



Verwerving van de rechten op twee gebouwen die voor lange termijn aan Fortis Bank worden verhuurd

Befimmo heeft met Fortis Bank op 26 juni 2008 een operatie afgerond over de verwerving van de reële rechten op twee gebouwen in Antwerpen en Leuven die hoofdzakelijk aan Fortis Bank worden verhuurd.

Het gebouw in Antwerpen (21 253 m²) bestaat uit twee technisch onafhankelijke vleugels:

- de **Meir**, gebouw in klassieke stijl met een grote architecturale waarde (bankfiliaal, vergaderlokalen, kluizenzaal en kantoren), volledig aan Fortis Bank verhuurd voor een duur van 27 jaar;
- de **Wapper**, eigentijds gebouw voor gebruik als kantoren en als bankfiliaal, eveneens volledig aan Fortis Bank verhuurd voor een duur van 18 jaar.

Het gebouw in Leuven (18 084 m²), gelegen in de Vital Decosterstraat 42-44, is eveneens een recent en functioneel kantoorgebouw. Het wordt verhuurd op lange termijn, voor +/- 75% aan Fortis Bank (huurcontracten van 12 en 15 jaar) en het saldo wordt gehuurd door andere gereputeerde huurders.

De globale acquisitiewaarde van deze operatie bedraagt 94,1 miljoen €.

Dankzij de aangewende financieringsstructuur is Befimmo in staat om minimaal gedurende de eerste drie jaar een onmiddellijke cashflowverhoging ter grootte van 0,07 €/aandeel op jaarbasis te genereren. Deze wordt vanaf het 2^e jaar geïndexeerd.

Deze operatie past perfect in Befimmo's *pure player* investeringsstrategie. Het gaat hier immers om kwaliteitsvolle kantoorgebouwen, uitstekend gelegen in het stadscentrum. Ze worden voor 100 % aan eersteklashuurders verhuurd, met een gewogen gemiddelde duur van 17,3 jaar. Dit is een waarborg voor lange, regelmatige, verzekerde en geïndexeerde cashflows.

Deze informatie wordt, voor zover nodig, meegedeeld op basis van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, rekening houdend met de tussenkomst van Fortis Bank (bedoeld in genoemd artikel 24) in deze operatie. Deze werd uitgevoerd tegen normale marktvoorwaarden die deze van de vastgoedexpert niet overtreffen.

Belang voor de Befimmo-aandeelhouder

Deze operatie vormt een aanzienlijke versterking voor de lange, recurrente en verzekerde cashflowbasis van Befimmo.

Als gevolg van deze acquisitie bedraagt de totale waarde¹ van de geconsolideerde portefeuille nu 1 879 miljoen € voor 857 000 m² aan kantoorruimte. De gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten bedraagt 9,5 jaar, en de bezettingsgraad² van de portefeuille stijgt zelfs boven het reeds hoge niveau van 97% uit.

Dit alles versterkt de duurzaamheid van het dividend en opent nieuwe perspectieven tot waardeverhoging.

Vooruitzichten

Befimmo rondt met zijn banken momenteel een herfinancieringsoperatie af voor minstens 200 miljoen € en een looptijd van vijf jaar.

Befimmo bereidt zich op die manier voor op investeringsopportuniteiten die zich zouden kunnen aandienen in het kader van zijn strategie van belegger in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in de Belgische stadscentra maar ook in Frankrijk op de Parijse vastgoedmarkt, dit in het kader van een geografische diversificatie.

Befimmo heeft gezien deze vooruitzichten de procedure gestart die nodig is om in de komende maanden een notering op Euronext Parijs te verkrijgen.

¹ Op basis van de expertise van 31 maart 2008. De waarden werden opgesteld conform de IAS 40-norm die boeking in "fair value" (reële waarde) eist voor beleggingsvastgoed. Deze reële waarde wordt verkregen door aftrek van de "beleggingswaarde" van 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 huuropbrengst (inclusief deze van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + 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 wordt opgeleverd en waarvoor Befimmo bij opleveringsdatum een huurwaarborg van 18 maanden geniet.

* * *

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

Als Asset Manager beheert Befimmo vandaag 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.

* * *

De kwartaalresultaten (intrinsieke waarde op 30 juni 2008) worden gepubliceerd op dinsdag 19 augustus 2008, na sluiting van de beurs.

Aanvullende inlichtingen

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

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