

**EMBARGO:**  
25/8/2004,  
17h45



**Befimmo**

Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Creating value in real estate

**EMBARGO:**  
25/8/2004,  
17h45

## Waarde van de gebouwen globaal stabiel Intrinsieke waarde op 65,57 € per aandeel Verwacht dividend bevestigd

### Vastgoedportefeuille en evolutie van de zaken

in miljoen €	30/09/2003	30/06/2004
<b>Gebouwen</b>	<b>1.054,5</b>	<b>1.120,2</b>
<b>Kantoren</b>	<b>1.021,6</b>	<b>1.087,1</b>
- Brusselstadscentrum (CBD)	642,4	712,3
- Gedecentraliseerd Brussel	156,4	151,4
- Brusselse periferie	206,5	207,3
- Andere	16,3	16,2
<b>Semi-industrieel</b>	<b>27,5</b>	<b>27,6</b>
<b>Handelsgebouwen</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>
<b>Vastgoedcertificaten</b>	<b>10,1</b>	<b>3,6</b>
<b>Totaal vastgoedportefeuille</b>	<b>1.064,6</b>	<b>1.123,8</b>

De waarde<sup>1</sup> van de vastgoedportefeuille, die voor meer dan 97% belegd is in de Brusselse regio en in de randgemeenten, kwam per 30 juni 2004 op 1.123,8 miljoen €.

Dit is te vergelijken met de 1.064,6 miljoen € die in het begin van het boekjaar, 1 oktober 2003, werd genoteerd. Het verschil van 59,2 miljoen € vloeit voort uit de investeringen (zoals de aankoop in december 2003 van het Poelaert-gebouw), de renovatiewerken aan de gebouwen in portefeuille (onder meer het gebouw aan het Rond-punt Schuman 11), de gedeeltelijke verkoop van de portefeuille vastgoedcertificaten en tot slot, uit een lichte stijging (0,10%) van de portefeuillewaarde met 1,1 miljoen €.

Dat de waarde van de portefeuille, bij een vaste omvang, stabiel blijft is te verklaren door het overwicht van de centrale wijken van Brussel (63%) in de portefeuille van Befimmo. De stijging (+1,71%) van de vastgoedwaarden in die zone maakt mogelijk om de aanzienlijke waardedalingen in de gedecentraliseerde wijken (-3,46%) en in de rand (-2,53%) te ondervangen.

In de huidige conjunctuur blijft de activiteit op de huurmarkt aan de zwakke kant, vooral in de zones buiten het centrum en in de rand waar de grootste actoren traditioneel multinationals zijn.

De bezettingsgraad bedraagt aldus 92,7% op 30 juni 2004, iets onder de 94,7%<sup>2</sup> van het begin van het boekjaar. Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan de herstructurering van twee multinationals die weliswaar klant bleven van Befimmo in een gedecentraliseerde zone, maar besloten om de gehuurde kantooroppervlaktes van 23.000 m<sup>2</sup> tot 16.000 m<sup>2</sup> te reduceren.

### Netto actiefwaarde per 30 juni 2004

De totale netto actiefwaarde van Befimmo (niet-geauditeerd<sup>3</sup>) ligt per 30 juni 2004 op 642,2 miljoen €. De intrinsieke waarde komt op 65,57 € per aandeel, een stijging van 4,18 € ten opzichte van de waarde van 61,39 € bij de afsluiting van het boekjaar 2003, hetzij op 30 september 2003.

Over de periode van één jaar, die afloopt op 30 juni 2004, en rekening houdend met het brutodividend van 4,45 € dat in december 2003 werd uitgekeerd, bedraagt de return 7,2%<sup>4</sup>.

De schuldratio van de vastgoedbevak belooft 42,7% per 30 juni 2004, wat een investeringsvermogen door schuld van meer dan 100 miljoen € genereert.

### Huidig boekjaar: verwachtingen voor cashflow, resultaat en dividend bevestigd

De kwaliteit van de portefeuille van Befimmo en de lage rentevoeten stellen Befimmo in staat om de impact van de huidige economische conjunctuur op haar cashflow te beperken.

Behoudens onvoorziene omstandigheden, zou de lopende netto cashflow van het huidig boekjaar, dat afgesloten wordt op 30 september 2004, op 5,24 € per aandeel moeten komen, iets minder dan verwacht (-1,9%), namelijk 5,34 € per aandeel.

De netto cashflow van het boekjaar zou dan op 5,14 € per aandeel liggen, na verrekening van de kosten voor de opzet van een nieuw gesyndiceerd krediet.

Als de vastgoedwaarden op hetzelfde ritme blijven evolueren tot 30 september 2004, zal het nettoresultaat<sup>5</sup> van het boekjaar 4,28 € per aandeel bedragen.

In die veronderstelling is een return over het boekjaar van 7,9% (tegen 6,5% voor vorig boekjaar) te verwachten.

De vooropgestelde uitkering van een brutodividend in december 2004 van 4,62 € per aandeel (3,93 € netto), een stijging van 3,8%, wordt aldus bevestigd.

### Afsluiting van een nieuw gesyndiceerd krediet

In augustus 2004 sloot Befimmo, om voordeel te halen uit het historisch lage peil van de kredietmarges, een nieuw gesyndiceerd krediet van 350 miljoen € af met een looptijd van vijf jaar. Het is bedoeld voor de herfinanciering van een deel van de bestaande schuld en voor de verhoging van de beschikbare back-uplijnen.

Inzake het risico van de stijging van de rentevoeten, herinnert Befimmo eraan dat ze haar rentevoetrisico dekte met een combinatie van instrumenten die de kosten beperken tot einde 2008.

<sup>1</sup> Deze beleggingswaarde resulteert uit het evaluatieverslag dat op 22 juli 2004 werd opgesteld door Winsinger & Partners, inclusief de waarden toegekend aan de gebouwen geschat door Cushman & Wakefield Healey & Baker, CB Richard Ellis, en Catella Codemer overeenkomstig artikel nr. 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevak, en de beurskoers op 30 juni 2004 van de portefeuille van vastgoedeffecten die Befimmo in bezit heeft.

<sup>2</sup> De huidige regels verplichten om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen; deze laatste wordt ook «waarde 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 994,9 miljoen € en 1.123,8 miljoen € liggen.

<sup>3</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huidige huur en die zelfde huur, verhoogd met de geschatte huurwaarde van de nietbezette verhuurlocaties. Hierin is het Rond Point Schuman nr 11 (5.100 m<sup>2</sup>), project in commercialisatiefase, niet inbegrepen.

<sup>4</sup> Deze return wordt berekend als de verhouding uitgedrukt in percentage, tussen de intrinsieke waarde op 30 juni 2004 (65,57 €) vermeerderd met het brutodividend van december 2003 (4,45 €) en de intrinsieke waarde op 30 juni 2003 (65,29 €) min één.

<sup>5</sup> 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:

Benoît De Blicq

Gedelegeerd bestuurder

Befimmo NV, Beheerder van de Vastgoedbevak Befimmo CVA

Terhulpssteenweg 166, 1170 Brussel

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