. De wisselkoers- en renterisico's inzake deze plaatsing werden gedekt door de implementatie van wisselkoers- en rentecontracten (*swap*). De overeenkomsten met betrekking tot deze plaatsing worden momenteel afgerond aangezien de eindafsluiting voor eind mei 2012 gepland is.

## 3. NETTO-ACTIEFWAARDE OP 31 MAART 2012

Op 31 maart 2012 bedraagt de totale netto-actiefwaarde van Befimmo<sup>6</sup> – groepsaandeel – 1003,4 miljoen €.

De intrinsieke waarde – groepsaandeel – komt dus op 57,21 € per aandeel.

(€/aandeel)

<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2011</b>	<b>57,17 €</b>
Nettoresultaat op 31 maart 2012	0,04 €
<b>Intrinsieke waarde op 31 maart 2012</b>	<b>57,21 €</b>
<b>EPRA NAV<sup>7</sup></b>	<b>57,44 €</b>
<b>EPRA NNAV<sup>7</sup></b>	<b>56,98 €</b>

De Gewone Algemene Vergadering van Befimmo CommVA van 25 april 2012 heeft, voor het boekjaar 2010/2011 (5 kwartalen), de uitkering van een brutodividend van 4,9285 € per aandeel goedgekeurd, dat bestaat uit het voorschot op dividend van 3,9412 € bruto per aandeel, toegekend op 24 november 2011, en een dividendsaldo van 0,9873 € bruto per aandeel uitgekeerd op 4 mei 2012.

<sup>6</sup> Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen worden niet geauditeerd. Daarentegen maken de halfjaarrekeningen voorwerp uit van een beperkt nazicht en de jaarrekeningen van een audit.

<sup>7</sup> De methodes voor de berekening van de EPRA NAV en NNAV worden uiteengezet op pagina 52 en 53 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011 van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

#### 4. EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

	31.03.2012 3 maanden	31.03.2011 3 maanden herwerkte periode <sup>8</sup>
Nettohuurresultaat <sup>9</sup> (in miljoen €)	31,7	29,9
Operationeel vastgoedresultaat (in miljoen €)	30,1	29,2
Aantal aandelen in omloop	17 538 069	16 790 103
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	0,04	2,19
EPRA earnings (€/aandeel) [groepsaandeel]	0,99	1,09

Het **operationeel vastgoedresultaat** stijgt met 3% vergeleken met het geregistreerd resultaat in de loop van dezelfde periode van het voorgaande boekjaar (herwerkte periode van 3 maanden van 1 januari tot 31 maart 2011, wat overeenstemt met het 2<sup>de</sup> kwartaal van het boekjaar 2010/2011), voornamelijk door de bijdrage van het Pavilion-complex en de impact van de indexatie van de huur.

De daling van de **EPRA earnings per aandeel** ten opzichte van vorig jaar is enerzijds te verklaren door de verwachte verhoging van de financiële lasten, en anderzijds door de impact van de verhoging van het aantal uitgegeven aandelen in vergelijking met 31 maart 2011, ingevolge het voorschot op het keuzedividend in aandelen voorgesteld in december 2011.

De daling van het **nettoresultaat**, in vergelijking met vorig jaar, is voornamelijk toe te schrijven aan de gecombineerde impact van meerwaarden op de verkoop van vastgoedbeleggingen vorig jaar voor een bedrag van 14,6 miljoen €, een grotere negatieve variatie in de reële waarde op vastgoedbeleggingen dit jaar (-15 miljoen € vergeleken met -5,7 miljoen € vorig jaar) en variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten van -1,6 miljoen € vergeleken met +9,8 miljoen € vorig jaar.

<sup>8</sup> Ter herinnering, naar aanleiding van de wijziging van het boekjaar die door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 22 juni 2011 beslist werd, eindigde het boekjaar 2010/2011 dat op 1 oktober 2010 begon, op 31 december 2011. Daarom betreft de informatie per 31 maart 2011, die in deze tabel wordt weergegeven, een herwerkte periode van 3 maanden vanaf 1 januari 2011.

<sup>9</sup> Nettohuurresultaat zoals voorgesteld in het schema van de IFRS-resultatenrekening van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, B.S., 29 juni 2006.

## 5. VOORUITZICHTEN

Als er niets verandert aan de huidige omstandigheden, blijven de resultaatsvooruitzichten, zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011<sup>10</sup>, gelden. De zaakvoerder bevestigt zodoende het vooruitzicht van een dividend van 3,45 €<sup>11</sup> (bruto) per aandeel voor het lopende boekjaar.

Befimmo oefent verder haar vak van *asset manager* uit, met een strategie van gespecialiseerd belegger (“*Pure Player*”) in kwaliteitsvolle kantoren gelegen in het stadscentrum. De Vennootschap streeft ernaar haar huidige portefeuille op te waarderen en tegelijk alle investeringskansen te grijpen die waarde kunnen scheppen voor haar aandeelhouders.

## 6. BEURSKOERS EN RENDEMENTEN

Op 30 maart 2012 sloot het Befimmo-aandeel op 49,83 € en noteert zo met een disagio van 12,9% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

De return op eigen vermogen bedraagt 3,03%<sup>12</sup>. De return op beurskoers bedraagt -12,43%<sup>12</sup> over de periode van één jaar eindigend op 31 maart 2012.

Befimmo stelt vast dat de beurskoers van haar aandeel geregeld daalt sinds begin april. Zoals uit dit persbericht blijkt is er geen enkel nieuw element, eigen aan de Vennootschap, dat deze evolutie kan verklaren.

---

<sup>10</sup> Zie Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011, in het hoofdstuk ‘Vooruitzichten en dividendbeleid’ op pagina 67 tot 71.

<sup>11</sup> Het brutodividend van 3,45 € zou kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € in december 2012 en een saldo van 0,86 € in mei 2013. Ingevolge de goedkeuring van de wet van 28 december 2011 en van de programmawet van 29 maart 2012, bedraagt het belastingtarief van de roerende voorheffing voor een Vastgoedbevak 21% voor de toekenning of betaalbaarstelling van dividenden vanaf 1 januari 2012 in plaats van 15%. Natuurlijke personen die meer dan 20.020 € roerende inkomsten hebben in 2012, worden eveneens onderworpen aan een bijbelasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.020 €.

<sup>12</sup> Het betreft de IRR [Internal Rate of Return of interne rentabiliteitsvoet], berekend op de laatste 12 maanden en rekening houdend met het voorschot op dividend van 3,94 € (bruto) per aandeel, dat in december 2011 werd toegekend aan de aandeelhouders die voor een dividend in aandelen kozen.

**7. VOLGENDE PUBLICATIES**<sup>13</sup>

Donderdag 30 augustus 2012	Publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2012 op de website van Befimmo ( <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> )
Donderdag 15 november 2012	Publicatie van de Tussentijdse Verklaring op 30 september 2012
Dinsdag 19 februari 2013	Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2012

\* \* \*

**Bijkomende inlichtingen:**

**Caroline Kerremans – Communication Officer**  
**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: [c.kerremans@befimmo.be](mailto:c.kerremans@befimmo.be)**

---

<sup>13</sup> Publicatie na sluiting van de beurs.