

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE ZAAKVOERDER
AANGAANDE DE PERIODE VAN 01.04.2009 TOT 30.06.2009



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- ☞ Geslaagde kapitaalverhoging
- ☞ Intrinsieke waarde van 58,65€ per aandeel (zonder interimdividend van 3,36€ bruto)
- ☞ Belangrijke verhoging van de lopende nettocashflow¹ (+26,5%)

Befimmo heeft eind juni met succes aan haar aandeelhouders de voorgestelde kapitaalverhoging met voorkeurrechten afgesloten.

Sinds de afsluiting van de verrichting evolueert de koers naar het niveau van haar theoretische koers zoals berekend op de dag waarop de verrichting werd gelanceerd². Tijdens de operatie handhaafde de waarde van het voorkeurrecht van de aandelen en scrips zich in de buurt van de theoretische waarde. Dit leverde een legitieme compensatie op aan de aandeelhouders die niet wensten in te schrijven op de operatie.

Het nettoproduct van het aanbod van nieuwe aandelen waarop werd ingeschreven, bedraagt 159,6 miljoen €. Hierdoor werd de schuldratio van Befimmo teruggebracht tot een grootteorde van 45%. Befimmo beschikt nu over de middelen om in voorkomend geval nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen conform haar strategie.

¹ Netto cashflow zonder meerwaarden, gerealiseerd op de overdrachten van gebouwen.

² De theoretische koers is de Theoretical Ex-Rights Price (TERP), berekend op 3 juni 2009 na sluiting van Euronext, zonder interimdividenden, namelijk 55,90 € per aandeel.

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE EN BUSINESS-EVOLUTIE

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

[in miljoen €]	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2009
▪ Kantoren	1 863,9	1 886,5	1 846,6
- Brussel Centrum	1 061,9	1 095,0	1 084,8
- Brussel Gedecentraliseerd	154,8	151,4	141,6
- Brussel Rand	184,1	179,6	167,9
- Vlaanderen	370,4	367,4	360,6
- Wallonië	92,7	93,1	91,7
▪ Andere	25,3	-	-
TOTAL VASTGOEDPORTEFEUILLE	1 889,2	1 886,5	1 846,6

Op 30 juni 2009 bedraagt de reële waarde³ van de geconsolideerde portefeuille 1.846,6 miljoen €. Deze waarde moet worden vergeleken met 1.886,5 miljoen € bij de start van het boekjaar (1 oktober 2008) en met 1.889,2 miljoen € op 30 juni 2008.

De bezettingsgraad⁴ van de totale portefeuille bedraagt 94,11% op 30 juni 2009. Indien het Keizerin-gebouw – in renovatie – niet wordt meegerekend, bedraagt de bezettingsgraad 96,27%. Op 30 september 2008 was dit 97,3%.

Na een daling van -2,41% in het eerste kwartaal is de portefeuillewaarde in de loop van het tweede en derde kwartaal geëvolueerd met respectievelijk -0,25% en -0,43%.⁵

³ 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 €.

⁴ 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 op 1 Juli 2009 worden opgeleverd en waarvoor Befimmo een huurwaarborg van 18 maanden vanaf de opleveringsdatum geniet.

⁵ Cf. persberichten van het eerste en tweede kwartaal, respectievelijk gepubliceerd op 17/02/2009 en 25/05/2009.

Op 1 juli 2009 heeft Befimmo de acquisitie van het Axento-project in Luxemburg afgerond. Dit project met een expertisewaarde van 84,9 miljoen € wordt na de afsluiting op 30 juni 2009 in de portefeuille geïntegreerd.

DE NETTO ACTIEFWAARDE OP 30 JUNI 2009

De totale waarde van het nettoactief van Befimmo (niet-geauditeerd⁶) – groepsaandeel – bedraagt 984,8 miljoen €⁷ op 30 juni 2009; de intrinsieke waarde – groepsaandeel – bedraagt dus 58,65€⁸ per aandeel, tegenover de waarde van 74,03€ per aandeel bij aanvang van het boekjaar. Deze waarde wordt vooral beïnvloed door het mechanische effect van de uitgifte van nieuwe aandelen met een disagio⁹ tijdens de kapitaalverhoging van juni 2009 en het boekhoudkundige effect van de overdracht in de schuld van het interimdividend van 3,36€ bruto per aandeel .

Over de periode van een jaar, eindigend op 30 juni 2009, bedraagt de return op eigen kapitaal voor de aandeelhouder die intekende op de operatie -5,25%¹⁰.

PERIODIEKE RESULTATEN

	Q3 2007/2008 (gecumuleerd) 30 sept. 07 - 30 juni 08)	Q3 2008/2009 (gecumuleerd) 30 sept. 08 - 30 juni 09)
Aantal aandelen	13.058.969	13.140.972 ¹¹
Netto-huurresultaat¹² (in miljoen €)	82,0	87,2
Nettocashflow¹³ (€/aandeel) [groepsaandeel]	3,72	3,98
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	4,92	-2,91

⁶ 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.

⁷ In dit verband wordt eraan herinnerd dat Befimmo heeft beslist tot een aanbetaling op dividend van 3,36€ per aandeel, of 43,9 miljoen € uit eigen kapitaal op 30 juni 2009, betaalbaar vanaf 22 december 2009.

⁸ Berekend op het totale aantal aandelen na kapitaalverhoging, namelijk 16.790.103 aandelen.

⁹ Het effect van de kapitaalverhoging voor de aandeelhouders wordt beschreven in hoofdstuk 6.13 van het prospectus van het openbaar aanbod tot inschrijving op nieuwe aandelen van juni 2009.

¹⁰ De return op jaarbasis wordt berekend op basis van de toestand van de aandeelhouder die op 30 juni 2008 over zeven aandelen beschikte en die heeft ingetekend op de kapitaalverhoging, rekening houdend met een bruto dividend op boekjaar 2007/2008, de bruto aanbetaling op dividend van boekjaar 2008/2009 en de uitgifteprijs van twee nieuwe aandelen.

¹¹ Dit aantal aandelen komt overeen met het gemiddelde aantal aandelen over de periode van 1 oktober 2008 tot 30 juni 2009 (het totale aantal aandelen bedraagt 16.790.103).

¹² Netto huurresultaat zoals voorgesteld in het schema uit de IFRS-resultatenrekening van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

¹³ De nettocashflow is het nettoresultaat voor afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.

Het derde kwartaal van het boekjaar kende een verbetering tegenover de toestand van de eerste twee kwartalen, met een positief nettoresultaat van 12 miljoen € en een tot 8 miljoen € beperkte daling van de fair value van de gebouwen.

De resultaten van de eerste negen maanden van boekjaar 2008/2009 worden gekenmerkt door een boekhoudkundig verlies (nettoresultaat) van 37,4 miljoen € door de duidelijke daling van de niet-gerealiseerde waarde van de vastgoedportefeuille (-58,3 miljoen €, of 3,06% van de portefeuillewaarde) en van de financiële instrumenten (-33,5 miljoen €). Over dezelfde periode van vorig boekjaar werd een nettowinst van 66,7 miljoen € geregistreerd. Zonder rekening te houden met niet-gerealiseerde waardeverschillen zou de nettowinst op 30 juni 2009 54,4 miljoen € hebben bedragen, tegen 50,8 miljoen € het jaar eerder.

De nettocashflow – groepsaandeel – op 30 juni 2009 bedraagt 52,3 miljoen € tegenover 48,6 miljoen € op 30 juni een jaar eerder. Zonder impact van de meerwaarde, gerealiseerd op de overdracht van gebouwen (7,4 miljoen € vorig jaar, tegen 0,2 miljoen € dit jaar), stijgt de lopende nettocashflow met 10,9 miljoen €, of 26,5%, tegen vorig jaar. Deze progressie is vooral te verklaren door de stijging van de huurinkomsten (+5,1 miljoen €, vooral verbonden met de herverhuring van de gebouwen WTC II en Extensie Justitie), de daling van de financiële lasten (3,2 miljoen €), verbonden met de daling van de rentevoeten, en de daling van de netto vastgoedkosten (1,3 miljoen €).

De schuldratio bedraagt 43,91% op 30 juni 2009 dankzij het effect van de kapitaalverhoging die werd afgerond op 25 juni 2009.

VOORUITZICHTEN

Behalve het interimdividend van 3,36€ bruto per aandeel voor alle aandelen die vóór de kapitaalverhoging bestonden, bevestigt de Raad van Bestuur van de zaakvoerder – bij gelijkheid van alle overige elementen – zijn vooruitzicht van een dividendsaldo van 1,04€ per aandeel voor het lopende boekjaar.

Aanvullende inlichtingen

Aanvullende inlichtingen kunnen opgevraagd worden op de maatschappelijke zetel :

Laurent Carlier
Chief Financial Officer
Befimmo COMM.V.A
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel.
Tel : 02/679.38.60
Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be
Email : contact@befimmo.be