
Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over de periode van 1 juli 2014 tot 30 september 2014

- Ondertekening van een inbrengovereenkomst met AXA Belgium NV
- Stabiele reële waarde van de portefeuille
- Resultaten over 9 maanden in lijn met de vooruitzichten
- Voorschot op dividend van 2,59 € bruto betaalbaar in contanten en, desgevallend, in aandelen¹

Befimmo is een Openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) geworden
--

Inhoudstafel

1. Gebeurtenissen tijdens het kwartaal	2
2. Gebeurtenis na de afsluiting van het kwartaal	3
3. Vastgoedportefeuille op 30 september 2014	4
4. Netto-actiefwaarde op 30 september 2014.....	6
5. Evolutie van de resultaten	7
6. Financiële structuur en indekkingsbeleid.....	8
7. Beurskoers en rendementen.....	8
8. Vooruitzichten en kalender van het dividend over het boekjaar 2014	9

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

**De Raad van Bestuur van Befimmo NV is op 12 november 2014
bijeengekomen om de financiële geconsolideerde kwartaalstaten
op te maken, afgesloten op 30 september 2014.**

1. Gebeurtenissen tijdens het kwartaal

Befimmo sloot met AXA Belgium NV een inbrengovereenkomst af met betrekking tot twee kantoorgebouwen in Brussel

Zoals was aangekondigd², ondertekende Befimmo met AXA Belgium een overeenkomst voor de inbreng door AXA Belgium van de zakelijke erfpachtrechten, die in 2103 vervallen, op de gebouwen “Gulden Vlies 72” en “Koolstraat 35” in het Brussels CBD.

	Gulden Vlies 72	Koolstraat 35
		
Adres	Gulden Vlies 72, 1060 Brussel	Koolstraat 35, 1000 Brussel
Kantoor-oppervlakte	±7.500 m ²	±5.100 m ²
Huurder	Vlaamse Landmaatschappij	Vlaamse Gemeenschap
Resterende duur van de huurovereenkomst	13 jaar	8,5 jaar

De conventionele waarde³ van de zakelijke rechten met betrekking tot deze gebouwen werd vastgelegd op 36,9 miljoen € en sluit aan op de reële waarde die een onafhankelijk vastgoedexpert bepaalde. De jaarlijkse lopende huur van deze panden bedraagt 2,6 miljoen €, voor een lopend brutorendement van zowat 7%. De authentieke inbrengakte zou ten laatste eind november 2014 verleden worden⁴.

Deze operatie zal een relatief effect hebben op de EPRA earnings per aandeel (van ongeveer 0,03 € per aandeel over een vol jaar) en tegelijk een gunstige impact hebben op de LTV-ratio⁵ die (absoluut gezien) met zowat 0,3% zal verminderen.

² Meer informatie is te vinden in het persbericht van 10 september 2014 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

³ Waarde “akte in handen”.

⁴ Zodra aan de gebruikelijke opschortende voorwaarden voldaan is.

⁵ Loan-to-value (“LTV”) = [(nominale financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

Overdracht van het gebouw Rennequin-Sualem

Fedimmo, dochteronderneming van Befimmo, heeft op 8 september 2014 haar gebouw aan de rue Rennequin-Sualem 28 in Luik overgedragen voor een waarde die hoger lag dan de waarde die een onafhankelijk vastgoedexpert had bepaald. Dit leidde tot een meerwaarde van zowat 0,25 miljoen €. De koper zal dit kantoorgebouw verbouwen tot een school, na afloop van de huidige huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen.

Belangrijkste renovatie- en bouwprojecten⁶

Befimmo investeert voortdurend in haar portefeuille om te beantwoorden aan de behoeften van haar huurders en om haar gebouwen op een hoog kwaliteitsniveau en aantrekkelijk te houden, met het oog op een zo hoog mogelijke bezettingsgraad van haar portefeuille.

In de eerste drie kwartalen van het boekjaar investeerde Befimmo 67,1 miljoen € in haar portefeuille.

De belangrijkste lopende renovatie- en bouwprojecten zijn:

- **Brederode 13 (13.400 m²), Brussel CBD:**
De werken voor de volledige renovatie van het gebouw Brederode 13 werden in het eerste halfjaar van het boekjaar voltooid. Het einde van de installatiewerken en de terbeschikkingstelling van het gebouw aan haar huurders (het advocatenkantoor Linklaters, voor een duur van 15 jaar) zijn voorzien voor het einde van het boekjaar. De gebouwen Brederode 9 en Namen 48 (8.500 m² in totaal), die momenteel ingenomen zijn door Linklaters, zullen daarna worden vrijgemaakt en een zware renovatie ondergaan voor een geraamd bedrag van zowat 10 miljoen €.
- **Triomf I (11.000 m²), Brussel gedecentraliseerd:**
De zware renovatie van het gebouw, voor een bedrag van 11 miljoen €, zit in de afwerkingsfase. Het gebouw zal dit jaar nog klaar zijn en wekt alvast de belangstelling van kandidaat-huurders die op zoek zijn naar flexibele en efficiënte kantoorruimtes.
- **Toren Paradis (39.000 m²), Luik:**
De bouw van de Toren Paradis is stilaan klaar. De werken zitten nu in de opleveringsfase. Dit is een project met een totale investeringswaarde van zowat 95 miljoen €. Zoals gepland, zal het gebouw eind 2014 beschikbaar zijn voor zijn huurders.

2. Gebeurtenis na de afsluiting van het kwartaal

Wijziging van het statuut van Befimmo in openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap⁷

De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders kwam op dinsdag 21 oktober 2014 samen om, met een meerderheid van 99,93% van de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders (of 44,9% van de totale stemrechten) de wijziging van het statuut van Befimmo in openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare "GVV") goed te keuren.

Sinds 13 november 2014 heeft Befimmo officieel het statuut van openbare GVV.

⁶ Meer informatie is te vinden in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2014 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

⁷ Meer informatie is te vinden in het persbericht van 21 oktober 2014 op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Dankzij deze wijziging van statuut zal Befimmo haar operationele REIT-activiteiten (*Real Estate Investment Trust*) kunnen voortzetten in een juridisch kader dat overeenstemt met de werkelijke situatie van de business.

3. Vastgoedportefeuille op 30 september 2014

Variatie in de reële waarden⁸ van de vastgoedportefeuille

	Variatie over het kwartaal ^(a) (in %)	Aandeel in de portefeuille ^(b) (30.09.2014) (in %)	Reële waarde (30.09.2014) (in miljoen €)	Reële waarde (30.06.2014) (in miljoen €)
Kantoren				
Brussel centrum (CBD)	-0,19%	54,91%	1 239,5	1 240,1
Brussel gedecentraliseerd	-0,23%	3,19%	72,0	72,1
Brussel rand	-6,81%	6,38%	143,9	154,3
Vlaanderen	1,96%	21,30%	480,9	471,6
Wallonië	-2,61%	2,92%	65,9	67,6
Luxemburg stad	-0,13%	3,75%	84,7	84,8
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	-0,27%	92,45%	2 086,8	2 090,4
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	2,01%	7,55%	170,4	155,8
Vastgoedbeleggingen	-0,10%	100%	2 257,1	2 246,2
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	1,4
Totaal	-0,10%	100%	2 257,1	2 247,6

^(a) De variatie over het kwartaal komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 juli 2014 en 30 september 2014 (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen).

^(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2014.

Op 30 september 2014 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde van 2.257,1 miljoen €, ten opzichte van een reële waarde van 2.247,6 miljoen € op 30 juni 2014 en van 2.184,1 miljoen € op 31 december 2013. Deze evolutie van de waarde sinds het begin van het boekjaar omvat de bouw- en renovatiewerken in de portefeuille, de overdrachten van de gebouwen Pépin 5 en Rennequin-Sualem, evenals de variaties in reële waarde die op de resultatenrekening werden geboekt.

Buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen, bleef de waarde van de portefeuille omzeggens gelijk (+0,39%) tijdens de eerste drie kwartalen van het boekjaar. Deze stabiliteit werd bevestigd in de loop van dit derde kwartaal (-0,10%). De waarden van de gebouwen in de rand werden aangepast om rekening te houden met de recente transacties op de markt, terwijl de gebouwen met langlopende huurovereenkomsten in trek blijven.

⁸ 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” de gemiddelde transactiekosten, die onafhankelijke vastgoedexperts bepaalden, 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 €.

Bezettingsgraad⁹ en gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

Bezettingsgraad	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	95,3%	95,4%	95,2%
Vastgoedbeleggingen ^(a)	94,1%	94,2%	94,2%

^(a) Dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

Op 30 september 2014 ligt de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomst op 8,62 jaar, vergeleken met 8,78 jaar op 30 juni 2014 en 9,06 jaar op 31 december 2013.

Tijdens dit derde kwartaal van het boekjaar ondertekende Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten voor een oppervlakte van zowat 9.500 m² (±7.000 m² kantooroppervlakte en ±2.500 m² polyvalente ruimtes). Dat is ruim meer dan het totaal van 6.555 m² dat in het eerste halfjaar van het boekjaar getekend werd.

Globaal huurrendement

Rendement (op 30.09.2014)	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ^(c)	
	30.09.2014	30.06.2014	30.09.2014	30.06.2014
Lopend rendement ^(a)	6,75%	6,76%	6,24%	6,30%
Potentieel rendement ^(b)	7,08%	7,09%	6,63%	6,68%

^(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.

⁹ Bezettingsgraad = lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes, waarvoor de huurovereenkomst nog niet is ingegaan)/(lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

4. Netto-actiefwaarde¹⁰ op 30 september 2014

Op 30 september 2014 heeft het netto-actief van Befimmo een totale waarde van 1.200,35 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 55,74 € per aandeel, tegenover van 55,07 € per aandeel op 30 juni 2014 en 54,13 € per aandeel op 31 december 2013.

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in miljoen €)	(in € per aandeel)	Aantal aandelen niet in handen van de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2013	1 165,61	54,13	21 534 086
Betaling van het dividendsaldo in mei 2014	- 17,23		
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties	- 1,14		
Resultaat van de periode	53,10		
Intrinsieke waarde op 30 september 2014	1 200,35	55,74	21 534 086

EPRA NAV en NNNAV

	(in € per aandeel)
EPRA NAV op 30 september 2014	56,27
EPRA NNNAV op 30 september 2014	54,50

De berekeningsmethodes van EPRA NAV en NNNAV worden uiteengezet op pagina 50 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 van Befimmo (www.befimmo.be).

¹⁰ Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen worden niet geauditeerd. De halfjaarrekeningen worden onderworpen aan een beperkt nazicht en de jaarrekeningen aan een audit.

5. Evolutie van de resultaten¹¹

	30.09.2014 9 maanden	30.09.2013 9 maanden
Nettohuurresultaat ¹² (in miljoen €)	103,9	102,7
Operationeel vastgoedresultaat (in miljoen €)	93,4	95,0
EPRA earnings (in miljoen €)	65,1	65,2
Aantal uitgegeven aandelen	22 062 701	21 686 361
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	21 534 086	21 157 746
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep gedurende de periode	21 534 086	19 481 681
Nettoresultaat (€/aandeel)	2,47	3,26
Lopend nettoresultaat (€/aandeel)	3,05	3,36
EPRA earnings (€/aandeel)	3,02	3,35

Analyse

Het **nettohuurresultaat** steeg met 1,1 miljoen €, of 1,1%. Deze verhoging is te verklaren door de gecombineerde impact van:

- het positieve effect (+5,9 miljoen €) van de wijziging van de perimeter van de portefeuille, voornamelijk als gevolg van de acquisities in 2013 (d.w.z. Blue Tower Louise NV en AMCA);
- een daling van de huurinkomsten bij gelijke perimeter van zowat 0,9 miljoen €. Deze daling houdt vooral verband met het effect van de spreiding van de huurvrije periodes die werd toegepast volgens de IFRS-normen (-0,9 miljoen €). De andere variaties (de komst van nieuwe huurders, het vertrek van huurders, de indexering, enz.), worden globaal gecompenseerd;
- het eenmalig positief effect van de vergoeding voor de vervroegde verbreking van een huurovereenkomst van 3,7 miljoen €, die in het vorige boekjaar geboekt werd.

¹¹ Audit van de rekeningen: de kwartaalrekeningen worden niet geauditeerd. De halfjaarrekeningen worden onderworpen aan een beperkt nazicht en de jaarrekeningen aan een audit.

¹² 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.

Het **operationeel vastgoedresultaat** ligt lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie is toe te schrijven aan een verhoging van de technische kosten (grote herstellingen), van de commerciële kosten, van de kosten voor de studie van projecten en van de kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen. De nettovastgoedkosten sluiten aan op de vooruitzichten.

De **EPRA earnings** bleef stabiel vergeleken met de eerste 9 maanden van het boekjaar 2013 en ligt op 65,1 miljoen € (tegen 65,2 miljoen € een jaar eerder).

Gezien de stijging van het gemiddeld aantal aandelen dat niet in het bezit is van de groep, komt de **EPRA earnings per aandeel**, die spoort met de gepubliceerde vooruitzichten, op 3,02 € op 30 september 2014.

Het **nettoresultaat** per aandeel liep terug. Deze evolutie is hoofdzakelijk te wijten aan negatieve variaties van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen tijdens de periode (-21,4 miljoen €, terwijl ze positief waren vorig jaar, namelijk +5,8 miljoen €), die deels gecounterd worden door positieve variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+8,8 miljoen € tegenover -7,5 miljoen € een jaar eerder).

6. Financiële structuur en indekkingsbeleid

Befimmo heronderhandelde een bestaande bilaterale banklijn van 100 miljoen € aan betere voorwaarden en verlengde ook de looptijd met meer dan twee jaar. Deze zal nu in 2019 op maturiteit komen. Ze verhoogde ook het bedrag van haar programma voor de uitgifte van handelspapier, tot een maximum van 500 miljoen € (of dus 100 miljoen € extra). Tot slot werkte Befimmo deze zomer verder aan de diversifiëring van haar financieringsbronnen met een private plaatsing bij Belgische institutionele beleggers voor een totaalbedrag van 12 miljoen € over een duur van 10 jaar.

Er vervallen geen herfinancieringen voor Befimmo tot het vierde kwartaal van 2015.

Op 30 september 2014 komt de schuldratio¹³ op 47,20% (tegenover 46,56% in het begin van het boekjaar) en de LTV-ratio¹⁴ op 44,28% (ten opzichte van 45,01% in het begin van het boekjaar).

7. Beurskoers en rendementen

Op 30 september 2014 sloot het Befimmo-aandeel op 58,79 €. Dit komt neer op een premie van 5,47% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

Over de laatste 12 maanden komt de return op eigen vermogen op 6,03%¹⁵, terwijl de return op beurskoers 22,63%¹⁵ bedraagt.

¹³ De schuldratio wordt berekend volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

¹⁴ Loan-to-value (LTV): [(nominale financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

¹⁵ Het gaat om de IRR [Internal Rate of Return of intern rentabiliteitspercentage], die berekend wordt voor de aandeelhouder die in de 12 maanden voordien in Befimmo investeerde en koos voor de uitbetaling van het voorschot op dividend in aandelen.

8. Vooruitzichten en kalender van het dividend over het boekjaar 2014

Als er voor het overige niets verandert, blijven de vooruitzichten van de EPRA earnings nog gelden, zoals ze werden gepubliceerd¹⁶ in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013. De Raad van Bestuur bevestigt zodoende het vooropgestelde dividend van 3,45 € (bruto) per aandeel niet aangehouden door de groep voor het lopende boekjaar.

Na 3 kwartalen van het boekjaar bevestigt de Vennootschap de uitkering van een voorschot op dividend over het boekjaar 2014 van 2,59 €¹⁷ bruto per aandeel niet aangehouden door de groep. Dit zal betaalbaar zijn vanaf 19 december in contanten en, desgevallend, in aandelen.

In april 2015 zal op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders voor de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2014 ook het voorstel ingeschreven worden om in voorkomend geval, de toekenning van een dividendsaldo uit te vaardigen (momenteel geraamd op 0,86 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep) voor het boekjaar 2014.

Update van de kalender van het dividend¹⁸ die eerder in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 werd gepubliceerd:

Donderdag 27 november 2014	Afknippen van de coupon (Ex-date)
Vrijdag 28 november 2014	Registratiedatum (Record date)
Vanaf vrijdag 19 december 2014	Betaling van het voorschot op dividend in contanten en, desgevallend, in aandelen
Vrijdag 19 december 2014	Notering van de nieuwe aandelen op Euronext Brussels
Vanaf vrijdag 8 mei 2015	Betaling van het dividendsaldo over het boekjaar 2014

¹⁶ Meer info is te vinden in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 op de pagina's 59 tot 65.

¹⁷ De Raad van Bestuur heeft beslist om het dividendrecht op de aandelen, die in bezit zijn van de groep, te schrappen. De op deze aandelen uitkeerbare winst wordt verdeeld over de andere aandeelhouders en is inbegrepen in het bedrag van 2,59 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep.

¹⁸ Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.

BEFIMMO BELOOND VOOR HAAR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2013

Befimmo kreeg een Gold Award Financial Reporting en Bronze Award Sustainability Reporting voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2013.

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

Bovendien staat het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 van Befimmo derde in de rangschikking van de BVFA in de categorie "Best Non-Financial Information". Deze wedstrijd wordt elk jaar georganiseerd door de Belgische Vereniging van Financiële Analisten.

Befimmo is een "pure player" investeerder waarvan het vak erin bestaat om kwaliteitsvolle gebouwen ter beschikking te stellen die gelegen zijn in Brussel, in de andere Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg.

Vandaag bevat haar portefeuille een honderdtal kantoren, voor een totale oppervlakte van meer dan 900.000 m², waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen (> 65%). De reële waarde van haar portefeuille werd op 30 september 2014 op 2.257,1 miljoen € geraamd.

De Vennootschap wil tegelijk haar huidige portefeuille opwaarderen en elke investeringskans grijpen die waarde kan creëren voor haar aandeelhouders.

Befimmo is sinds haar oprichting genoteerd op 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 denkoefeningen 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:

Befimmo NV

Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel

Caroline Kerremans - IR & External Communication Manager

Tel.: 02/679.38.13

E-mail: c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be