



Naamloze Vennootschap

## TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER DE PERIODE VAN 01.01.2013 TOT 31.03.2013

- Reële waarde van de portefeuille blijft stabiel
- Intrinsieke waarde van 55,36 € per aandeel op 31 maart 2013
- EPRA earnings van 1,13 € per aandeel op 31 maart 2013

De Raad van Bestuur van de Vastgoedbevak Befimmo NV is bijeengekomen om de geconsolideerde financiële kwartaalstaten per 31 maart 2013 op te maken.

### 1. EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN SINDS 1 JANUARI 2013

In de voorbije maanden heeft Befimmo mooie transacties verwezenlijkt.

#### Aankoop van Blue Tower Louise NV en succesvolle private plaatsing van 637.371 eigen aandelen

Op 18 april hebben Befimmo en haar dochteronderneming voor 100% Fedimmo, na de afsluiting van het kwartaal<sup>1</sup>, alle aandelen verworven van Blue Tower Louise NV<sup>2</sup>, eigenaar van het kantoorgebouw Blue Tower (28.500 m<sup>2</sup>), dat op 78,5 miljoen € is geschat. Het gebouw is gelegen in het hart van de Louizawijk en is een heuse blikvanger op de Brusselse kantoormarkt. Deze aankoop spoort perfect met Befimmo's strategie om zich toe te spitsen op haar markt: Brussel, de andere Belgische steden en de stad Luxemburg, zoals in oktober 2012 werd aangekondigd.

Om haar LTV<sup>3</sup>-ratio te behouden en om nog te kunnen beschikken over de nodige kredietlijnen voor nieuwe projecten, deed Befimmo een succesvolle private plaatsing<sup>4</sup> van de 637.371 eigen aandelen die haar dochterondernemingen in handen hadden, en haalde zo 31,2 miljoen € op.

<sup>1</sup> Dit persbericht belicht de resultaten op 31 maart 2013. De geringe impact van de aankoop van Blue Tower Louise NV en van de private plaatsing wordt verder behandeld in paragraaf 6 op pagina 6.

<sup>2</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 18 april 2013 werd gepubliceerd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>3</sup> *Loan-to-value* (LTV) = [(financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

<sup>4</sup> Meer informatie is te vinden in de persberichten die op 18 april 2013 werden gepubliceerd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

## Overdracht van het gebouw Mons I

---

Zoals eerder aangekondigd, droeg Befimmo het gebouw Mons I over voor een bedrag van ongeveer 8 miljoen €. Dit gebouw werd betrokken door het Ministerie van Uitrustingen en Transport, dat in 2012 zijn koopoptie op het pand uitoefende. Deze verrichting heeft een neutraal effect op de resultatenrekening, gezien de expertisewaarde van het gebouw gelijk is aan de uitoefenprijs van de optie.

## Integratie van de *property management* activiteiten

---

Zoals voordien al werd gemeld<sup>5</sup>, werd de laatste etappe in het proces voor de vereenvoudiging van de structuur van de Vennootschap afgerond met de integratie van de *property management* activiteiten. Sinds het begin van het tweede kwartaal van het boekjaar is Befimmo het enige dagelijkse aanspreekpunt voor al haar klanten-huurders. Befimmo heeft nu alle vastgoed-, technische en financiële competenties van een *asset manager* in eigen huis.

## 2. VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Variatie in de reële waarden<sup>6</sup> van de vastgoedportefeuille

---

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Befimmo bedraagt 1.966 miljoen €<sup>7</sup> op 31 maart 2013, ten opzichte van 1.969 miljoen € op 31 december 2012. Deze evolutie in de waarde omvat de investeringen in renovatiewerken die in het voorbije kwartaal plaatsvonden in de portefeuille, evenals de overdracht van het gebouw Mons I en de geboekte waardevariëaties.

Zonder investeringen en desinvesteringen blijven de portefeuillewaarden stabiel, met een lichte stijging van 0,6 miljoen € (+0,03%) tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2013.

---

<sup>5</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 31 oktober 2012 werd gepubliceerd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>6</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" de gemiddelde transactiekosten, die onafhankelijke vastgoedexperts bepaalden, 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 en ook het vastgoed bestemd voor verkoop.

<sup>7</sup> De reële waarde van de portefeuille op 31 maart 2013 houdt geen rekening met de reële waarde van het gebouw Blue Tower.

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

KANTOREN	Variatie over het kwartaal (%)	Aandeel in de portefeuille (%)	Reële waarde op 31.03.2013 (in miljoen €)	Reële waarde op 31.12.2012 (in miljoen €)
Brussel centrum (CBD)	-0,12%	56,94%	1 119,3	1 144,8
Brussel gedecentraliseerd	-1,14%	5,09%	100,1	101,2
Brussel rand	1,44%	7,60%	149,5	147,0
Wallonië	-1,85%	3,91%	76,9	78,3
Vlaanderen	-0,04%	18,14%	356,7	356,8
Luxemburg stad	1,58%	4,22%	82,9	81,8
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuuring</i>	<i>-0,03%</i>	<i>95,90%</i>	<i>1 885,3</i>	<i>1 909,9</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring</i>	<i>1,58%</i>	<i>4,10%</i>	<i>80,5</i>	<i>50,8</i>
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>0,03%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 965,9</b>	<b>1 960,7</b>
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,9</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>0,03%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 965,9</b>	<b>1 968,6</b>

- De **variatie over het kwartaal** komt overeen met de variatie in de reële waarden, bij gelijkblijvende perimeter, van 1 januari 2013 tot 31 maart 2013 (zonder investeringen en desinvesteringen).
- Het **aandeel in de portefeuille** wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 maart 2013.

## Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuuring		Vastgoedbeleggingen <sup>(3)</sup>	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Lopend rendement <sup>(1)</sup>	6,89%	6,91%	6,74%	6,73%
Potentieel rendement <sup>(2)</sup>	7,19%	7,21%	7,03%	7,02%

(1) Het lopend rendement stemt overeen met het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten.

(2) Het potentieel rendement stemt overeen met het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, vermeerderd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes.

(3) Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

## Bezettingsgraad en gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

Op 31 maart 2013 ligt de bezettingsgraad<sup>8</sup> op 95,74% voor het vastgoed beschikbaar voor verhuuring (dit wil zeggen de vastgoedbeleggingen uitgezonderd het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring) en op 95,83%<sup>9</sup> voor alle vastgoedbeleggingen samen, ten opzichte van 95,87% in het begin van het boekjaar, zowel voor het vastgoed beschikbaar voor verhuuring als voor alle vastgoedbeleggingen samen.

Op 31 maart 2013 ligt de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 9,08 jaar, vergeleken met 9,32 jaar op 31 december 2012.

<sup>8</sup> Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes, waarvoor de huurovereenkomst nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

<sup>9</sup> Er dient te worden opgemerkt dat, rekening houdend met het vertrek van Levis Strauss op 30 april 2013 (zoals aangekondigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012), de bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen, als alles voor het overige gelijk blijft, ongeveer 93,5% zou bedragen.

### 3. FINANCIËLE STRUCTUUR

Sinds januari 2013 rondde Befimmo de aanleg van bilaterale lijnen af bij 3 bankinstellingen voor een totaalbedrag van 215 miljoen €.

Op 31 maart 2013 komt de schuldratio op 48,7% (ten opzichte van 49,3% in het begin van het boekjaar) en de *Loan-to-value*<sup>10</sup> op 46,6% (vergeleken met 48,03% in het begin van het boekjaar).

### 4. DE NETTO-ACTIEFWAARDE OP 31 MAART 2013

Op 31 maart 2013 heeft het netto-actief van Befimmo<sup>11</sup> een waarde van 1.023,3 miljoen €.

Dit brengt de intrinsieke waarde dus op 55,36 € per aandeel.

	€/aandeel	In miljoen €	Aantal aandelen in omloop
<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2012</b>	<b>54,10 €</b>	<b>998,2 miljoen €</b>	<b>18 452 987</b>
Nettoresultaat op 31 maart 2013		23,5 miljoen €	
Verrichtingen met eigen aandelen		1,5 miljoen €	
<b>Intrinsieke waarde op 31 maart 2013</b>	<b>55,36 €</b>	<b>1 023,3 miljoen €</b>	<b>18 483 338</b>
<b>EPRA NAV<sup>12</sup> op 31 maart 2013</b>	<b>55,20 €</b>	<b>1 020,3 miljoen €</b>	<b>18 483 338</b>
<b>EPRA NNAV<sup>12</sup> op 31 maart 2013</b>	<b>54,47 €</b>	<b>1 006,8 miljoen €</b>	<b>18 483 338</b>

De Gewone Algemene Vergadering van Befimmo NV van 30 april 2013 heeft de uitkering van een brutodividend van 3,45 € per aandeel over het boekjaar 2012 goedgekeurd. Dit bestaat uit het voorschot op dividend van 2,59 € bruto per aandeel dat vanaf 20 december 2012 werd uitbetaald en een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel dat vanaf 8 mei 2013 werd uitbetaald.

<sup>10</sup> *Loan-to-value* (LTV) = [(financiële schulden – kasstroom) / reële waarde van de portefeuille].

<sup>11</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>12</sup> De methodes voor de berekening van de EPRA NAV en NNAV worden uiteengezet op pagina 54 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

## 5. EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

	31.03.2013	31.03.2012
	3 maanden	3 maanden
Nettohuurresultaat <sup>13</sup> (in miljoen €)	32,5	31,7
Operationeel vastgoedresultaat (in miljoen €)	30,5	30,1
Gemiddeld aantal aandelen in omloop tijdens de periode	18 475 990	17 538 069
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	1,27	0,04
EPRA earnings (€/aandeel) [groepsaandeel]	1,13	0,99

Het **operationeel vastgoedresultaat** steeg met 1,2% ten opzichte van het resultaat dat in dezelfde periode van vorig boekjaar geboekt werd. Dat is vooral te verklaren door de betere huuropbrengsten bij gelijkblijvende perimeter.

De verhoging van de **EPRA earnings per aandeel** vergeleken met vorig jaar is ook toe te schrijven aan het beter financieel resultaat door de lagere financiële lasten (daling van de rentevoeten).

De verbetering van het **nettoresultaat** is voornamelijk verbonden aan de stabiliteit van de reële waarde van de portefeuille in de loop van het voorbije kwartaal, terwijl in het eerste kwartaal van 2012 een waardevermindering werd vastgesteld.

<sup>13</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 de Vastgoedbevaks, *B.S.*, 29 juni 2006.

## 6. GERINGE IMPACT VAN DE VERWERVING VAN BLUE TOWER LOUISE NV EN VAN DE PRIVATE PLAATSING VAN DE 637.371 EIGEN AANDELEN

Op basis van de gegevens op 31 maart 2013 heeft deze transactie volgende geringe effecten:

- De bezettingsgraad van de hele portefeuille en de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten blijven op een hoog niveau. Er is een beperkte impact op deze ratio's van respectievelijk zowat -0,2% en -0,2 jaar.
- De EPRA earnings per aandeel zou in 2013 met ongeveer 0,03 € moeten stijgen.
- De verwachte netto-impact op de LTV-ratio is beperkt tot +0,4%.

Na deze transactie, en bij gelijkblijvende perimeter, beschikt Befimmo over de nodige kredietlijnen om haar behoeften tot het 3<sup>de</sup> kwartaal 2014 te dekken.

## 7. VOORUITZICHTEN

Als er voor het overige niets verandert, blijven ook de resultaatvooruitzichten nog gelden zoals ze werden gepubliceerd<sup>14</sup> in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012. De Raad van Bestuur bevestigt zo het vooropgesteld dividend van 3,45 €<sup>15</sup> per aandeel (bruto) voor het lopende boekjaar.

## 8. BEURSKOERS EN RENDEMENTEN

Het Befimmo-aandeel sloot op 31 maart 2013 op 49,6 €, of dus met een disagio van -10,4% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

De return op eigen vermogen bedraagt 4,13%<sup>16</sup>. De return op beurskoers ligt op 7,48%<sup>16</sup>, over de periode van een jaar die eindigt op 31 maart 2013.

---

<sup>14</sup> Zie Jaarlijks Financieel Verslag 2012, in het hoofdstuk 'Vooruitzichten en dividendbeleid', pagina's 65 tot 69.

<sup>15</sup> Het brutodividend van 3,45 € per aandeel zou uitbetaald kunnen worden met een voorschot van 2,59 € in december 2013 en een saldo van 0,86 € in mei 2014.

<sup>16</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 2,59 € (bruto) per aandeel, dat in december 2012 werd toegekend aan de aandeelhouders die voor een dividend in aandelen kozen.

**9. VOLGENDE PUBLICATIES<sup>17</sup>**

Donderdag 1 augustus 2013	Publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013 op de website van Befimmo ( <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> )
Donderdag 14 november 2013	Publicatie van de Tussentijdse Verklaring op 30 september 2013
Donderdag 20 februari 2014	Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2013

\* \* \*

*Befimmo is een Pure Player investeerder, die gespecialiseerd is in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in stadscentra in België en in het Groothertogdom Luxemburg. Vandaag omvat haar portefeuille een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m<sup>2</sup>, waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen (> 65%). De reële waarde van haar portefeuille werd op 31 maart 2013 op 1.966 miljoen € geraamd. De Vennootschap streeft naar de opwaardering van haar huidige portefeuille en wil tegelijk elke investeringskans grijpen die waarde creëert voor haar aandeelhouders. Befimmo is sinds haar oprichting genoteerd op NYSE Euronext Brussels en sinds maart 2009 opgenomen in de BEL 20. 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.*

**Bijkomende informatie:**

**Emilie Delacroix | IR & External Communication Manager | Befimmo NV**  
**Tel.: +32 2 679.38.60 | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be) | E-mail: [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)**

---

<sup>17</sup> Publicatie na sluiting van de beurs.