



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE ZAAKVOERDER  
BETREFFENDE DE PERIODE VAN  
01.10.2009 TOT 31.12.2009**

- **Cashflow per aandeel in lijn met de vooruitzichten**
- **Niet-gerealiseerde variatie van -0,54% in de reële waarde van de portefeuille**
- **Verhuringen in het gebouw Axento in Luxemburg**

De Raad van Bestuur van Befimmo N.V., Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 12 februari 2010 bijeen om de geconsolideerde financiële kwartaalstaten per 31 december 2009 van de Vastgoedbevak Befimmo op te stellen.

## **1. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

### **1.1. Verhuringen in het gebouw Axento in Luxemburg**

---

Befimmo tekende tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar een aantal grote verhuurcontracten.

Zo werd onder meer een totale oppervlakte van 6.500 m<sup>2</sup> in het gebouw Axento in Luxemburg verhuurd aan de bank BGL BNP Paribas en aan BNP Paribas Real Estate. Dit huurcontract ging in op 1 februari 2010. Daarnaast zijn alle handelsruimtes op de benedenverdieping (1.600 m<sup>2</sup>) sinds enkele maanden verhuurd.

Deze grootschalige huurcontracten tonen aan dat de kwaliteit en de uitstekende ligging van het gebouw de doorslag geven, zelfs in een moeilijke economische context. Deze successen zijn een tastbaar bewijs van het nauwgezet en doelgericht investeringsproces van Befimmo.

## 1.2. Ons renovatieproject Wetenschap-Montoyer laureaat in de wedstrijd «BIM 2009 – groene gebouwen»

---

In 2007 was Befimmo al laureaat in de wedstrijd «Voorbeeldgebouwen», die het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) organiseerde. Het was ons project voor het gebouw Keizerin dat het haalde in de categorie 'Renovatie van kantoorgebouwen'.

Ter herinnering, deze wedstrijd wil duidelijk maken dat het technisch mogelijk is om in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gebouwen te bouwen en/of te renoveren die een toonbeeld zijn op het gebied van energie- en milieuprestatie.

Wij werden weer als laureaat gekozen voor de editie 2009 van deze wedstrijd.

Het BIM was inderdaad van mening dat ons project voor de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer de prijs verdiende voor de hoge energieprestaties die we er halen<sup>1</sup>. Ons renovatieprogramma, dat ook oog heeft voor het comfort en de flexibiliteit die van een hedendaags gebouw mogen verwacht worden, loopt op deze manier vooruit op de evolutie van de milieureglementering.

Zo stelt Befimmo zich duidelijk op als een speler die de grootste aandacht heeft voor zijn energieprestaties.

Ons project Wetenschap-Montoyer kreeg tevens, net als eerder ons project Keizerin, de score 'Excellent' van het BREEAM-keurmerk<sup>2</sup> (Duurzame Ontwikkeling), in de categorie *Design & Pre-construction*.

## 1.3. Uitvoering van het algemeen renovatieprogramma in de Fedimmo-portefeuille

---

Overeenkomstig haar contractuele verbintenissen met de Belgische Staat voltooide Fedimmo het gepland algemeen programma voor de werken binnen de vastgelegde termijnen, buiten de werken aan de Toren 3 van het World Trade Center. Op vraag van de Belgische Staat werd de renovatie aan de Toren 3 van het WTC immers uitgesteld, en is momenteel aan de gang. In de voorbije drie jaar genereerden deze werken een geleidelijke stijging van de jaarlijkse basishuuropbrengst, om te komen tot 3,3 miljoen euro op 1 januari 2010.

---

<sup>1</sup> Het gebouw Wetenschap-Montoyer heeft een globaal thermisch isolatieniveau van K32, in plaats van het gemiddeld niveau van K45 voor standaardrenovatie, volgens de Brusselse EPB-regelgeving (Energieprestatie bouw). Het peil van primair energieverbruik bedraagt E63, een stuk onder de norm E90.

<sup>2</sup> BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) staat voor de eerste en wereldwijd meest verspreide methode voor de beoordeling van de milieuprestatie van gebouwen. Het is een referentiekader voor de beste werkwijzen op het gebied van duurzaam ontwerpen. Dit referentiekader werd de maatstaf voor de bepaling van de milieuprestatie van een gebouw. Meer informatie is te vinden op de website [www.breeam.org](http://www.breeam.org).

## 1.4. Renovatiewerken in het gebouw Central Gate

We hebben beslist om de renovatie van het gebouw Central Gate ( $\pm 33.000 \text{ m}^2$ ) voort te zetten: de werken zullen niet enkel betrekking hebben op de renovatie van de daken, de gevels, het sanitair en de gemeenschappelijke delen, maar ook op de vervanging van het raamwerk, en tot slot op de reorganisatie van het intern verkeer.

Het totale bedrag voor deze investering wordt op 19 miljoen euro geraamd.

Het is de bedoeling om na de renovatie huurders aan te trekken die hun voordeel willen doen met een 'prime' ligging (naast het Centraal Station) voor een aantrekkelijke huurprijs.

## 1.5. Waardeveranderingen

Per 31 december 2009 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde<sup>3</sup> van 1.920,9 miljoen euro. In het begin van het boekjaar, 1 oktober 2009, bedroeg deze waarde 1.922,9 miljoen euro.

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

[in miljoen euro]	Verskil over het kwartaal (zonder investeringen en desinvesteringen) <sup>4</sup>	Aandeel in de portefeuille (%) <sup>5</sup>	31.12.08	30.09.09	31.12.09
<b>Kantoren</b>					
Brussel Centrum (CBD)	-0,39%	56,4%	1 079,2	1 082,7	1 082,8
Brussel Gedecentraliseerd	-2,25%	7,1%	145,5	139,4	136,2
Brussel Rand	-1,39%	8,5%	172,6	166,7	164,4
Vlaanderen	-0,52%	18,8%	364,2	360,4	361,3
Wallonië	0,97%	4,9%	90,9	92,2	94,3
Luxemburg Stad	0,42%	4,3%	-	81,5	81,9
<b>TOTAAL</b>	<b>-0,54%</b>	<b>100%</b>	<b>1 852,3</b>	<b>1 922,9</b>	<b>1 920,9</b>

Perimeterwijziging tussen 31 december 2008 en 30 september 2009: overdracht van een gebouw met een kortlopend huurcontract van Fedimmo [Frankrijk]<sup>6</sup> en overname van Axento<sup>7</sup> in juli 2009.

<sup>3</sup> Deze waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die voor beleggingsvastgoed een boeking in «fair value» (reële waarde) eist. Deze reële waarde wordt verkregen door de 'beleggingswaarde' te verminderen met de gemiddelde transactiekosten over de laatste drie jaar. Dit komt overeen met (i) 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen euro en met (ii) 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen euro. De portefeuille van Befimmo omvat beleggingsvastgoed en ook vastgoed dat bestemd is voor verkoop.

<sup>4</sup> Verandering in de reële waarde tussen 30 september en 31 december 2009.

<sup>5</sup> Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarden op 31 december 2009.

<sup>6</sup> Voor meer informatie, zie het persbericht van 18 november 2009 ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

### **1.5.1. Niet-gerealiseerde negatieve variatie in reële waarde van de geconsolideerde portefeuille beperkt tot 0,54%**

Zonder investeringen en desinvesteringen komt de niet-gerealiseerde negatieve variatie in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille op -0,54 %, of 10,3 miljoen euro.

Deze beperkte negatieve variatie illustreert het stabiliserend effect van de gebouwen die op lange termijn verhuurd zijn aan openbare instellingen, terwijl de kantoorhuurmarkt momenteel onder druk staat.

Op 31 december 2009 hebben onze huurcontracten trouwens een gemiddelde gewogen duur van 9,3 jaar, die sinds de start van het boekjaar stabiel bleef.

### **1.5.2. Variatie in reële waarde van de portefeuille, per geografische sector**

Uit de analyse van de waardevariatie in de portefeuille per geografische sector blijkt ook dat onze basisstrategie uitstekend werkt. Deze houdt immers in dat er bij voorkeur geïnvesteerd wordt in goed gelegen gebouwen in het stadscentrum.

Zo bleven de waarden van de gebouwen in het CBD in het eerste kwartaal van het boekjaar betrekkelijk stabiel (-0,39%). In dit zelfde kwartaal daalden de waarden van de gebouwen in de gedecentraliseerde zone (-2,25%) en in de rand (-1,39%) echter. Deze waarden zijn inderdaad gevoeliger voor de marktcycli en er is meer huurleegstand.

### **1.5.3. Het globaal huurrendement**

Voor de geconsolideerde portefeuille ligt het globaal huurrendement per 31 december 2009 op 6,59%, tegenover 6,48% per 30 september 2009. Met de geraamde huurwaarde op de leegstaande ruimtes meegerekend, komt het cijfer op 7,02%, tegen 6,92% in dezelfde periodes.

### **1.5.4. De bezettingsgraad**

De bezettingsgraad<sup>8</sup> voor de hele portefeuille van 93,9% op 31 december 2009, bleef stabiel ten opzichte van de 93,7% op 30 september 2009. Voor de berekening van deze bezettingsgraad is met alle vastgoed in portefeuille rekening gehouden, ook met de onverhuurde gebouwen omdat deze in renovatie zijn. Zonder de impact van de lopende renovaties in onze gebouwen Keizerin en Froissart op de bezettingsgraad, zou dit percentage per 30 september op 96,1 % en per 31 december 2009 op 96,3% komen.

---

<sup>7</sup> Voor meer informatie, zie de persberichten van 23 juli en van 18 november 2009 ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>8</sup> Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten).

## 2. DE NETTOACTIEFWAARDE OP 31 DECEMBER 2009

Op 31 december 2009 noteert Befimmo<sup>9</sup> een totale nettoactiefwaarde – groepsaandeel –, van 982,3 miljoen euro.

De intrinsieke waarde – groepsaandeel – belooft dus 58,50€ per aandeel. Deze waarde bleef stabiel ten opzichte van de 58,87 € per aandeel in het begin van het boekjaar.

(€/aandeel)

<b>Intrinsieke waarde op 30 september 2009</b>	<b>58,87€</b>
Saldo van het dividend 2009	-1,04€
Nettoresultaat op 31 december 2009	0,69€
<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2009</b>	<b>58,50€</b>

Op 31 december 2009 sloot het Befimmo-aandeel af op 61,80€, met dus een premie van 5,6% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

De schuldratio van de Vastgoedbevak ligt op 31 december 2009 op 45,7%.

De return op eigen kapitaal bedraagt 2,71%<sup>10</sup>. De return op beurskoers haalt 6,30%<sup>10</sup>, over de periode van een jaar die eindigt op 31 december 2009.

<sup>9</sup> Audit van de rekeningen: de halfjaarlijkse rekeningen (per 31 maart) vormen het voorwerp van een beperkte controle, en de jaarrekeningen afgesloten op 30 september vormen het voorwerp van een audit. Op de kwartaalrekeningen (per 30 juni en per 31 december) wordt echter geen audit uitgevoerd.

<sup>10</sup> Het betreft de IRR [Internal Rate of Return, of interne rentabiliteitsvoet], berekend over de 12 laatste maanden, voor een aandeelhouder die deelnam in de kapitaalverhoging van juni 2009, en rekening houdend met het interimdividend van 3,36€ per aandeel (bruto) en het saldo op dividend van 1,04€ per aandeel (bruto).

### 3. PERIODIEKE RESULTATEN

	Q1 2008/2009	Q1 2009/2010
	[1 okt. 08 – 31 dec. 08]	[1 okt. 09 - 31 dec. 09]
Nettohuurresultaat <sup>11</sup> (in miljoen €)	28,2	30,9
Aantal aandelen <sup>12</sup>	13 058 969	16 790 103
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille (€/aandeel)	1,85	1,57
Nettoresultaat (€/aandeel) [groepsaandeel]	-4,25	0,69
Nettocashflow <sup>13</sup> (€/aandeel) [groepsaandeel]	1,11	1,13

Het **nettohuurresultaat** steeg met 9,6% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de overname van Axento in juni 2009 en aan de verhuring van Uitbreiding Justitie begin 2009.

Over het eerste kwartaal van het boekjaar werd een **nettocashflow** gegenereerd die aansluit op de vooruitzichten, en sterk toenam vergeleken met vorig jaar (+31,5%). Dat is onder meer te danken aan de vermindering van de financiële lasten.

Naast de al bovenvermelde effecten, is het beter **nettoresultaat** op 31 december 2009 vergeleken met vorig jaar het gevolg van:

- enerzijds, de positieve niet-gerealiseerde variatie (IAS 39) in reële waarde van de dekkingsinstrumenten (2,4 miljoen euro) ten opzichte van een negatieve verandering (- 18,9 miljoen euro) over dezelfde periode een jaar eerder;
- anderzijds, een negatieve niet-gerealiseerde variatie in reële waarde in de portefeuille (IAS 40) die flink lager ligt (-10,3 miljoen euro) dan de variatie die in het eerste kwartaal van vorig boekjaar genoteerd werd (-45,7 miljoen euro).

<sup>11</sup> Nettohuurresultaat zoals voorgesteld in het schema uit de IFRS-resultatenrekening van het K.B. van 21 juni 2006, op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevak en tot wijziging van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevak, B.S., 29 juni 2006.

<sup>12</sup> De kapitaalverhoging van juni 2009 verhoogde het aantal aandelen van 13.058.969 naar 16.790.103. Befimmo heeft geen eigen aandelen in handen.

<sup>13</sup> De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.

## 4. VOORUITZICHTEN

Als alles verder gelijk blijft, bevestigt de Zaakvoerder het vooruitzicht op een dividend van 3,90€ per aandeel (bruto) voor het lopend boekjaar, zoals reeds werd aangekondigd<sup>14</sup>.

Befimmo blijft haar vak van asset manager trouw en ontwikkelt een strategie van gespecialiseerd investeerder (« *Pure Player* ») in kwaliteitskantoren in het stadscentrum. Befimmo legt zich tegelijk toe op de valorisering van haar huidige portefeuille en op investeringsopportuniteiten, voor zover deze waarde creëren voor de aandeelhouders.

## 5. VOLGENDE PUBLICATIES<sup>15</sup>

Dinsdag 25 mei 2010	Persbericht: bekendmaking van de halfjaarresultaten 2009/2010
Maandag 31 mei 2010	Financieel Halfjaarverslag 2009/2010 online op de website van Befimmo ( <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> )

\* \* \*

### Bijkomende informatie:

**Emilie Delacroix**  
**Investor Relations &**  
**External Communication Manager**  
**Befimmo Comm.V.A.**  
**Waversesteenweg, 1945 - 1160 Brussel**  
**Tel.: 02/679.38.60**  
**Fax: 02/679.38.66**  
**[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)**  
**E-mail: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)**

<sup>14</sup> Zie *Financieel Jaarverslag 2009*, in het hoofdstuk 'Vooruitzichten' op pagina's 56 tot 59.

<sup>15</sup> *Publicatie na sluiting van de beurs.*