



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER
OVER DE PERIODE VAN 30.06.2012 TOT 30.09.2012**

- **Hogere bezettingsgraad:**
95,54% op 30 september 2012, tegenover 94,30% in het begin van het boekjaar
- **EPRA earnings over het boekjaar 2012 beter dan vooropgesteld¹**
- **Bevestiging, na afloop van drie kwartalen van het boekjaar, van het voorschot op dividend over het boekjaar 2012 van 2,59 € bruto per aandeel, betaalbaar in december in contanten en/of, desgevallend, in aandelen**
- **Vereenvoudiging van de structuur van de Vennootschap**

De Raad van Bestuur van de Vennootschap Befimmo NV, Statutair Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo CommVA, kwam op 13 november 2012 bijeen om de geconsolideerde financiële kwartaalstaten van de Vastgoedbevak Befimmo op te stellen, die per 30 september 2012 werden afgesloten.

1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET KWARTAAL

1.1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten in de portefeuille

In de loop van het derde kwartaal van het boekjaar 2012 heeft Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten getekend voor een oppervlakte van zowat 6.600 m², waarvan ongeveer 6.200 m² kantoren en 400 m² polyvalente ruimte. Deze cijfers sporen met de verhuringen die in de vorige kwartalen plaatsvonden.

¹ Op basis van de vooruitzichten die gepubliceerd werden op de pagina's 70-71 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

De meeste huurovereenkomsten betroffen de Brusselse rand, onder meer de gebouwen Ocean House en Media, voor een totale oppervlakte van nagenoeg 4.000 m². Befimmo verwelkomde ook een nieuwe huurder uit de privé-sector in haar gebouw Central Gate voor een minimale vaste duur van 6 jaar en een oppervlakte van ongeveer 1.300 m². Het renovatieprogramma voor dit prestigieuze pand in het Brussels stadscentrum werd in het derde kwartaal van het boekjaar voltooid en vandaag is het voor bijna 90% verhuurd.

Deze nieuwe verhuringen brengen de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 9,41 jaar per 30 september 2012, ten opzichte van 9,62 jaar op 30 juni 2012 en 9,02 jaar op 31 december 2011.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad² van het vastgoed beschikbaar voor verhuring³ en de bezettingsgraad van alle vastgoedbeleggingen samen zijn dezelfde, namelijk 95,54% op 30 september 2012 tegen 95,49% op 30 juni 2012 en 94,30% in het begin van het boekjaar. Ondanks de huidige marktomstandigheden steeg de bezettingsgraad van Befimmo om over de 95% te gaan, wat sinds 2010 niet meer het geval was. Deze hoge bezettingsgraad is grotendeels toe te schrijven aan de investeringen in de gebouwen om ze op een hoog kwaliteitsniveau te houden.

Variatie in de reële waarden⁴ van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo belooft 1.980,4 miljoen € op 30 september 2012, tegenover een waarde van 1.980,7 miljoen € op 30 juni 2012 en 1.971,3 miljoen € in het begin van het boekjaar. Deze waarde evolueerde onder meer door de investering in renovatiewerken die in het voorbije kwartaal in de portefeuille plaatsvonden, en door de geboekte waardevariaties.

Zonder investeringen werd over de eerste drie kwartalen van het boekjaar een daling van de reële waarde van de portefeuille van 20,9 miljoen € (-1,04%) vastgesteld. Daarvan is -7,3 miljoen € (-0,37%) toe te rekenen aan het voorbije derde kwartaal. Deze waardevariatie strookt met de vooruitzichten⁵.

² Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes, waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

³ Het betreft de vastgoedbeleggingen zonder het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

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 de vastgoedbeleggingen evenals het vastgoed bestemd voor verkoop.

⁵ Op basis van de vooruitzichten die gepubliceerd werden op de pagina's 70-71 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

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

Variaties in de reële waarde van de gebouwen					
KANTOREN	Variatie over het kwartaal (%)	Aandeel in de portefeuille (%)	Reële waarde op 30.09.2012	Reële waarde op 30.06.2012	Reële waarde op 31.12.2011
			(in miljoen €)		
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	-0,38%	96,98%	1 920,6	1 934,6	1 939,7
Brussel centrum [CBD]	-0,39%	57,88%	1 146,2	1 147,7	1 124,9
Brussel gedecentraliseerd	-2,27%	5,37%	106,4	112,0	127,3
Brussel rand	0,01%	7,52%	148,9	148,0	156,3
Vlaanderen	-0,61%	18,04%	357,2	359,4	364,6
Wallonië	2,74%	4,04%	80,0	85,6	85,3
Luxemburg stad	-0,52%	4,13%	81,8	82,0	81,4
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	-0,14%	2,46%	48,8	46,1	31,5
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	-0,37%	99,44%	1 969,4	1 980,7	1 971,3
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	-0,01%	0,56%	11,1	-	-
TOTAAL	-0,37%	100,00%	1 980,4	1 980,7	1 971,3

- De **variatie over het kwartaal** komt overeen met de variatie in de reële waarden, bij gelijkblijvende perimeter, tussen 30 juni 2012 en 30 september 2012 (zonder investeringen en desinvesteringen).
- Het **aandeel in de portefeuille** wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2012.

Globaal huurrendement

Het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten (lopend rendement) uit vastgoed beschikbaar voor verhuring komt op 30 september 2012 op 6,77%, vergeleken met 6,78% op 30 juni 2012.

Nog steeds op 30 september 2012 ligt het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, vermeerderd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes (potentieel rendement), met betrekking tot het vastgoed beschikbaar voor verhuring, op 7,08% tegenover 7,10% op 30 juni 2012.

Op de totale vastgoedbeleggingen (rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring), belopen de reële en de potentiële rendementen respectievelijk 6,60% en 6,91% op 30 september 2012.

1.2. NETTO-ACTIEFWAARDE OP 30 SEPTEMBER 2012

Op 30 september 2012 bedraagt de totale netto-actiefwaarde van Befimmo⁶ – groepsaandeel – 1.013,8 miljoen €.

De intrinsieke waarde – groepsaandeel – komt dus op 57,87 € per aandeel.

	in duizend €	in € per aandeel (groepsaandeel)
Intrinsieke waarde op 31 december 2011	1 002 628	57,17
Dividendsaldo over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011	-17 316	
Verrichtingen met eigen aandelen	-898	
Resultaat op 30 september 2012	29 356	
Intrinsieke waarde op 30 september 2012	1 013 771	57,87
EPRA NAV⁷	1 007 586	57,52
EPRA NNNAV⁷	1 002 203	57,21

⁶ Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen werden niet geauditeerd. Daarentegen maken de halfjaarrekeningen voorwerp uit van een beperkt nazicht en de jaarrekeningen van een audit. Uitzonderlijk werden de kwartaalrekeningen die per 30 september 2012 werden afgesloten, aan een beperkt nazicht onderworpen, wegens de Buitengewone Algemene Vergadering die plaatsvindt in december 2012.

⁷ De methodes voor de berekening van de EPRA NAV en NNNAV worden uiteengezet op de pagina's 52 en 53 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 van Befimmo (www.befimmo.be).

1.3. EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

	30.09.2012 9 maanden	30.09.2011 9 maanden herwerkte periode ⁸
Nettohuurresultaat ⁹ (in miljoen €)	96,7	93,2
Operationeel vastgoedresultaat (in miljoen €)	92,0	88,9
EPRA earnings (in miljoen €) [groepsaandeel]	57,8	54,3
Gemiddeld aantal aandelen in omloop tijdens de periode	17 528 940	16 790 103
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	1,67	2,62
EPRA earnings (€/aandeel) [groepsaandeel]	3,30	3,24

Het **nettohuurresultaat** klom met 4% in vergelijking met het resultaat dat in dezelfde periode vorig boekjaar werd geboekt (herwerkte periode van 9 maanden van 1 januari tot 30 september 2011). Deze groei is het gevolg van het gecombineerde effect van de indexering van de huurprijzen, de uitbreiding van de perimeter (bijdrage van het complex Pavilion voor een volledig jaar), de komst van nieuwe huurders en de inning van vertrekvergoedingen.

Het **operationeel vastgoedresultaat**, dat 4% hoger ligt, kent een gelijkaardige evolutie als het nettohuurresultaat.

De stijging van de **EPRA earnings** met 6% ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar is niet alleen het gevolg van de hierboven beschreven evolutie van het operationeel resultaat, maar ook van niet-recurrente inkomsten in het kader van de coördinatie van werken voor de Regie der Gebouwen in het gebouw WTC III en van lagere algemene kosten dan vorig jaar. Deze stijging wordt afgezwakt door hogere financiële lasten. Dat er tijdens de periode gemiddeld meer aandelen in omloop waren (4,4%), leidde ook tot een verwatering van de verhoging van de **EPRA earnings per aandeel**.

De verklaring voor de daling van het **nettoresultaat** ten opzichte van de overeenstemmende periode vorig jaar, is vooral te zoeken bij de gecombineerde impact van de afwezigheid van meerwaarden op de verkoop van vastgoedbeleggingen dit jaar, - vorig jaar 14,6 miljoen € - en bij de hogere negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten, namelijk 4,9 miljoen € meer dan vorig jaar.

⁸ Ter herinnering, naar aanleiding van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo, 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 30 september 2011 die in deze tabel wordt weergegeven, een herwerkte periode van 9 maanden vanaf 1 januari 2011.

⁹ 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 de vastgoedbevaks, B.S., 29 juni 2006.

1.4. HERFINANCIERINGSPROGRAMMA

Sinds 1 juli 2012 ging Befimmo financieringen aan voor een totaal bedrag van 95 miljoen €. Het gaat om twee bilaterale lijnen die lopen tot 2015 en tot 2016. Tegen juni 2013 moet een bedrag van 200 miljoen € geherfinancierd worden.

1.5. VOORUITZICHTEN

Als voor het overige alles gelijk blijft, wordt voor het boekjaar 2012 een betere EPRA earnings verwacht (van meer dan 5%), dan wat in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 in het vooruitzicht gesteld werd. Deze verbetering vloeit voornamelijk voort uit enerzijds de impact van de onlangs aangekondigde verrichtingen en anderzijds uit de evolutie van de financiële en de vastgoedkosten van de Vennootschap.

De prognose inzake het nettoresultaat van het boekjaar wordt dan weer beïnvloed door de uitzonderlijke impact van -1,09 € per aandeel als gevolg van het akkoord dat met AG Real Estate werd gesloten, zoals hierna wordt uiteengezet (punt 2.2).

Rekening houdend met deze resultaten bevestigt de Zaakvoerder de uitkering van een voorschot op dividend van 2,59 €¹⁰ bruto per aandeel. Daarnaast kan in april 2013 op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders, die over de goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar 2012 moet beslissen, het voorstel worden genoteerd om in voorkomend geval een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel over het boekjaar 2012 toe te kennen.

Behalve wanneer zich uitzonderlijke omstandigheden zouden voordoen, overweegt de Zaakvoerder om, zoals in december 2011, zijn aandeelhouders te laten kiezen om het voorschot op dividend in contanten en/of in aandelen te innen. In voorkomend geval zal op 23 november 2012 een persbericht daaromtrent worden gepubliceerd.

Bedragen per kalenderjaar			
Bruto - €/aandeel	2011	2012	2013
Boekjaar 2010/2011			
<i>5 kwartalen</i>			
Voorschot	3,94 €		
Saldo		0,99 €	
Boekjaar 2012			
<i>4 kwartalen</i>			
Voorschot		2,59 €	
Saldo			0,86 € *

* Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van april 2013 om een dividendsaldo voor het boekjaar 2012 toe te kennen.

¹⁰ 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 dividenden die vanaf 1 januari 2012 werden toegekend of betaalbaar werden gesteld, in de plaats van 15% voordien. Natuurlijke personen die meer dan 20.020 € roerende inkomsten hebben in 2012 zijn eveneens onderworpen aan een bijbelasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.020 €.

2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA DE AFSLUITING VAN HET KWARTAAL VOORDEDEN

2.1. PROJECT VOOR DE BOUW VAN HET NIEUW FINANCIECENTRUM, RUE PARADIS IN LUIK (39.000 M²)

Ter herinnering, in het kader van een overheidsopdracht strekkende tot promotie sloot de Regie der Gebouwen begin 2009 met Fedimmo, vandaag dochteronderneming voor 100% van Befimmo, een huurovereenkomst voor een nog op te trekken gebouw (39.000 m²) aan de rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten en is voor een vaste duur van 25 jaar verhuurd.

Fedimmo kreeg een “unieke vergunning” voor de bouw van dit gebouw in 2011. Deze werd na beroep bij Ministerieel Besluit van 10 februari 2012 bevestigd. Tegen dit besluit werden nadien beroepen tot opschorting en vernietiging ingediend bij de Raad van State.

Op 16 oktober 2012 heeft de Raad van State de beroepen tot opschorting afgewezen. De bouwwerken werden begin november voortgezet, opdat het gebouw eind 2014 beschikbaar zou zijn voor zijn gebruikers.

De investeringswaarde van het project belooft zowat 95 miljoen €, voor een huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst van ongeveer 6 miljoen €.

2.2. VEREENVOUDIGING VAN DE STRUCTUREN

Verwerving van de resterende 10% aandelen van Fedimmo NV

Op 3 oktober 2012¹¹ verwierf Befimmo de aandelen (10%) van de NV Fedimmo die tot dan in handen waren van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (“FPIM”) en van de vennootschap Sopima. Befimmo verwierf de helft van deze aandelen tegen contanten en de andere helft in ruil voor nieuwe aandelen van Befimmo.

Met deze verrichting rondde Befimmo een eerste etappe af in de vereenvoudiging van haar structuur. Ze bezit nu alle aandelen van Fedimmo en is zodoende ook de enige begunstigde van de resultaten van Fedimmo. Dit zal een positieve impact hebben, onder meer een jaarlijkse verhoging van haar EPRA earnings die op zowat 0,03 € per aandeel wordt geraamd.

Fedimmo NV zal bij de FSMA het statuut van institutionele Vastgoedbevak aanvragen. Deze procedure zou nog tegen eind 2012 kunnen afgehandeld worden.

¹¹ Voor meer informatie zie het persbericht van 3 oktober 2012 op de website van de Vennootschap (<http://www.befimmo.be/nl/publications/21>).

Juridische omvorming van Befimmo CommVA tot Naamloze Vennootschap

Op 30 oktober 2012¹² sloot Befimmo met AG Real Estate een akkoord betreffende (i) de overname door Befimmo CommVA van Befimmo NV (Statutair Zaakvoerder van Befimmo CommVA) van AG Real Estate voor een bedrag van 21 miljoen € en (ii) de volledige internalisering van de property management activiteiten die momenteel door AG Real Estate Property Management worden uitgeoefend. Dit akkoord met AG Real Estate is onderworpen aan de goedkeuring van de omzetting van de rechtsvorm van Befimmo CommVA tot Naamloze Vennootschap door een Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders in december 2012¹³.

Deze verrichtingen zullen in 2012 een positieve netto-impact hebben op de EPRA earnings van 0,07 € per aandeel, en een eenmalige impact van -1,09 € netto per aandeel op het nettoresultaat en de intrinsieke waarde. Voor de volgende boekjaren¹⁴ zullen ze een jaarlijkse positieve impact hebben van 0,06 € netto per aandeel op de EPRA earnings en op het nettoresultaat.

Deze positieve factoren zullen het vermogen van Befimmo om het dividend uit te betalen, ondersteunen.

3. KALENDER VAN HET DIVIDEND OVER HET BOEKJAAR 2012¹⁵

Vrijdag 23 november 2012	Publicatie van het persbericht over de modaliteiten voor de betaalbaarstelling van het voorschot op dividend
Woensdag 28 november 2012	Knippen van de coupon (Ex date)
Vrijdag 30 november 2012	Registratiedatum (Record date)
Van maandag 3 december tot vrijdag 14 december 2012 (16u00 CET)	Keuzeperiode voor de aandeelhouder in het kader van de verrichting van de uitkering van het voorschot op dividend in contanten en/of in aandelen
Dinsdag 18 december 2012	Publicatie van het persbericht over de resultaten van de verrichting van de uitkering van het voorschot op dividend in contanten en/of in aandelen
Vanaf donderdag 20 december 2012	Uitbetaling van het voorschot op dividend in contanten en/of in aandelen
Vrijdag 21 december 2012	Notering van de nieuwe aandelen op NYSE Euronext Brussels
Begin mei 2013	Uitbetaling van het dividendsaldo

¹² Voor meer informatie zie het persbericht van 31 oktober 2012 op de website van de Vennootschap (<http://www.befimmo.be/nl/publications/21>).

¹³ Op vrijdag 2 november 2012 heeft Befimmo een Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen voor dinsdag 4 december 2012. Als het aanwezigheidsquorum niet gehaald wordt tijdens de eerste vergadering, zal een tweede Buitengewone Algemene Vergadering worden georganiseerd, met dezelfde agenda, voor donderdag 20 december 2012.

¹⁴ Op basis van de huidige vooruitzichten die gepubliceerd werden op de pagina's 70-71 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

¹⁵ Onder voorbehoud van de beslissing van de Raad van Bestuur van 23 november 2012 om zijn aandeelhouders te laten kiezen om het voorschot op dividend in contanten en/of in aandelen te innen.

KALENDER VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING¹⁶

Dinsdag 20 november 2012 (24u00)	“Record date”, of de registratiedatum ¹⁷ van de eerste Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders
Woensdag 28 november 2012	Uiterste datum van de bevestiging van de wil om deel te nemen aan de eerste Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders
Dinsdag 4 december 2012	<i>Eerste Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders (waarschijnlijk zonder vereist quorum)</i>
Donderdag 6 december 2012 (24u00)	“Record date”, of de registratiedatum ¹⁷ van de tweede Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders
Vrijdag 14 december 2012	Uiterste datum van de bevestiging van de wil om deel te nemen aan de tweede Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders
Donderdag 20 december 2012	Tweede Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders

* * *

Zoals al gemeld in haar persbericht van 31 oktober 2012¹⁸ bevestigt Befimmo haar profiel van Pure Player belegger die gespecialiseerd is in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die gelegen zijn in stadscentra in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

Haar portefeuille omvat vandaag een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m², waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen (>65%). De reële waarde van haar portefeuille werd op 30 september 2012 gewaardeerd op 1.980,4 miljoen €.

De Vennootschap legt er zich tegelijk op toe om haar huidige portefeuille op te waarderen en om elke beleggingskans te grijpen die waarde kan creëren voor haar aandeelhouders.

Befimmo is sinds haar oprichting genoteerd op Euronext Brussels en is sinds maart 2009 opgenomen in de BEL 20-index. De Vennootschap hanteert een doordachte strategie die gericht is op de optimalisering van haar resultaten op de lange termijn.

In haar strategische denkoefening houdt Befimmo heel sterk rekening met de impact van duurzame ontwikkeling en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen altijd centraal.

¹⁶ Voor meer informatie zie de mededelingen op de website van de Vennootschap (<http://www.befimmo.be/nl/oga-ega/53>).

¹⁷ Datum waarop de aandeelhouders die wensen deel te nemen aan de Vergadering, eigenaar moeten zijn van de aandelen.

¹⁸ Voor meer informatie zie het persbericht op de website van de Vennootschap (<http://www.befimmo.be/nl/publications/21>).

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 - E-mail: e.delacroix@befimmo.be