



Befimmo

Commanditaire Venootschap op Aandelen

Creating value in real estate

Intrinsieke waarde van 63,00 EUR per aandeel Stabiliteit van de waarde van de portefeuille Beperkte impact van de achteruitgang van de Brusselse rand

Evolutie van de waarde van de vastgoedportefeuille

in miljoen EUR	31/12/01	30/09/02	31/12/02
Gebouwen (*)	1.045,3	1.064,8	1.063,2
Kantoren	1.011,5	1.031,2	1.029,7
- Brusselstadscentrum (CBD)	621,3	634,0	634,6
- Gedecentraliseerd Brussel	163,0	162,0	161,1
- Brusselse rand	211,5	219,0	217,8
- Andere	15,7	16,2	16,2
Semi-industrieel	28,2	28,1	28,0
Handelsgebouwen	5,6	5,5	5,5
Vastgoedcertificaten (**)	8,4	9,4	9,7
Totaal vastgoedportefeuille (***)	1.053,7	1.074,2	1.072,9

De perimeter van de vastgoedportefeuille is in vergelijking met 30 september 2002 ongewijzigd gebleven.

De vastgoedportefeuille bevat 40 gebouwen met een totale huuropervlakte van 528.000 m², waarvan 476.000 m² kantoren, 50.000 m² semi-industriële oppervlakte en 2.000 m² commerciële oppervlakte.

De totale waarde van de vastgoedportefeuille van Befimmo is op 31 december 2002 bepaald op 1.072,9 miljoen EUR. Vergeleken met 30 september 2002 is deze nagenoeg stabiel gebleven.

De markt van Befimmo situeert zich met 96,8% van de vastgoedportefeuille, hoofdzakelijk in Brussel hoofdstad. Het saldo van de portefeuille bevindt zich in Antwerpen, Bergen en Charleroi.

Befimmo is in Brussel zeer nadrukkelijk aanwezig in het «Central Business District» (CBD: stadscentrum, Ruimte Noord en Leopoldwijk) met 61,6% van haar portefeuille. Deze zone kan nog altijd rekenen op een aanhoudende vraag vanwege de Europese instellingen en Belgische administraties. Rekening houdend met het verminderd aanbod, blijven de huurcontracten doorlopen en bevindt het leegstandpercentage zich op een historisch laag peil (lager dan 5%).

De stabiliteit van de waarde van de portefeuille is het gevolg van de belangrijke mate waarin deze vertegenwoordigd is in het «Central Business District», terwijl de gedecentraliseerde zones en de rand een nieuwe daling (van respectief -0,58% en -0,54%) hebben gekend. In deze zones wordt de vastgoedmarkt geconfronteerd met een sterke achteruitgang van de huurprijzen en met een leegstandpercentage van om en bij de 20% – op bepaalde plaatsen ligt dit cijfer zelfs hoger. Befimmo plukt vandaag de vruchten van haar investeringspolitiek die van een sterke concentratie van de portefeuille in de rand en in de gedecentraliseerde zone (78% in 1998) naargelang haar groei-operaties progressief naar het «Central Business District» heeft verplaatst.

De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille van Befimmo blijft hoog, namelijk 95,2% op 31 december 2002.

Netto actiefwaarde

De niet-geauditeerde (****) totaalwaarde van het netto actief van Befimmo bedraagt 617.050.371 EUR op 31 december 2002. Dat betekent een stijging van 1,9% in vergelijking met 30 september 2002.

Het netto actief per aandeel komt uit op 63,00 EUR op 31 december 2002 tegen 61,83 EUR op 30 september 2002. Op 31 december 2001 bedroeg het netto actief per aandeel 62,28 EUR. Rekening houdend met het bruto dividend van 4,28 EUR, uitgekeerd op 17 december 2002, bedroeg de return van het aandeel de voorbije twaalf maanden 8,0%.

Vooruitzichten voor het lopende boekjaar

De zaakvoerder schat dat, in een ongewijzigde economische conjunctuur, de return van het lopende boekjaar 7% zal bedragen, rekening houdend met de huidige trends in de evolutie van de vastgoedprijzen.

Befimmo bevestigt haar vooruitzicht van een dividend van 4,45 EUR per aandeel (3,78 EUR netto), wat een groei betekent van 4%.

Vooruitzichten op middellange termijn

Het beleid van Befimmo dat gericht is op het afsluiten van langetermijn-huurcontracten met huurders van eerste rang stelt haar in staat om een stabiele duurzaamheidscurve van haar huurinkomsten voor te leggen en de impact van de huidige economische conjunctuur te beperken.

Zoals in het verleden, wenst Befimmo haar weloverwogen strategie voor de groei van haar portefeuille, gericht op gebouwen van hoogstaande kwaliteit, verder toe te passen om voor haar aandeelhouders waarde te creëren. Met een investeringscapaciteit in de orde van 130 miljoen EUR ziet Befimmo er zorgvuldig op toe dat elke kans om deze doelstelling te realiseren wordt benut.

(*) Waarden, resulterend uit het evaluatieverslag d.d. 14 januari 2003 opgesteld door Winssinger & Vennoten met inbegrip van de waarden toegekend aan de gebouwen geschat door Healey & Baker, CB Richard Ellis en Deloitte & Touche - Catella Codemer, overeenkomstig artikel 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 inzake vastgoedbevaks.

(**) Beurskoers op 31 december 2002.

(***) De geldende regels bepalen dat zowel de verkoopwaarde als de aanschafwaarde van de portefeuille moeten worden opgegeven. Deze laatste waarde noemt men ook «de waarde akte in handen». Deze omvat de variabele transactiekosten met een maximum van 13%, de kosten die een investeerder zou moeten betalen als hij rechtstreeks in onroerend goed belegt. Uitgaande van de hypothetische situatie dat de portefeuille zou worden verkocht tegen de taxatiewaarde, zou de netto verkoopwaarde van de vastgoedbevaks uitkomen tussen 950,6 miljoen EUR en 1.072,9 miljoen EUR.

(****) Controle van de rekeningen: het halfjaarsverslag (31 maart) wordt geauditeerd in april en het jaarsverslag (30 september) wordt geauditeerd in oktober.

Bijkomende informatie

Voor alle bijkomende informatie, net als jaarverslagen, kunt u terecht op de maatschappelijke zetel:
Befimmo CVA, Terhulpsessesteenweg 166, 1170 Brussel
Tel. 02.679.38.60 ♦ Fax 02.679.38.66 ♦ e-mail: contact@befimmo.be ♦ www.befimmo.be