



Commanditaire Venootschap op Aandelen

Creating value in real estate

Intrinsieke waarde van 65,29 € per aandeel Verwachte resultaat en dividend bevestigd

Vastgoedportefeuille en evolutie van de zaken

in miljoen €	30/09/2002	30/06/2003
Gebouwen	1.064,8	1.058,6
Kantoren	1.031,2	1.029,7
- Brusselstadscentrum (CBD)	634,0	638,1
- Gedecentraliseerd Brussel	162,0	159,9
- Brusselse periferie	219,0	211,7
- Andere	16,2	16,0
Semi-industrieel	28,1	27,5
Handelsgebouwen	5,5	5,4
Vastgoedcertificaten	9,4	10,2
Totaal vastgoedportefeuille	1.074,2	1.068,9

De waarde¹ van de vastgoedportefeuille, die voor meer dan 97% belegd is in de Brusselse regio en in de randgemeenten, kwam per 30 juni 2003 op 1.068,9 miljoen €.

Ze leunt dus dicht aan bij de waarde van 1.074,2 miljoen € die bij het begin van het boekjaar, 1 oktober 2002, gold.

Het verschil van 5,3 miljoen € (-0,5% van de totale portefeuillewaarde) is enerzijds toe te schrijven aan de gerealiseerde netto-investeringen (1,5 miljoen € die voornamelijk ging naar de renovatie van het gebouw aan het rond punt Schuman) en anderzijds aan een vermindering van de portefeuillewaarde ten belope van 6,8 miljoen €. Deze vloeit dan weer voort uit een waardedaling van de gebouwen voor 8,1 miljoen € (-0,8%) en een stijging van de waarde van de vastgoedcertificaten met 1,3 miljoen € (+14,2%).

De slinkende waarde van de gebouwen is hoofdzakelijk het resultaat van de verdere afbrokkeling in de Brusselse periferie (-3,4%). In de Brusselse regio blijven de waarden van de gebouwen nu algemeen vrij vast. De daling in de gedecentraliseerde zone (15% van de portefeuille) wordt namelijk ondervangen door een stijging in het stadscentrum (60% van de portefeuille).

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 95% op 30 juni 2003

Netto actiefwaarde op 30 juni 2003

De totale netto actiefwaarde van Befimmo (niet-geauditeerd²) ligt per 30 juni 2003 op 639,4 miljoen €. De intrinsieke waarde komt op 65,29 € per aandeel, een stijging van 3,46 € ten opzichte van de waarde van 61,83 € bij de afsluiting van het boekjaar 2002.

Over de periode van één jaar, hetwelk afloopt op 30 juni 2003, en rekening houdend met het brutodividend van 4,28 € dat in december 2002 werd uitgekeerd, bedraagt de return 7,2%.

De schuldratio van de vastgoedbevak belooft 39,5% per 30 juni 2003, wat een investeringscapaciteit door schuld van meer dan 227 miljoen € genereert.

Huidig boekjaar: verwachtingen voor cashflow, resultaat en dividend bevestigd

De kwaliteit van de portefeuille van Befimmo en de vermindering van de financiële kosten maken het Befimmo mogelijk om de impact van de huidige economische conjunctuur op haar cashflow te beperken.

Behoudens onvoorziene omstandigheden zou de nettocashflow over het lopende boekjaar, dat eindigt op 30 september 2003, zodoende stroken met de vooruitzichten die tijdens de aandeelhoudersvergadering van december 2002 werden aangekondigd. Dit komt neer op 5,18 € per aandeel, een lichte stijging ten opzichte van de 5,12 € per aandeel over het vorig boekjaar.

Als de vastgoedwaarden op hetzelfde ritme blijven evolueren, zal het nettoresultaat³ van het boekjaar per 30 september 2003 op 4,73 € per aandeel liggen.

In die veronderstelling is een return van het boekjaar van 6,83% te verwachten.

De vooropgestelde uitkering van een brutodividend van 4,45 € per aandeel (3,78 € netto), dus een stijging van 4%, wordt zodoende bevestigd.

Dekking van het rentevoetrisico

Befimmo heeft de historisch lage niveaus van de rentevoeten aangegrepen om zich te wapenen tegen de risico's van een eventuele snelle stijging. In juni en juli 2003 heeft Befimmo zich aldus ingedekt met overeenkomsten van het type «CAP-optie» voor 3% en 4%, over periodes die tot 30 juni 2006 lopen. De effectief gedekte bedragen laten Befimmo nog voldoende bewegingsruimte met het oog op een strategie van portefeuille-arbitrage.

¹ Deze investeringswaarde resulteert uit het evaluatieverslag dat op 14 juli 2003 werd opgemaakt door Winssinger & Partners, inclusief de waarden toegekend aan de gebouwen geschat door Healey & Baker, CB Richard Ellis, en Deloitte & Touche Real Estate Catella Codemer overeenkomstig het artikel nr. 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevak, en de beurskoers op 30 juni 2003 van de portefeuille van vastgoedeffecten die Befimmo in bezit heeft.

De huidige regels verplichten om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen; deze laatste wordt ook «akte in handen» genoemd. Ze omvat variabele transactiekosten van ten hoogste 13%, kosten die een belegger zou betalen mocht hij rechtstreeks in dat vastgoed beleggen. Bijgevolg, in de veronderstelling dat de portefeuille wordt verkocht tegen de expertisewaarde, zou de netto verkoopwaarde van de vastgoedbevak dus tussen 931,3 miljoen € en 1.068,9 miljoen € liggen.

² Audit van de rekeningen: de halfjaarrekeningen (31 maart) worden doorgelicht in april, en de jaarrekeningen (30 september) in oktober.

³ Ter herinnering, Befimmo boekt haar resultaten strikt volgens de regels van het koninklijk besluit van 10 april 1995. Een gevolg daarvan is dat alleen de effectief gerealiseerde meerwaarden in de resultaatrekening verschijnen; de latente meer- en minderwaarden worden weerspiegeld in de eigen middelen, behalve voor de minderwaarden die ten laste worden ingeboekt wanneer de expertisewaarde onder de aankoopwaarde gaat.

Bijkomende informatie

Voor alle bijkomende informatie kan u terecht op de maatschappelijke zetel:

De heer Benoît De Blicq

Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV, Beheerder van de vastgoedbevak Befimmo CVA

Befimmo CVA, Terhulpssteenweg 166, 1170 Brussel

Tel. 02.679.38.60 ♦ Fax 02.679.38.66 ♦ e-mail: contact@befimmo.be ♦ www.befimmo.be