



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Creating value in real estate

**Stabiele courante cashflow**  
**Stijging met 3,8 % van het voorgestelde nettodividend tot 3,78 EUR**  
**Intrinsieke waarde (vóór bestemming) op 65,84 EUR per aandeel**

**Vastgoedportefeuille en evolutie van de activiteiten**

Befimmo N.V., beheerder van de vastgoedbevak Befimmo CVA, sloot de jaarrekeningen van de vastgoedbevak Befimmo af op 30 september 2003.

Befimmo handhaaft haar courante cashflow in de huidige conjunctuur.

De portefeuille is voor meer dan 60% geplaatst in het «Central Business District» (CBD), waar de waarden en huurprijzen blijven stijgen, wat deels een tegenwicht vormt voor de waardeverminderingen (niet-gerealiseerd) in de gedecentraliseerde zone en in de rand.

In die context evolueerden de waarden van de portefeuille van Befimmo, die gelijk in omvang bleef, als volgt:

in miljoen EUR	30/09/2002	30/09/2003	Vershil (*)
<b>Gebouwen</b>	<b>1.064,8</b>	<b>1.054,5</b>	<b>-1,4 %</b>
<b>Kantoren</b>	<b>1.031,2</b>	<b>1.021,6</b>	<b>- 1,3 %</b>
- Brussel CBD	634,0	642,4	+ 0,8 %
- Brussel Gedecentraliseerd	162,0	156,4	- 3,5 %
- Brussel Rand	219,0	206,5	- 6,0 %
- Andere	16,2	16,3	+ 0,4 %
<b>Semi-industrieel</b>	<b>28,1</b>	<b>27,5</b>	<b>- 2,1 %</b>
<b>Commercieel</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>	<b>- 2,4 %</b>
<b>Vastgoedcertificaten</b>	<b>9,4</b>	<b>10,1</b>	<b>+13,7 %</b>
<b>Totale vastgoedportefeuille</b>	<b>1.074,2</b>	<b>1.064,6</b>	<b>-1,2 %</b>

(\*) Verschil berekend bij gelijke omvang en buiten de impact van de gerealiseerde investeringen in de gebouwen die reeds in portefeuille zijn.

Befimmo maakte de keuze om dit jaar niet in nieuwe projecten te investeren, gezien de huidige prijzen op de markt.

Per 30 september 2003 bedroeg de waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> 1.064,6 miljoen EUR. Deze waarde valt te vergelijken met de 1.074,2 miljoen EUR die in het begin van het boekjaar werd berekend. Het verschil van 9,6 miljoen EUR is enerzijds toe te schrijven aan de investeringen in de loop van het boekjaar (3,7 miljoen EUR) en anderzijds aan een waardevermindering van de portefeuille, gebouwen en certificaten, van 13,3 miljoen EUR.

Met een vergelijkbare omvang daalt de waarde van de portefeuille gebouwen globaal met 14,6 miljoen EUR, wat neerkomt op een krimp van 1,36%.

De bezettingsgraad kwam per 30 september 2003 op 94,7% ten opzichte van 95,9% een jaar eerder.

**Resultaten van het boekjaar en intrinsieke waarde**

De nettocashflow van het boekjaar is stabiel, met 52,71 miljoen EUR tegen 52,72 miljoen EUR vorig boekjaar.

Buiten het uitzonderlijk resultaat haalt de courante nettocashflow 52,71 miljoen EUR, tegen 52,18 miljoen EUR vorig boekjaar.

Het courant nettoresultaat klokt af op 45,11 miljoen EUR, tegen 50,31 miljoen EUR in 2002. Deze vermindering vloeit voornamelijk voort uit

niet-gerealiseerde waardeverminderingen op gebouwen. Befimmo verrekent inderdaad haar resultaten strikt volgens de regels van het koninklijk besluit van 10 april 1995. Daaruit volgt dat de werkelijk gerealiseerde meer- en minwaarden in de resultaatrekening verschijnen, alsook de niet-gerealiseerde minwaarden wanneer de expertisewaarde onder de aankoopwaarde zakt. De andere latente meer- en minwaarden worden in de eigen middelen opgenomen.

Per 30 september 2003 belooft de netto-actiefwaarde vóór resultaatverwerking 644,8 miljoen EUR, tegen 605,6 miljoen EUR in het begin van het boekjaar. De intrinsieke waarde per aandeel vóór bestemming komt aldus op 65,84 EUR, tegen 61,83 EUR in het begin van het boekjaar.

**Return van het jaar: 6,48% van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar**

Tijdens het boekjaar evolueerde het eigen vermogen van het begin van het boekjaar als volgt:

(in miljoen EUR)

<b>Eigen vermogen in het begin van het boekjaar</b>		<b>605,60</b>
Cashflow van het boekjaar		52,71
Waardevermindering opgenomen in de resultaatrekening		-7,60
Winst over het boekjaar	=	45,11
Vershil portefeuillewaarde niet opgenomen in de resultaatrekening		-5,86
Return van het boekjaar	=	39,25 39,25
<b>Eigen vermogen vóór bestemming van de resultaten</b>		<b>644,85</b>
Brutodividend voorgesteld aan de Vergadering		-43,55
Vershil in het eigen vermogen na bestemming van de resultaten	=	-4,30 -4,30
<b>Eigen vermogen op het einde van het boekjaar</b>		<b>601,29</b>

Uitgedrukt per aandeel, bedraagt de return<sup>3</sup> van het boekjaar 6,48% van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar, of EUR 4,01 per aandeel.

**Dividend**

De beheerder van de vastgoedbevak Befimmo zal de Gewone Algemene Vergadering van 9 december 2003 voorstellen om het nettodividend te brengen op 3,78 EUR per aandeel (4,45 EUR bruto). Het voorgestelde dividend beantwoordt aan de verwachtingen en klom met 3,8% ten opzichte van vorig boekjaar, of dus meer dan het dubbele van de inflatie. Het dividend bedraagt 84% van de netto-opbrengst<sup>4</sup> van de vastgoedbevak.

Na goedkeuring van deze verdeling door de Vergadering zal de intrinsieke waarde van Befimmo zodoende neerkomen op 61,39 EUR per aandeel.

**Vooruitzichten voor de boekjaren 2004 en 2005**

Het vastgoed, dat zich aan het eind van de economische cyclus bevindt, kampt nu met de gevolgen van de conjunctuur.

Als alles ongewijzigd blijft, wordt geraamd dat de netto inkomsten van de gebouwen volgend boekjaar met ongeveer 4% zal slinken, zonder dat het uitkeringsvermogen van Befimmo wordt aangetast. Deze voorspelling kan beter uitvallen in het geval van een nieuwe investering met benutting van het schuldvermogen van Befimmo (nagenoeg 130 miljoen EUR). Vanaf 2005 zou de cashflow weer het peil van 2003 moeten halen.

**Vooruitzichten**

Befimmo hanteert verder haar strategie van investeringen in haar basisvak, namelijk van Real Estate Asset Manager op de kantoormarkt in Brussel, maar blijft wel oog hebben voor alle mogelijke kansen.

<b>Kerncijfers</b>	30/09/01	30/09/02	<b>30/09/03</b>
<b>Vastgoedportefeuille</b>			
Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> bovenstructuur)	339.708	527.842	<b>527.842</b>
Bezettingsgraad	96,2%	95,9%	<b>94,7%</b>
Huurrendement	7,64%	7,71%	<b>7,86%</b>
Geraamde waarde (miljoen EUR)	628,85	1.074,20	<b>1.064,60</b>
Eigen vermogen na bestemming (miljoen EUR)	477,86	605,60	<b>601,30</b>
Schuld ratio na bestemming	29,1%	43,3%	<b>44,7%</b>
<b>Resultaat (miljoen EUR)</b>			
Omzet	48,00	76,28	<b>77,56</b>
Operationeel resultaat (*)	41,68	66,87	<b>60,54</b>
Financieel resultaat	-6,50	-16,63	<b>-15,78</b>
Courant resultaat vóór belastingen	35,22	50,24	<b>44,76</b>
Uitzonderlijk resultaat	18,89	-2,04	<b>0,45</b>
Resultaat van het boekjaar vóór belastingen	54,06	48,20	<b>45,21</b>
Resultaat van het boekjaar na belastingen	54,06	48,27	<b>45,11</b>
Te bestemmen winst	92,61	108,00	<b>111,16</b>
<b>Aantal aandelen</b>			
	<b>7.907.420</b>	<b>9.794.227</b>	<b>9.794.227</b>
<b>Gegevens per aandeel (EUR)</b>			
Geherwaardeerd nettoactief vóór bestemming	64,55	66,11	<b>65,84</b>
Return per aandeel	7,35	5,68	<b>4,01</b>
Resultaat	6,84	4,93	<b>4,61</b>
Brutodividend	4,12	4,28	<b>4,45</b>
Geherwaardeerd nettoactief na bestemming	60,43	61,83	<b>61,39</b>
Return	12,90%	9,40%	<b>6,48%</b>
<b>Beursgegevens</b>			
Beurskoers (op 30 september) (EUR)	63,00	62,45	<b>69,80</b>
Price Earning Ratio	9,21	12,67	<b>15,14</b>
Dividend/koers	6,54%	6,85%	<b>6,38%</b>

(\*) - inclusief de inkomsten uit de vastgoedcertificaten  
 - na aftrekking van niet-gerealiseerde waardeverminderingen op gebouwen voor 7,5 miljoen EUR in 2003 en voor 1,9 miljoen EUR in 2002

<sup>1</sup> Deze investeringswaarde resulteert uit het evaluatieverslag van Winsinger & Partners, inclusief de waarden toegekend aan de gebouwen geschat door Cushman & Wakefield Healey & Baker, CB Richard Ellis, en Catella Codemer conform artikel nr. 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks, en uit de beurskoers op 30 september 2003 van de vastgoedeffecten die Befimmo in bezit heeft.

De huidige regels verplichten ons om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen; die laatste wordt ook « waarde akte in handen » genoemd. Ze omvat de variabele transactiekosten van ten hoogste 13%, kosten die een belegger zou betalen mocht hij rechtstreeks in dat vastgoed beleggen. Bijgevolg zou, in de veronderstelling van een verkoop van de portefeuille tegen de expertisewaarde, de netto-verkoopwaarde voor de vastgoedbevak tussen 943,3 miljoen EUR en 1.064,6 miljoen EUR uitkomen.

<sup>2</sup> Courante netto cashflow = nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en provisies en vóór uitzonderlijke resultaten.

<sup>3</sup> De return is het brutodividend van het boekjaar vermeerderd met de toename van de inventariswaarde tijdens het boekjaar, gedeeld door de inventariswaarde bij het begin van het boekjaar.

<sup>4</sup> De netto-opbrengst, bedoeld in artikel 109, 2, 1° van de wet van 4 december 1990 betreffende de financiële operaties en markten, wordt bepaald als de winst over het boekjaar, met uitsluiting van de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa.

De jaarrekeningen zullen zonder voorbehoud bevestigd worden door Deloitte & Touche, revisor van de vastgoedbevak Befimmo CVA.

Alle bijkomende inlichtingen kunnen bekomen worden op de maatschappelijke zetel:

Benoit De Blicck,  
 Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV,  
 Beheerder van de vastgoedbevak Befimmo CVA  
 Terhulpssteenweg 166, 1170 Brussel  
 Tel: 02.679.38.60 - Fax: 02.679.38.66  
 www.befimmo.be - e-mail: contact@befimmo.be