

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE ZAAKVOERDER AANGAANDE
DE PERIODE VAN 01.04.2008 TOT 30.06.2008



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- ☞ Acquisitie van twee gebouwen met huurcontract voor lange termijn
- ☞ Stabiliteit van de portefeuillevaarde bij constante perimeter
 - ☞ Intrinsieke waarde op 74,50 € per aandeel
 - ☞ Verlengde financieringsduur
 - ☞ Verwacht dividend bevestigd

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE EN BUSINESS-EVOLUTIE

De volgende tabel toont de waarden van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo per geografische zone.

| [in miljoen €] | 30/06/2007 | 30/09/2007 | 30/06/2008 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| ▪ Kantoren | 1 775,0 | 1 753,7 | 1 863,9 |
| - Brussel Centrum | 1 050,0 | 1 028,8 | 1 061,9 |
| - Brussel Gedecentraliseerd | 153,8 | 154,7 | 154,8 |
| - Brussel Rand | 207,4 | 209,1 | 184,1 |
| - Vlaanderen | 268,1 | 268,2 | 370,4 |
| - Wallonië | 95,7 | 93,0 | 92,7 |
| ▪ Andere | 28,7 | 59,2 | 25,3 |
| TOTALE VASTGOED- PORTEFEUILLE | 1 803,7 | 1 812,9 | 1 889,2 |

Op 30 juni 2008 bedraagt de “reële waarde”¹ van de geconsolideerde portefeuille 1 889,2 miljoen €. Deze waarde is te vergelijken met die van 1 812,9 miljoen € bij de start van het boekjaar (1 oktober 2007) en met die van 1 803,7 miljoen € op 30 juni 2007.

Op basis van een constante portefeuille (namelijk bij abstractie van de – infra besproken – acquisitie van de twee aan Fortis verhuurde gebouwen en van de overdracht van de semi-industriële portefeuille en van twee gebouwen in de rand) is de waarde van de geconsolideerde portefeuille licht gestegen (met 0,30%) sinds de aanvang van het boekjaar. In de huidige context van crisis op de financiële markten bevestigt deze stabiliteit de kwaliteit van Befimmo's portefeuille en de lange gemiddelde duur van inkomsten vanwege huurders met een hoge rating.

De belangrijkste transacties van het kwartaal zijn:

- de verwerving door Befimmo, in juni 2008, voor een totale acquisitiewaarde van 94,1 miljoen €, van de zakelijke rechten op twee gebouwen in Antwerpen en Leuven die hoofdzakelijk aan Fortis Bank worden verhuurd voor een gemiddelde duur van ongeveer 17 jaar (cf. persbericht van 27 juni 2008).
- het sluiten door Fedimmo (voor 90% filiaal van Befimmo), in juni 2008, van diverse akkoorden voor overdracht van de zakelijke rechten op vier gebouwen (Kattendijkdok, Tabaksvest en Frankrijklei in Antwerpen; Langerei in Brugge) die voor korte termijn worden verhuurd aan de Belgische Staat, voor een totaalbedrag van 24,3 miljoen €. De finalisering van deze operaties, die gespreid zou moeten worden het huidige boekjaar 2007/2008 en de twee volgende boekjaren 2008/2009 en 2009/2010, zal een globale meerwaarde van 0,65 € per aandeel opleveren.

Op 30 juni 2008 bedraagt de bezettingsgraad² van de volledige portefeuille 97,5% of een verhoging tegenover de 95,1% bij aanvang van het boekjaar.

DE NETTO ACTIEFWAARDE OP 30 JUNI 2008

Op 30 juni 2008 bedraagt de totale netto actiefwaarde van Befimmo (niet-geauditeerd³) – groepsaandeel – 972,8 miljoen €. De intrinsieke waarde – groepsaandeel – bedraagt 74,50 € per aandeel tegenover 71,36 € per aandeel bij aanvang van het boekjaar.

¹ De waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die voor beleggingsvastgoed een boeking in 'fair value' (reële waarde) eist. Deze 'fair value' wordt verkregen door de 'beleggingswaarde' te verminderen met de gemiddelde transactiekosten over de laatste drie jaar. Dit komt overeen met 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen €, en met 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €.

² Bezettingsgraad: lopende huuropbrengsten (inclusief deze van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huuropbrengsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten). Bij de berekening van deze bezettingsgraad is rekening gehouden met alle gebouwen in portefeuille, behalve het investeringsproject in Luxemburg dat in april 2009 zal worden opgeleverd en waarvoor Befimmo een huurwaarborg van 18 maanden vanaf de opleveringsdatum geniet.

³ Audit van de rekeningen: de halfjaarlijkse rekeningen (31 maart) vormen het voorwerp van een beperkte controle; de jaarrekeningen afgesloten op 30 september, vormen het voorwerp van een audit.

Over de jaarperiode die eindigt op 30 juni 2008, en rekening houdend met het saldo van het bruto dividend van 1,44 €/aandeel dat in december 2007 werd uitgekeerd, bedraagt de return op eigen vermogen 7,8 %⁴.

VERSTERKING VAN DE FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Befimmo heeft eind juni 2008 met succes zijn financieringsstructuur versterkt door een nieuw gesyndiceerd krediet voor 5 jaar af te sluiten voor een bedrag van 300 miljoen €. Door deze operatie kan Befimmo de duur van zijn schuld verhogen: deze stijgt van 2,3 jaar op 31 maart 2008 naar 4,0 jaar op 30 juni 2008.

Op 30 juni 2008 bedraagt de schuldratio van de vastgoedbevak 47,0 %.

PERIODIEKE RESULTATEN

| | Q3 2006/2007 ⁵ (gecumuleerd) (30.09.2006 - 30.06.2007) | Q3 2007/2008 (gecumuleerd) (30.09.2007 - 30.06.2008) |
|--|---|--|
| Netto huurresultaat⁶ (in miljoen €) | 77,0 | 82,0 |
| Nettocashflow⁷ (€/aandeel) (groepsaandeel) | 3,67 | 3,72 |
| Nettoresultaat (€/aandeel) (groepsaandeel) | 6,82 | 4,92 |

Het netto huurresultaat stijgt met 6,5 % tegen vorig boekjaar, en dit dankzij de inkomsten van Fedimmo gedurende drie kwartalen van boekjaar 2007/2008 (tegen twee kwartalen in 2006/2007). Dit positief effect (ongeveer 9 miljoen €) wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de tijdelijke daling van Befimmo's recurrente huurresultaat tijdens boekjaar 2007/2008, te wijten aan het ingrijpende renovatieplan voor WTC-toren 2 dat in december 2005 overeengekomen werd met de Post en de Belgische Staat.

Wat nettocashflow aangaat, is de lichte stijging die in dit boekjaar wordt vastgesteld, toe te schrijven aan de meerwaarde op de overdracht van de semi-industriële portefeuille en van

⁴ Deze return wordt berekend als de verhouding (in procenten) tussen de intrinsieke waarde op 30 juni 2008 (74,50 €), verhoogd met het saldo van het bruto dividend van december 2007 (1,44 €) (vermits het tussentijds dividend 2007 al op 30 juni 2007 uit de eigen vermogen verdween), en de intrinsieke waarde op 30 juni 2007 (70,45 €), min één.

⁵ Het is belangrijk om, teneinde de cijfers van 30 juni 2007 en 30 juni 2008 te kunnen vergelijken, rekening te houden met de stijging van het aantal Befimmo-aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van juni 2007. De cijfers per aandeel op 30 juni 2007 werden berekend op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen tijdens het boekjaar.

⁶ Netto huurresultaat zoals voorgesteld in het schema uit de IFRS-resultatenrekening van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

⁷ De nettocashflow is het nettoresultaat voor afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.

de gebouwen van Woluwe Garden, gerealiseerd in april 2008 (+0,6 €/aandeel). Dit compenseert het effect van de akkoorden van december 2005 aangaande WTC-toren 2.

Het verschil tussen het nettoresultaat op 30 juni 2008 en 30 juni 2007 is te verklaren door de uitzonderlijke waardeinstijging van de vastgoedportefeuille die in 2007 werd vastgesteld (+ 36 miljoen € op 30 juni 2007), terwijl deze waarde relatief stabiel blijft (+ 5,1 miljoen €) in de loop van dit boekjaar.

Wat het derde kwartaal betreft, is er geen enkel betekenisvol evenement te vermelden dat een negatief effect kan hebben op de vooruitzichten voor het jaarresultaat.

VOORUITZICHTEN

Zoals aangekondigd in het persbericht van 22 mei 2008 over de halfjaarresultaten van Befimmo, zou de cashflow van het boekjaar, indien alle overige elementen gelijk blijven, minstens 4,40 € per aandeel moeten bedragen. Dat is ruim boven het voorspelling van 3,79 € per aandeel die in het jaarverslag 2007 werd genoteerd.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder bevestigt aldus de dividendprognose van het lopende boekjaar (betaalbaar vanaf 19 december 2008), namelijk 4,51 € bruto (3,83 € netto na voorheffing) per aandeel.

* * *

Befimmo is een Vastgoedbevak met een "pure player" strategie: belegger in kantoorgebouwen in stadscentra.

Als Asset Manager beheert Befimmo een portefeuille van kwaliteitsvolle kantoorgebouwen, vooral gesitueerd in Brussel. Meer dan 65 % van de portefeuille is voor lange termijn verhuurd aan openbare instellingen die een lange en regelmatige inkomstenstroom opleveren. Door de aandacht voor zijn klanten, de gebruikers van de gebouwen, ontwikkelt Befimmo een strategie in het teken cashflowsmaximalisatie op lange termijn en creatie van vastgoedmeerwaarden.

* * *

Aanvullende inlichtingen

Voor alle aanvullende informatie kunt u zich wenden tot het hoofdkantoor:

Emilie Delacroix
Communication Officer
Befimmo Comm.V.A
Vastgoedbevak
Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60
Fax: 02/679.38.66
www.befimmo.be
E-mail: contact@befimmo.be