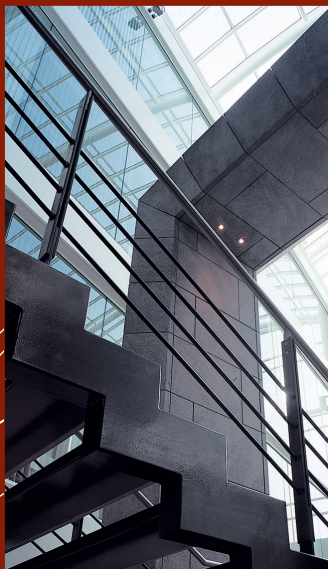


SEMESTRIEEL VERSLAG 2002

# Befimmo



01.10.2001 - 31.03.2002

# DE AKTIVITEITEN VAN BEFIMMO

## PROFIEL VAN BEFIMMO

Befimmo is een dynamische, ervaren en professionele vastgoedeigenaar, die aanhoudend waarde wil creëren.

De vastgoedmarkt verandert en de evolutie van de waarde van de onroerende goederen geeft weer hoe we anders willen leven en werken.

Befimmo legde op het einde van de negentiger jaren een tijdlang de klemtoon op de randzone, maar investeerde dan, vooruitlopend op de trend, in de zakenwijken in de Brusselse stadskern, met een efficiënt openbaar vervoer.

Dankzij deze strategie, namelijk anticiperen op de marktcyclus, paste Befimmo de geografische verdeling van haar portefeuille aan. De portefeuille omvat vrij weinig beleggingen in de gedecentraliseerde of de randzones met een hoge huurleegstand: na de overname van Cibix, is inderdaad driekwart van de activa te vinden in de negentien Brusselse gemeentes. Daarvan ligt 78% in de Leopoldwijk, de Noord-Ruimte en het Centrum, vlakbij de grote verkeersknooppunten (grootste Brusselse stations); precies daar waar de huurprijzen en de vastgoedwaarden allicht verder zullen klimmen.

De gebouwen in de randzone Zaventem (Ikaros Park, Planet, Green Hill), bevinden zich in een specifieke marktniche, namelijk van de KMO's en dochters van multinationals die er op zoek zijn naar flexibiliteit, vlotte bereikbaarheid en een eigen identiteit. Het succes van deze gebouwen is onmiskenbaar.

De portefeuille van Befimmo omvat meer dan 40 kantoorgebouwen of -complexen met een totale oppervlakte van 528.000 m<sup>2</sup> voor 300 klanten.

Die portefeuille is toegespitst op de 19 gemeentes van het Brussels Gewest, waar de vooruitzichten van waardeestijging reëel zijn, want nieuwe ontwikkelingen zijn er dungezaaid en de vraag van de instellingen houdt goed stand.

## EVOLUTIE VAN DE AKTIVITEITEN

De waarde van de vastgoedportefeuille verhoogde met 68 % en het eigen vermogen nam met 31 % toe, waarvan 24 % door creatie van nieuwe aandelen. Befimmo heeft inderdaad volledig de vastgoedbevak Cibix CVA door fusie overgenomen, onmiddellijk na het openbaar ruilbod aan haar aandeelhouders. Ze heeft tevens de vennootschappen Immobilière du Triomphe NV en Bastionen Parc Leopold overgenomen. Deze verrichtingen zijn een volgende stap in de positionering van Befimmo als referentie-operator die weliswaar lokaal werkt, maar domineert op de eigen markt en een dimensie op Europese schaal verwerft.

De totale waarde van de portefeuille bedraagt 1.059.497.000 EUR, tegen 628.854.000 EUR per 30 september 2001, wat neerkomt op een stijging van 68 %.

➤ Deze beleggingswaarde<sup>1)</sup> resulteert uit het evaluatieverslag dat op 18 april 2002 werd opgesteld door Winssinger & Partners, waarin de waarden werden opgenomen die Healey & Baker, CB Richard Ellis en Andersen-Catella-Codemer raamden voor de gebouwen, overeenkomstig artikel 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks, en uit de beurskoers per 28 maart 2002 van de portefeuille van vastgoedtitels die Befimmo bezit.

De stijging van de beleggingswaarde met 430.643.000 EUR komt voort uit :

- enerzijds (voor 428.657.000 EUR) de voormelde groeiverrichtingen, de verdere investeringen in de gebouwen Schuman, Brederode, Fountain Plaza en Ikaros in Zaventem ; evenals de acquisitie van vastgoedcertificaten,
- anderzijds (voor 1.986.000 EUR) de aangroei van de waarde van de vastgoedportefeuille over die periode. Deze creëert rijkdom en is niet weergegeven in de resultatenrekening in het licht van de boekhoudregels en de bepalingen van het koninklijk besluit van 10 april 1995, dat het stelsel voor vastgoedbevaks instelt.

De bezettingsgraad van de gebouwen bedraagt 97,01 %. De globale huurrendement van de portefeuille voor de lopende huurcontracten, vermeerderd met de geraamde huurwaarde voor niet-bezette ruimtes komt op 7,68 %.

(1) De huidige regels bepalen dat zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille dient meegedeeld, die laatste waarde wordt ook « waarde akte in handen » genoemd. Ze omvat de variabele verrichtingskosten van maximaal 13 %, kosten die een belegger betaalt als hij de vastgoedbelegging rechtstreeks zou kopen. Bijgevolg, in de veronderstelling dat de portefeuille tegen expertisewaarde wordt verkocht, zou de nettowaarde van de vastgoedbevak tussen 938 744 000 EUR en 1 059 497 000 EUR bedragen.

# DE PORTEFEUILLE

## > SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEVENS

OPBRENGSTEIGENDOMMEN	BOUWJAAR/ JAAR VAN RENOVATIE	HUURBARE OPPER- VLAKTE (m <sup>2</sup> )	INITIËLE DUUR VAN DE CONTRACTEN (jaren)	AANDEEL PORTE- FEUILLE <sup>(1)</sup> (%)	LOPENDE HUUR OP 31/03/02 (duizend EUR)	BEZETTINGS- GRAAD <sup>(2)</sup> OP 31/03/02 (%)
<b>KANTOREN</b>						
<b>BRUSSEL STADSCENTRUM</b>						
SHELL	1997-2000	31 381	3/6/9	5,3%	4 126	96,5%
BREDERODE 1	1990-2001	24 968	14	3,9%	2 987	98,0%
UITBREIDING JUSTITIE	MEER DAN 15 JAAR	18 795	9	3,7%	2 884	100,0%
KEIZERIN	1997-2000	17 072	9/12/15/18	3,1%	2 408	100,0%
BREDERODE 2	1993	7 803	3	2,4%	1 877	100,0%
KEIZER	1997	5 953	9	1,1%	822	100,0%
		<b>105 972</b>		<b>19,6%</b>	<b>15 104</b>	<b>98,6%</b>
<b>BRUSSEL LEOPOLDWIJK</b>						
BORSCHETTE	1981	17 657	12	4,5%	3 444	100,0%
JOZEF II-STRAAT, 27	1994	12 831	27	4,3%	3 335	100,0%
WIERTZ	1996	10 816	3/6/9	3,1%	2 423	100,0%
VIEW BUILDING	2001	10 297	6/9	1,9%	1 478	80,6%
GUIMARD	1997	5 357	3/6/9	1,5%	1 128	100,0%
SCHUMAN 1	1964	5 124	1,5	0,0%	0	0,0%
SCHUMAN 2	2001	5 122	9	1,7%	1 275	100,0%
		<b>67 204</b>		<b>16,9%</b>	<b>13 082</b>	<b>89,2%</b>
<b>BRUSSEL RUIMTE NOORD</b>						
WORLD TRADE CENTER	1975/1998	66 326	24	13,7%	10 621	99,7%
NOORD BUILDING	1989	42 726	27	8,8%	6 812	100,0%
		<b>109 052</b>		<b>22,6%</b>	<b>17 433</b>	<b>99,8%</b>
<b>GEDECENTRALISEERD BRUSSEL</b>						
LA PLAINE	1995	15 933	12/18	5,0%	3 884	100,0%
TRIOMF I	1998	11 080	3/6/9	3,1%	2 365	100,0%
TRIOMF II	1998	9 282	9	2,2%	1 697	100,0%
JEAN DUBRUCQ 167-181	1991	7 744	9/12	1,0%	744	100,0%
TRIOMF III	1993	7 173	3/6/9	1,8%	1 376	98,4%
GOEMAERE	1988/1998	6 939	3/6/9	1,0%	801	60,7%
EUDORE DEVROYESTRAAT, 245	1996	1 576	4/6/9	0,3%	265	100,0%
TERHULPSESTEENWEG	1970	1 462	3/6/9	0,1%	72	29,8%
		<b>61 189</b>		<b>14,5%</b>	<b>11 203</b>	<b>94,0%</b>
<b>BRUSSELSE RAND</b>						
IKAROS BUSINESS PARK <sup>(3)</sup>	1990 tot 2001	40 965	3/6/9	4,7%	3 645	98,1%
MEDIA	1999	18 651	9	3,9%	3 010	100,0%
FOUNTAIN PLAZA	1991	16 690	3/6/9	2,4%	1 868	67,3%
PLANET 2	1988	10 277	3/6/9	1,5%	1 171	97,6%
EAGLE BUILDING	2000	8 661	6/9	1,8%	1 366	100,0%
WOLUWE GARDEN B	1997	7 756	3/6/9	2,1%	1 622	100,0%
WOLUWE GARDEN D	1994	7 673	3/6/9	2,0%	1 560	100,0%
OCEAN HOUSE	1997	4 730	3/6/9	1,0%	790	100,0%
WATERLOO OFFICE PARK	1992	2 005	6/9	0,5%	418	100,0%
		<b>117 408</b>		<b>20,0%</b>	<b>15 451</b>	<b>93,9%</b>
<b>BERGEN</b>						
RUE DU JONCQUOIS 118	1974	7 851	18	1,3%	978	100,0%
DIGUE DES PEUPLIERS 71	1976	7 271	9	1,3%	969	100,0%
		<b>15 122</b>		<b>2,5%</b>	<b>1 947</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAAL KANTOREN</b>		<b><u>475 947</u></b>		<b><u>96,1%</u></b>	<b><u>74 221</u></b>	<b><u>95,4%</u></b>

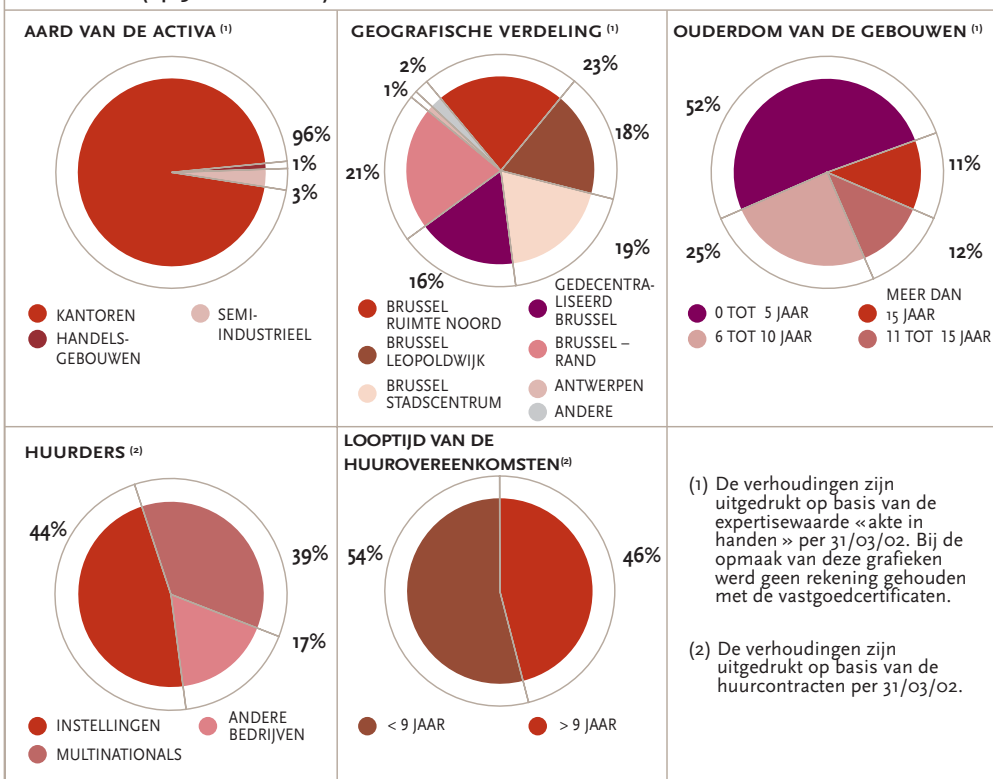
OPBRENGSTEIGENDOMMEN	BOUWJAAR/ JAAR VAN RENOVATIE	HUURBARE OPPER- VLAKTE (m <sup>2</sup> )	INITIËLE DUUR VAN DE CONTRACTEN (jaren)	AANDEEL PORTE- FEUILLE <sup>(1)</sup> (%)	LOPENDE HUUR OP 31/03/02 (duizend EUR)	BEZETTINGS- GRAAD <sup>(2)</sup> OP 31/03/00 (%)
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>						
<b>BRUSSEL ANDERLECHT</b>						
INDUSTRIELAAN	1980	8 098	3/6/9	0,7%	522	100,0%
BOLLINCKXSTRAAT	1976	7 790	1/2/3	0,4%	339	97,2%
		<b>15 888</b>		<b>1,1%</b>	<b>861</b>	<b>98,9%</b>
<b>BRUSSELSE RAND</b>						
GREEN HILL	1986	7 187	3/6/9	0,7%	553	98,6%
		<b>7 187</b>		<b>0,7%</b>	<b>553</b>	<b>98,6%</b>
<b>ANTWERPEN</b>						
KONTICH 1	1983	18 452	3/6/9	1,0%	762	99,4%
KONTICH 2	1990	8 072	3/6/9	0,6%	425	97,5%
		<b>26 524</b>		<b>1,5%</b>	<b>1 187</b>	<b>98,7%</b>
<b>TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL</b>		<b>49 599</b>		<b>3,4%</b>	<b>2 601</b>	<b>98,7%</b>
<b>ANDERE</b>						
CHARLEROI, RUE DE LA MONTAGNE	1995	2 296	HANDEL	0,5%	424	100,0%
<b>TOTAAL ANDERE</b>		<b>2 296</b>		<b>0,5%</b>	<b>424</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAAL PORTEFEUILLE</b>		<b>527 842</b>		<b>100,0%</b>	<b>77 246</b>	<b>95,6%</b>

(1) Het aandeel van de portefeuille is berekend op basis van de lopende huur per 31/03/02.

(2) De bezettingsgraad is berekend als de verhouding tussen de huur dd. 31/03/02 en die zelfde huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op dezelfde datum voor de niet-bezette ruimtes.

(3) Ikaros Business Park: de huuroppervlaktes omvatten de oppervlaktes van de gebouwen van fase IV die in toekomstige staat van afwerking werden aangekocht.

## ➤ PROFIEL (op 31 maart 2002)



# CONCLUSIES VAN DE EXPERT

BEFIMMO C.V.A.  
Terhulpssteenweg, 166  
1170 BRUSSEL

BEF/frs/36.696-BEFIMMO 03.2002

Geachte heer,

Betreft: Schatting dd. 31 maart 2002

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium C.V.A. Befimmo van 31 maart 2002, over te maken.

De investeringswaarde is de venale waarde, inclusief aankoopkosten, van het geheel van de onroerende goederen die toebehoren aan C.V.A. Befimmo, op de datum van de schatting.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen waarvan wij aannemen dat zij juist zijn.

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van actualisering van de toekomstige huuropbrengsten, en op basis van de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op de datum van de schatting.

De waarden werden bepaald, rekening houdend met het geheel van de marktparameters, beschikbaar op de schattingsdatum.

Volgende punten hebben wij weerhouden bij de analyse van de portefeuille :

- 1) Het patrimonium (zonder projecten, renovaties en vastgoed schuldvordering) bestaat voor  $\pm 96,61$  % uit kantoren,  $56,23$  % bevinden zich in Brussel (19 gemeenten).  $\pm 34,04$  % wordt verhuurd op lange termijn aan de Europese Commissie, Citibank, de Vlaamse Regering en de Post.
- 2) De bezettingsgraad van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt  $97,01$  %.
- 3) De totale huidige huuropbrengst voor het gehele vastgoedpatrimonium ligt vandaag gemiddeld  $7,26$  % hoger dan de normale geschatte huurwaarde, hoofdzakelijk te wijten aan de gebouwen gelegen in de Noordwijk die op lange termijn verhuurd worden (tot minimum 2015).

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen C.V.A. Befimmo een investeringswaarde bepaald, op 31 maart 2002, van EUR 1.049.624.000 (EEN MILJARD NEGENFENVEERTIG MILJOEN ZES HONDERD VIERENTWINTIG DUIZEND EURO), inclusief gebouwen die geschat zijn door Healey & Baker, CB Richard Ellis en Codemer.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement (zonder projecten en renovatiekosten) op de huidige huuropbrengst  $7,45$  %, en het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurlaag voor de leegstand bedraagt  $7,68$  %.

Brussel, 18 april 2002

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR

Philippe WINSSINGER

# FINANCIËLE RESULTATEN

> (in duizend EUR)

	30/09/2001	31/03/2002
<b>BALANS</b>		
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>631 468</b>	<b>1 059 676</b>
I OPRICHTINGSKOSTEN	2 573	–
III MATERIËLE VASTE ACTIVA	621 233	1 049 781
C. Meubilair en rollend materieel	25	157
E. Overige materiële vaste activa (Vastgoedpatrimonium)	621 208	1 049 624
IV FINANCIËLE VASTE ACTIVA	7 662	9 895
C. Andere financiële vaste activa	7 662	9 895
1. AANDELEN (Waarde van de vastgoedcertificaten)	7 646	9 873
2. VORDERINGEN EN WAARBORGEN IN SPECIËN	16	22
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>68 592</b>	<b>59 123</b>
V VORDERINGEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	228	616
VII VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	10 441	15 268
A. Handelsvorderingen	9 005	13 752
B. Overige vorderingen	1 436	1 516
VIII GELDBELEGGINGEN	55 500	9 739
IX LIQUIDE MIDDELEN	616	22 725
X OVERLOPENDE REKENINGEN	1 807	10 774
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b><u>700 060</u></b>	<b><u>1 118 799</u></b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>477 856</b>	<b>624 170</b>
I KAPITAAL	114 883	142 295
II UITGIFTEPREMIËS	76 372	160 795
III HERWAARDERINGSMEEERWAARDEN	209 203	214 842
IV RESERVES	77 398	21 671
V OVERDRAGEN WINST		59 164
WINST VAN DE PERIODE		25 404
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		<b>2 351</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>222 204</b>	<b>492 278</b>
VIII SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR	52 978	87 566
A. Financiële schulden	52 806	87 353
D. Kredietinstellingen	172	213
IX SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR	150 563	372 839
A. Schulden op meer dan één jaar, die binnen het jaar vervallen	8 380	56 836
B. Financiële schulden	100 381	297 763
C. Handelsschulden	4 210	12 459
E. Schulden M.B.T. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2 816	1 215
1. BELASTINGEN	2 697	1 107
2. BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN	119	108
F. Overige schulden	34 777	4 566
X OVERLOPENDE REKENINGEN	18 663	31 872
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b><u>700 060</u></b>	<b><u>1 118 799</u></b>

> (in duizend EUR)

	30/09/2001	31/03/2002
<b>RESULTATENREKENING</b>		
<b>KOSTEN</b>		
I BEDRIJFSKOSTEN	14 758	9 951
B. Diensten en diverse goederen	8 608	5 087
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	431	361
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	836	114
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegingen + ; terugnemingen -)	- 43	51
G. Andere bedrijfskosten	4 926	4 338
V FINANCIËLE KOSTEN	7 815	8 280
A. Kosten van schulden	7 764	8 120
C. Andere financiële kosten	51	160
VII UITZONDERLIJKE KOSTEN	1 312	6 433
A. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa		155
B. Waardeverminderingen op financiële vaste activa		8
D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		- 1
E. Andere uitzonderlijke kosten	1 312	6 271
XI A. BELASTINGEN	6	62
XII WINST VAN HET BOEKJAAR	54 062	25 404
<b>TOTAAL VAN DE KOSTEN</b>	<b><u>77 953</u></b>	<b><u>50 130</u></b>
<b>OPBRENGSTEN</b>		
I BEDRIJFSOPBRENGSTEN	56 434	43 733
A. Omzet	48 002	37 692
D. Andere bedrijfsopbrengsten	8 432	6 041
IV FINANCIËLE OPBRENGSTEN	1 311	1 107
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	495	508
B. Opbrengsten uit vlottende activa	504	533
C. Andere financiële opbrengsten	312	66
VII UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	20 201	5 290
A. Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële en immateriële vaste activa	3	
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	20 198	5 290
X B. REGULARISATIE VAN BELASTINGEN EN TERUGNEMING VAN VOORZIENING VOOR BELASTINGEN	7	-
<b>TOTAAL VAN DE OPBRENGSTEN</b>	<b><u>77 953</u></b>	<b><u>50 130</u></b>

<b>KERNCIJFERS</b>	30/09/01	31/03/02	
SCHULDRAATIO	29,07%	41,15%	
RETURN OP EIGEN VERMOGEN (JAARBASIS) <sup>(1)</sup>	12,90%	12,20%	
NETTO ACTIEF PER AANDEEL (EUR)	60,43	63,85	
BEURSKOERS (EUR)	63,00	62,15	
AANTAL AANDELEN	7 907 420	9 794 227	
	31/03/01	31/03/02	VOORUITZICHT 30/09/02
COURANTE WINST PER AANDEEL (EUR)	2,30	2,70	5,20
WINST PER AANDEEL (EUR)	2,30	2,59	5,07
RETURN PER AANDEEL (EUR) <sup>(2)</sup>	3,40	3,42	6,46

(1) De return is het brutodividend van het boekjaar vermeerderd met de toename in de inventariswaarde tijdens het boekjaar gedeeld door de inventariswaarde in het begin van het boekjaar.

(2) Voor de periode van 1/10/2001 tot 31/03/2002, komt de return overeen met de vermeerdering van de intrinsieke waarde.



De volgende tabel werd opgesteld met het doel de resultaten te vergelijken met die van andere bevak die hun rekeningen onder een andere vorm voorstellen, die afwijkt van het stelsel van het K.B. van april 1995.

➤ (in duizend EUR)

	31/03/2001	31/03/2002
<b>WERKINGSRESULTAAT</b>		
NETTOHUUR	24 101	37 692
+ INKOMSTEN UIT CERTIFICATEN	350	508
– NETTO VASTGOEDKOSTEN	– 557	– 721
– WERKINGSKOSTEN	– 2 159	– 3 189
= BEDRIJFSRESULTAAT	21 735	34 290
– NETTO FINANCIËLE RESULTATEN EN BELASTINGEN	– 3 565	– 7 743
= WERKINGSRESULTAAT	<b>18 170</b>	<b>26 547</b>
<b>RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		
+ MEERWAARDE OP REALISATIE VAN ONDERDEEL PORTEFEUILLE	–	22
+ TERUGNEMING OP WAARDEVERMINDERING	10	–
+ VARIATIE IN MARKTWAARDE	8 717	1 986
+ MEERWAARDE ALS GEVOLG VAN FUSIE NA EXIT TAX	20 062	5 268
= RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	<b>28 789</b>	<b>7 276</b>
<b>UITZONDERLIJK RESULTAAT</b>	–	– 6 433
<b>ECONOMISCH RESULTAAT</b>	<b>46 959</b>	<b>27 390</b>
OVERDRACHT NAAR HERWAARDERINGSMEERWAARDE	– 28 779	– 1 986
<b>BOEKHOUDKUNDIG RESULTAAT</b>	<b><u>18 180</u></b>	<b><u>25 404</u></b>

## AANPASSING VAN DE WAARDERINGSREGELS

Ingevolge de fusie door opslorping van de vastgoedbevak Cibix, die de intrinsieke waarde van Befimmo met 1,7 % optrok, besloot de Raad van Bestuur van Befimmo NV, zaakvoerder van de vastgoedbevak, de waarderingsregels voor de immateriële activa te wijzigen.

Deze kosten worden niet langer afgeschreven op een bepaalde periode, maar worden voortaan ingeboekt op het boekjaar waarin de kosten effectief werden gemaakt.

Hoewel die immateriële vaste activa een reële toegevoegde waarde vertegenwoordigen, meent de zaakvoerder dat, gelet op de aanzienlijke due diligence inspanningen die de vastgoedbevak bij elke verrichting levert (wat uiteindelijk de vastgoedkosten drukt), die waarden niet langer op de actiefzijde van de balans te zetten, overeenkomstig de geest van de waarderingsregels van vastgoedbevaks.

De zaakvoerder besliste daarom alle kosten voor de fusie in december 2001 (Cibix, Bastionen Parc Leopold, Immobilière du Triomphe) op het huidige boekjaar in te boeken. De zaakvoerder besloot tevens om die inboeking uit te breiden tot alle kosten m.b.t. transacties uit het verleden welke nog niet zijn afgeschreven.

In totaal gaat het om een bedrag van 6,5 miljoen EUR, wat de intrinsieke waarde per aandeel met 0,65 EUR doet dalen.

Uiteraard heeft die aanpassing van de waarderingsregels geen enkele invloed op de economische waarde van de vastgoedbevak gesteund op de waardering van haar vastgoedactiva en haar toekomstige cashflows. Dat verandert ook niets aan de kwaliteit, noch aan het bedrag van de toekomstige dividenden.

## TOELICHTING

Per 31 maart 2002 klokt het nettoresultaat af op 25,40 miljoen EUR, of 2,59 EUR per aandeel. Het bestaat uit een lopend resultaat van 2,70 EUR per aandeel, een stijging van 17 % ten opzichte van het eerste halfjaar van vorig boekjaar, en uit een uitzonderlijk resultaat van <0,11> EUR per aandeel.

Het uitzonderlijk resultaat omvat enerzijds de fusiemeerwaarde (0,54 EUR per aandeel) die werd opgetekend bij de fusies-opslorpingen van 11 december 2001, te weten van de vastgoedbevak Cibix en van de vennootschappen Bastionen Parc Leopold en Immobilière du Triomphe; en anderzijds de inboeking en de afschrijving van de immateriële activa in één keer (<0,65> EUR per aandeel), zoals de Raad van Bestuur van zaakvoerder Befimmo NV had beslist.

Het lopend halfjaarresultaat overtreft met 3,8 % de vooruitzichten die in het jaarverslag 2001 werden opgegeven, en die werden bijgestuurd om rekening te houden met de afschrijving en de inboeking in één keer van de immateriële activa.

De intrinsieke waarde per 31 maart 2002 bedraagt 63,85 EUR per aandeel, een klim van 5,7 % sinds 30 september 2001, hetzij een return van 3,42 EUR per aandeel.

Op basis van de intrinsieke waarde per 1 april 2001, belooft de jaarlijkse return per aandeel 12,2 %.

De netto-actiefwaarde ging met 31 % vooruit, van 477,9 miljoen EUR op het einde van het boekjaar 2001 tot 625,4 miljoen EUR. Deze groei is enerzijds het resultaat van de creatie van 1.886.807 nieuwe aandelen, of 24 % van het kapitaal, bij de fusie verrichtingen van 11 december 2001, en anderzijds van de return voor de periode.

De schuldratio ligt op 31 maart 2002 op 41,15 % van het balanstotaal, wat een interne groeicapaciteit van meer dan 157 miljoen EUR biedt.

## VOORUITZICHTEN

Het lopend nettoresultaat per aandeel zou voor het boekjaar 2002 op 5,20 EUR moeten komen, wat aansluit bij wat in het jaarverslag van 2001 was vooropgesteld.

Het verwachte jaarresultaat per aandeel is 5,07 EUR, na fusiemeerwaarden en afschrijving van de immateriële activa.

Het in december 2002 te verdelen brutodividend zou aldus het verwachte cijfer moeten halen, namelijk 4,28 EUR per aandeel (of 3,64 EUR netto), een groei van 3,9 % ten opzichte van vorig boekjaar, of ongeveer het dubbele van het inflatieritme.

## VERSLAG VAN DE ERKENDE COMMISSARIS BETREFFENDE DE SEMESTRIËLE INFORMATIE OP 31 MAART 2002

Wij verklaren een beperkt nazicht te hebben uitgevoerd van de semestriële toestand van de C.V.A. Befimmo per 31 maart 2002 overeenkomstig de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Onze controles bestonden voornamelijk in de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en waren derhalve minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening.

Bij dit beperkt nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden kunnen geven tot belangrijke aanpassingen van de semestriële toestand van de vennootschap.

Antwerpen, 3 mei 2002

Deloitte & Touche Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA vertegenwoordigd door J. VLAMINCKX

# MARKTANALYSE

## DE KANTOORMARKT IN BRUSSEL

### > VERHUUR

Het jaar 2001 bleek, na een veelbelovende start, ontgoochelend in die zin dat er met een take-up van 520.000 m<sup>2</sup>, een daling van meer dan 20 % te noteren viel ten opzichte van 2000.

Deze achteruitgang heeft vooral betrekking op de markt in het randgebied, waar het percentage over de 30 % gaat.

De belangrijkste gevolgen van deze mindering zijn een hogere globale leegstand. Uit een grondige analyse van deze leegstand blijkt dat in de rand 21 % van de huurpanden leeg staat, in het gedecentraliseerd gebied 8 % en in de centrale zones 3 %.

Dit zal wellicht de huurprijzen in de centrale zone, waar de huur voor eerste rangs gebouwen nu ongeveer 250 EUR bedraagt, opdrijven en een neerwaartse druk uitoefenen op de zone van Zaventem waar de gratis concessies weer aan een klim beginnen.

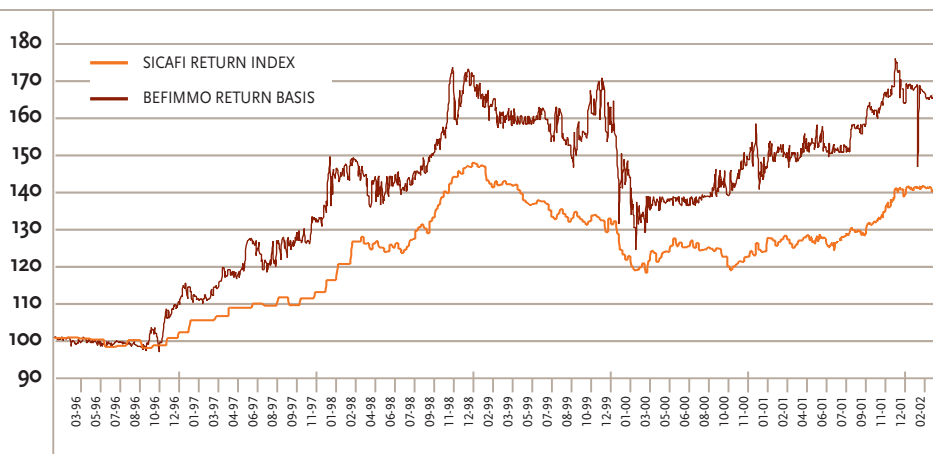
### > INVESTERING

De afzwakking op de aandelenmarkt en het geringe rendement van obligaties zwengelden de belangstelling voor vastgoedbeleggingen weer aan.

Deze opflakkerende belangstelling is echter selectiever en het verschil tussen het percentage in de centrale wijken en in de gedecentraliseerde wijken of de rand wordt groter.

## HET BEFIMMO-AANDEEL

### > EVOLUTIE VAN DE RETURN OP HET BEFIMMO-AANDEEL VERGELEKEN MET DE BBL VASTGOEDBEVAK RETURN INDEX (\*)



Ook al ligt Befimmo boven de BBL vastgoedbevak return index sinds zijn notering, de verhouding tussen koers en winst blijft één van de laagste van de markt. Het Befimmo-aandeel is dus nog steeds goedkoop.

(\*) De BBL vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende bevak, de verhandelde volumes en het rendement op de dividenden.



BEFIMMO C.V.A.  
TERHULPESTEENWEG 166  
1170 - BRUSSEL  
TEL.: 32 2 679 38 60  
FAX : 32 2 679 38 66  
CONTACT@BEFIMMO.BE  
WWW.BEFIMMO.BE