



Naamloze Vennootschap

TUSSENTIJDSE VERKLARING OP 30.09.2013

Na de eerste 9 maanden van het boekjaar 2013:

- **Groei van de portefeuille in reële waarde (+10%)**
- **Vermindering van de *Loan-to-value* ratio met 2,2%**
- **EPRA earnings van 3,35 € per aandeel, tegen 3,30 € per aandeel op 30 september 2012**
- **Nettoresultaat van 3,26 € per aandeel, tegen 1,67 € per aandeel op 30 september 2012**
- **Bevestiging van het voorschot op dividend over het boekjaar 2013 van 2,59 € bruto per aandeel, betaalbaar in december in contanten en, desgevallend, in aandelen¹**

De Raad van Bestuur is op 12 november 2013 bijeengekomen om de geconsolideerde financiële kwartaalstaten op te maken, afgesloten op 30 september 2013.

Dit derde kwartaal van het boekjaar werd gekenmerkt door de afronding van de twee vastgoedoperaties die in het eerste halfjaar werden bekendgemaakt. Het gaat om de inbreng in natura door AXA Belgium van het gebouw AMCA evenals de opname van het gebouw Blue Tower in de portefeuille van Befimmo. Deze operaties leidden tot een verhoging van het eigen vermogen met zowat 15% en van de waarde van de portefeuille met nagenoeg 10%. Tegelijk slonk de LTV²-ratio fors (zonder deze operaties had de LTV-ratio op 30 september 2013 op 45,8% gelegen, tegen 43,6% in werkelijkheid) en verhoogde de EPRA earnings van de Vennootschap heel lichtjes.

¹ Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

² *Loan-to-value* (LTV): [(nominale financiële schulden – kasstroom) / reële waarde van de portefeuille].

1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET KWARTAAL

1.1. Fusie door overneming van de NV Blue Tower Louise

De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 6 september 2013 keurde de fusie door overneming van de NV Blue Tower Louise door Befimmo goed.

Ter herinnering, de NV Blue Tower Louise was eigenaar van het gebouw Blue Tower³ (28.500 m²), dat in het hart van de Brusselse Louizawijk ligt, en was in handen van Befimmo (25%) en van haar dochteronderneming Fedimmo (75%).

Als gevolg van deze fusie⁴ werden 528.615 nieuwe aandelen van Befimmo uitgegeven voor de prijs van 55,36 € als vergoeding van de inbreng door Fedimmo van haar participatie in de overgenomen vennootschap.

1.2. Kapitaalverhoging naar aanleiding van de inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium

Ter herinnering, ten gevolge van de inbreng in natura van het gebouw AMCA⁵ (58.000 m²) in Antwerpen door AXA Belgium, verhoogde Befimmo op 10 juli 2013 haar eigen vermogen, in het kader van het toegestane kapitaal, naar rato van 110 miljoen € door de creatie van 2.037.037 nieuwe aandelen voor de prijs van 54 €. Deze aandelen werden op 12 juli 2013 toegelaten tot de handel op NYSE Euronext Brussels.

Zo werd AXA Belgium aandeelhouder van de Vennootschap voor 9,4%. Ze heeft er zich toe verbonden om de nieuwe aandelen niet over te laten tijdens een periode van zes maanden vanaf de daadwerkelijke inbreng.

1.3. Ondertekening van een verkoopcompromis voor het gebouw Triomf III

Zoals eerder werd aangekondigd⁶, ondertekende Befimmo op 9 juli 2013, een verkoopcompromis voor haar gebouw Triomf III⁷ aan de Arnaud Fraiteurlaan 25 te 1050 Elsene, voor een prijs die aansluit op zijn reële waarde. Het verlijden van de verkoopakte van het gebouw is gepland voor het vierde kwartaal van 2013.

³ Meer informatie is te vinden in de persberichten van 18 april 2013 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

⁴ Meer informatie is te vinden in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013 van Befimmo en in de verschillende documenten met betrekking tot de Buitengewone Algemene Vergadering op de website (www.befimmo.be).

⁵ Meer informatie is te vinden in de persberichten van 18 juni 2013 en 10 juli 2013 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

⁶ Meer informatie is te vinden in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013 van Befimmo, op de website (www.befimmo.be).

⁷ De cijfers van de portefeuille die in dit persbericht worden meegegeed, houden rekening met het gebouw Triomf III. Sinds 30 juni 2013 is dit gebouw opgenomen in de categorie "Vastgoed bestemd voor verkoop".

1.4. Belangrijkste renovatie- en bouwprojecten

Befimmo investeert in haar portefeuille om deze op een hoog kwaliteitsniveau te houden en op die manier een zo hoog mogelijke bezettingsgraad te garanderen. Zo gaan onder meer de renovatiewerken in de gebouwen Brederode I (totaal budget van ongeveer 26 miljoen €) en Triomf I (totaal budget van zowat 11 miljoen €) verder om, zoals gepland, beiden eind maart 2014 af te lopen.

Ook de bouw van de Toren Paradis in Luik volgt zijn gang. Vandaag is meer dan de helft van de hoogte al bereikt. Befimmo wacht sereen op het advies van de Raad van State in het kader van twee beroepschriften tot vernietiging die tegen de vergunning⁸ werden ingediend.

Bovendien werkte Fedimmo, in overleg met de stad Luik en het Waals Ministerie van Leefmilieu, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit, aan de voorbereiding van een projectenoproep⁹ in het kader van de uitvoering van een vastgoedproject (van ongeveer 35.000 m² kantoren en woningen) op het saldo van het perceel waarvan ze eigenaar is. Dit project biedt Fedimmo nieuwe perspectieven voor de opwaardering van haar terrein in de komende jaren.

2. VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1. Variatie in de reële waarden¹⁰ van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.173,5 miljoen € op 30 september 2013, ten opzichte van de reële waarde van 2.044,5 miljoen € op 30 juni 2013 en van 1.968,6 miljoen € in het begin van het boekjaar (+10,41%).

De evolutie van de reële waarde over de eerste negen maanden van het boekjaar 2013 omvat de investeringen in renovatiewerken in de portefeuille in die periode, de opname in de portefeuille van de gebouwen Blue Tower en AMCA, de overdracht van het gebouw Mons I, en de waardevariëaties die op de resultatenrekening werden geboekt.

Buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen daalde de portefeuille lichtjes in waarde over de eerste drie kwartalen van het boekjaar, namelijk met 7,5 miljoen € (of -0,34%), waarvan -0,2 miljoen € (of -0,01%) in het derde kwartaal.

Deze lichte waardevermindering ligt een stuk onder de vooruitzichten die voordien¹¹ gepubliceerd werden. Daaruit blijkt dat de vastgoedwaarden zich in de voorbije drie kwartalen beter gedroegen dan wat was verwacht op basis van de waarde-evoluties die de vastgoedexperts in december 2012 hadden vooropgesteld.

⁸ Meer informatie is te vinden in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

⁹ Meer informatie is te vinden op de website: www.liege-appel-a-projets.be.

¹⁰ 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 een gebouw bestemd voor verkoop.

¹¹ Zie pagina's 65-69 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

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

Kantoren	Variatie over het kwartaal (in %)	Aandeel in de portefeuille (in %)	Reële waarde op 30.09.2013 (in miljoen €)	Reële waarde op 30.06.2013 (in miljoen €)	Reële waarde op 31.12.2012 (in miljoen €)
Brussel centrum (CBD)	-0,23%	54,78%	1 190,6	1 192,2	1 144,8
Brussel gedecentraliseerd	-0,22%	3,38%	73,4	73,4	101,2
Brussel rand	-0,34%	6,99%	151,9	150,6	147,0
Wallonië	-0,73%	3,49%	75,9	76,5	78,3
Vlaanderen	0,23%	21,49%	467,1	356,0	356,8
Luxemburg stad	-0,10%	3,81%	82,8	82,8	81,8
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	-0,15%	93,93%	2 041,6	1 931,3	1 909,9
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	2,30%	5,76%	125,3	106,5	50,8
Vastgoedbeleggingen	-0,01%	99,69%	2 166,9	2 037,8	1 960,7
Vastgoed bestemd voor verkoop	-0,05%	0,31%	6,6	6,6	7,9
Totaal	-0,01%	100,00%	2 173,5	2 044,5	1 968,6

- De **variatie over het kwartaal** komt overeen met de variatie in de reële waarde (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen) tussen 1 juli 2013 en 30 september 2013.
- Het **aandeel in de portefeuille** wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2013.

2.2. Bezettingsgraad en gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

De bezettingsgraad¹² van het vastgoed beschikbaar voor verhuring¹³ belooft 95,10% op 30 september 2013, tegen 94,82% op 30 juni 2013 en 95,87% op 31 december 2012.

De bezettingsgraad van alle vastgoedbeleggingen¹⁴ komt op 30 september 2013 op 93,95%, vergeleken met 93,62% op 30 juni 2013 en met 95,87% in het begin van het boekjaar.

Op 30 september 2013 hebben de huurovereenkomsten een gewogen gemiddelde duur van 9,14 jaar, vergeleken met 8,97 jaar op 30 juni 2013 en 9,32 jaar op 31 december 2012.

In het derde kwartaal van het boekjaar 2013 ondertekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten voor een oppervlakte van zowat 2.000 m².

¹² Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes, waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes, waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

¹³ Het gaat om de vastgoedbeleggingen zonder het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

¹⁴ Dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

2.3. Globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(c)	
	30.09.2013	30.06.2013	30.09.2013	30.06.2013
Lopend rendement ^(a)	6,74%	6,77%	6,47%	6,55%
Potentieel rendement ^(b)	7,09%	7,14%	6,89%	7,00%

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

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

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

3. DE NETTO-ACTIEFWAARDE OP 30 SEPTEMBER 2013

Op 30 september 2013 bedraagt de netto-actiefwaarde van Befimmo 1.187,6¹⁵ miljoen €.

De intrinsieke waarde komt op 56,13 € per aandeel.

	in duizend €	in € per aandeel	Evolutie van het aantal aandelen in omloop
Intrinsieke waarde op 31 december 2012	998 239	54,10	18 452 987
Overdracht van eigen aandelen	32 437		+667 722
Dividendsaldo van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 (uitgekeerd in mei 2013)	-16 444		
Kapitaalverhogingen ¹⁶	139 117		+2 565 652
Aangehouden eigen aandelen	-29 265		-528 615
Resultaat op 30 september 2013	63 556		
Intrinsieke waarde op 30 september 2013	1 187 639	56,13	21 157 746
EPRA NAV¹⁷ in € per aandeel op 30 september 2013		56,29	21 157 746
EPRA NNAV¹⁷ in € per aandeel op 30 september 2013		55,41	21 157 746

¹⁵ 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.

¹⁶ Het gaat om kapitaalverhogingen na de inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium en de fusie door overneming van de NV Blue Tower Louise door Befimmo.

¹⁷ 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).

4. EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

	30.09.2013 9 maanden	30.09.2012 9 maanden Herwerkt ¹⁸
Nettohuurresultaat ¹⁹ (in miljoen €)	102,7	96,7
Operationeel vastgoedresultaat (in miljoen €)	95,0	89,1
EPRA earnings (in miljoen €) [groepsaandeel]	65,2	57,8
Aantal uitgegeven aandelen	21 686 361	18 175 440
Aantal aandelen in omloop	21 157 746	17 517 721
Gemiddeld aantal aandelen in omloop over de periode	19 481 681	17 528 940
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	3,26	1,67
Courant nettoresultaat (€/aandeel)	3,36	3,30
EPRA earnings (€/aandeel) [groepsaandeel]	3,35	3,30

Het **nettohuurresultaat** en het **operationeel vastgoedresultaat** liggen hoger dan in dezelfde periode vorig jaar. Deze stijging is te verklaren door de inning van vergoedingen voor de vervroegde opzegging van huurovereenkomsten (netto positieve impact van 3,4 miljoen €) en door de wijziging van de perimeter (netto positieve impact van 3,1 miljoen €). De andere variaties (de komst van nieuwe huurders, het vertrek van huurders, de indexering, enz.) compenseren elkaar globaal.

De verhoging van de **EPRA earnings** met 7,4 miljoen €, of 12,9% ten opzichte van eerste 9 maanden van het boekjaar 2012, is vooral toe te schrijven aan de gecombineerde impact van de stijging van het operationeel vastgoedresultaat en aan het feit dat 100% van de resultaten van Fedimmo²⁰ ten goede komt aan Befimmo.

¹⁸ Bij de integratie van de *property management* activiteit heeft de Vennootschap de analytische structuur van haar resultatenrekening herzien. Bijgevolg worden de werkingskosten (personeel, projectkosten, enz.) die rechtstreeks verbonden zijn aan het vastgoed en die vroeger werden geboekt in de rubriek "Algemene kosten van de Vennootschap" vanaf het boekjaar 2013 opgenomen in de rubriek "Nettovastgoedkosten". Deze herclassificering heeft enkel een impact op het operationeel vastgoedresultaat en heeft geen impact op het nettoresultaat.

¹⁹ 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.

²⁰ Naar aanleiding van de verwerking, in oktober 2012, van de 10% van de Fedimmo-aandelen die Befimmo nog niet aanhield.

De **EPRA earnings** per aandeel klimt met 1,5% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar, omdat het gemiddeld aantal aandelen in omloop over de periode met 11% aangroeide, naar aanleiding van de diverse kapitaalverhogingen.

Het **nettoresultaat** per aandeel verdubbelde omzeggens. Buiten de groei van de EPRA earnings is deze evolutie vooral te verklaren door positieve variaties van de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (+5,8 miljoen €, terwijl ze negatief waren vorig jaar, of -7 miljoen €), en ook door negatieve variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die veel minder hoog liggen dan vorig jaar (-7,5 miljoen € in de plaats van -20,9 miljoen €).

5. FINANCIËLE STRUCTUUR EN INDEKKINGSBELEID

Befimmo diversifieerde in juli 2013 verder haar financieringsbronnen met een private institutionele schuldplaatsing in België voor een bedrag van 18 miljoen € en voor een gewogen gemiddelde duur van 5,8 jaar.

Daarnaast heeft Befimmo, in het kader van haar dekkingsbeleid, op 1 juli 2013 een aantal CAPS verworven voor een totale notionele waarde van 75 miljoen €, met looptijden van 3 tot 5 jaar. Ze heeft ook een bestaand IRS-contract in haar portefeuille verlengd (30 miljoen € tot 2022).

Op 30 september 2013 bedraagt de schuldratio 45,9% (ten opzichte van 49,3% in het begin van het boekjaar) en de LTV-ratio²¹ 43,6% (vergeleken met 47,8% in het begin van het boekjaar).

6. BEURSKOERS EN RENDEMENTEN

Op 30 september 2013 sloot het Befimmo-aandeel op 51,23 €. Dit komt neer op een disagio van 8,73% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

Over de laatste 12 maanden komt de return op eigen middelen op 4,17%²², terwijl de return op beurskoers 20,43%²² bedraagt.

²¹ *Loan-to-value* (LTV): [(nominale financiële schulden - kasstroom) / reële waarde van de portefeuille].

De definitie van de LTV-ratio werd herzien en bepaald op basis van de berekening van de teller op de nominale en niet langer op de boekhoudkundige financiële schulden. Dit moet verhinderen dat variaties in de reële waarde van een schuld die op de vervaldag tegen de nominale waarde zal terugbetaald worden, de berekening zouden beïnvloeden. Op basis van de voordien toegepaste definitie, had de LTV-ratio 43,4% bedragen op eind september 2013.

²² Het betreft de IRR [*Internal Rate of Return* of interne rentabiliteitsvoet], berekend op de laatste 12 maanden (van 30 September 2012 tot 30 September 2013) en rekening houdend met het voorschot op dividend van 2,95 € (bruto) per aandeel, dat in december 2012 werd toegekend aan de aandeelhouder die voor het dividend in aandelen koos.

7. KALENDER VAN HET DIVIDEND OVER HET BOEKJAAR 2013

De Vennootschap bevestigt, na drie kwartalen van het boekjaar, de uitkering van een voorschot op dividend over het boekjaar 2013 van 2,59 € bruto per aandeel, betaalbaar in december in contanten en, desgevallend, in aandelen²³.

In april 2014 zal op de agenda van de Gewone Vergadering van aandeelhouders die de rekeningen over het boekjaar 2013 moet goedkeuren, daarnaast het voorstel genoteerd worden om, in voorkomend geval, een dividendsaldo uit te vaardigen (dat momenteel geraamd wordt op 0,86% per aandeel) over het boekjaar 2013.

Het totale dividend over het boekjaar 2013 zou dus, in voorkomend geval, komen op 3,45 €²⁴ bruto per aandeel.

Woensdag 27 november 2013	Afknippen van de coupon (Ex date)
Vrijdag 29 november 2013	Record date
Vanaf donderdag 19 december 2013	Betaling van het voorschot op dividend in contanten en/of in aandelen
Vrijdag 20 december 2013	Notering van de nieuwe aandelen op NYSE Euronext Brussels
Vanaf 7 mei 2014	Betaling van het dividendsaldo

²³ Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

²⁴ Zoals aangekondigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

BEFIMMO BELOOND VOOR HAAR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2012

Befimmo kreeg een **Gold Award Financial Reporting** en een **Silver Award Sustainability Reporting** voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

Deze prijzen worden jaarlijks uitgereikt door de **EPRA**, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedbedrijven. Het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo werd geselecteerd uit meer dan 80 jaarverslagen van beursgenoteerde Europese vastgoedmaatschappijen.

Bovendien staat het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 van Befimmo tweede in de rangschikking die wordt opgesteld voor de **BVFA**, in de categorie "Best Annual Report". Deze wedstrijd wordt jaarlijks georganiseerd door de Belgische Vereniging van Financiële Analisten.

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 m², waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen (> 65%).

De reële waarde van haar portefeuille werd op 30 september 2013 op 2.173,5 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 inlichtingen:

Caroline Kerremans - Investor Relations & Communication Manager
Befimmo NV - Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.13 - Fax: 02/679.38.66
www.befimmo.be - E-mail: c.kerremans@befimmo.be