



Befimmo

Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Creating value in real estate

Waarde van de gebouwen blijft globaal stabiel Intrinsieke waarde op 64,35 € per aandeel Verwacht dividend bevestigd

Befimmo N.V., zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo C.V.A., heeft de halfjaarlijkse rekeningen van de Vastgoedbevak Befimmo afgesloten per 31 maart 2004.

Kerncijfers	31/03/03	30/09/03(*)	31/03/04
Schuld ratio (%)	41,5%	44,7%	44,9%
Return op eigen vermogen (jaar-basis) (%) (**)	7,0%	6,5%	7,4%
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	64,08	61,39	64,35
Beurskoers (€)	66,00	69,80	71,65
Aantal aandelen	9.794.227	9.794.227	9.794.227
Nettocashflow per aandeel (€) (****)	2,78	5,38	2,92
Courante nettocashflow per aandeel (€) (****)	2,78	5,38	2,65
Nettowinst per aandeel (€)	2,58	4,61	2,40
Courante nettowinst per aandeel (€)	2,58	4,61	2,13
Return per aandeel (€) (***)	2,25	4,01	2,96

(*) Na bestemming en afrekening van het dividend over het boekjaar (4,45 bruto per aandeel).

(**) De return op jaarbasis is het laatste uitgekeerde brutodividend plus de vermeerdering van de inventariswaarde in de voorbije twaalf maanden, gedeeld door de inventariswaarde van een jaar voordien.

(***) Voor de periode van 01/10/2003 tot 31/03/2004, stemt de return per aandeel overeen met de verhoging van de intrinsieke waarde per aandeel.

(****) De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.

(*****) De courante nettocashflow is de nettocashflow buiten resultaten op de realisatie van activa en buiten uitzonderlijke resultaten.

Evolutie van de resultaten en van de intrinsieke waarde

Per 31 maart 2004 bedraagt de halfjaarlijkse cashflow 28,6 miljoen €, of 2,92 € per aandeel (tegen respectievelijk 27,2 miljoen €, of 2,78 € per aandeel voor dezelfde periode van vorig boekjaar).

De evolutie van de **nettocashflow** ten opzichte van het eerste halfjaar van vorig boekjaar is het gecombineerde resultaat van volgende elementen:

- De huurprijzen stegen met 1,5% (+ 0,58 miljoen €), door de aankoop van het Poelaert gebouw in december 2003. Bij gelijke omvang gingen de huurprijzen iets naar beneden (- 0,6%).
- De inkomsten uit vastgoedcertificaten daalden met 0,48 miljoen € door de verkoop van een deel van de portefeuille certificaten.
- De netto vastgoedkosten beliepen 1,9 miljoen € tegen 0,5 miljoen € in het eerste halfjaar van vorig boekjaar, omdat de werken en herstellingen sterker geconcentreerd werden in het eerste halfjaar (35% van de voor het boekjaar begrote werken werden uitgevoerd in de loop van het eerste halfjaar, tegen slechts 9% vorig jaar).
- De netto financiële kosten slonken met 12% tegenover het eerste halfjaar van vorig boekjaar (-1,01 miljoen €). Tijdens het eerste halfjaar lag de gemiddelde financieringskost van de leningen op 3,07% (marges, kosten voor de dekking van het renterisico en reservatie-commissie inbegrepen), tegen 4,10% in het eerste halfjaar van vorig boekjaar.
- Er werd een meerwaarde van 2,59 miljoen € gerealiseerd in het eerste halfjaar, op de verkoop van een deel van de portefeuille vastgoedcertificaten.
- Een nieuwe fiscale last van 0,5 miljoen € over het eerste halfjaar vloeit voort uit de invoeging van de bepaling van de wet van 24 december 2002 voor de hervorming van de vennootschapsbelasting betreffende de niet-afrekbaarheid van zekere regionale taksen. De hele sector diende bezwaar in tegen deze bepaling, waartegen een beroep loopt bij het Arbitragehof. Daarnaast zal Befimmo met een klacht deze bepaling betwisten.

Buiten de realisatiemeerwaarde op de vastgoedcertificaten, tikt de **courante nettocashflow** af op 26,0 miljoen €, of 2,65 € per aandeel (tegen respectievelijk 27,2 miljoen € en 2,78 € per aandeel voor dezelfde periode van vorig boekjaar).

De **nettowinst** komt op 23,5 miljoen €, of 2,40 € per aandeel (tegen respectievelijk 25,3 miljoen € en 2,58 € per aandeel voor dezelfde periode van vorig boekjaar). Want hoewel de marktwaarde van haar vastgoedportefeuille (buiten de investeringen over de periode), globaal met 3,19 miljoen € toenam sinds het begin van het boekjaar (een stijging van 0,3% dus), noteerde Befimmo, die de waardeverschillen in haar portefeuille strikt boek volgens de regels van het KB van 10/04/1995¹ in de resultatenrekening een globale waardevermindering van 5,02 miljoen € op de waarde van haar gebouwen (het betreft een niet-gerealiseerde latente minderwaarde).

De **intrinsieke waarde** per 31 maart 2004 bedraagt 64,35 € per aandeel, de winst over de periode inbegrepen, of dus een return over zes maanden van 2,96 € per aandeel.

Over een periode van een jaar, kwam de **return per aandeel** op 4,72 € per aandeel, rekening houdend met het brutodividend van 4,45 € dat op 16 december 2003 werd uitgekeerd, of 7,4% van de intrinsieke waarde op 31 maart 2003.

Vastgoedportefeuille

in miljoen €	31/03/2003	30/09/2003	31/03/2004
Gebouwen	1.059,0	1.054,5	1.121,3
Kantoren	1.025,8	1.021,6	1.088,4
- Brussel CBD	635,3	642,4	710,0
- Brussel gedecentraliseerd	159,9	156,4	153,4
- Brussel Rand	214,5	206,5	208,7
- Andere	16,1	16,3	16,3
Semi-industrieel	27,9	27,5	27,5
Commercieel	5,4	5,4	5,4
Vastgoedcertificaten	10,6	10,1	3,6
Totale vastgoedportefeuille	1.069,6	1.064,6	1.124,9

Buiten de investeringen tijdens de periode, blijft de globale portefeuillewaarde omzeggens stabiel (+ 0,29%). Deze gunstige evolutie dient echter per wijk geanalyseerd. In het CBD, de hoofdpijler van de strategie, tikten de waarden met gemiddeld 1,50% aan, terwijl in de gedecentraliseerde zone en in de rand, de waarden verder daalden met respectievelijk 2,16% en 1,80%. In de gedecentraliseerde zone en in de rand slonken de waarden sterker dan voor het lopend boekjaar werd gepland, maar de waardeverminderingen in het CBD vormen wel een goed tegengewicht.

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar 2003/2004 verwierf Befimmo het kantoorgebouw in Brussel, nr. 2-3-4 Poelaertplein, tegenover het Justitiepaleis. Dit gebouw van 14.000 m² werd volledig herbouwd in 2000/2001. Het is vast verhuurd voor 18 jaar aan de Regie der Gebouwen.

In het voorbije halfjaar investeerde Befimmo ook verder, met name in de renovatie van het gebouw aan het Schumanplein 11. De werken zijn nu voltooid en de commercialisering is aan de gang.

Om strategische redenen heeft Befimmo daarnaast een deel van haar portefeuille vastgoedcertificaten van de hand gedaan, en realiseerde daarbij een meerwaarde. De waarde van de portefeuille ging doende van 10,1 miljoen € op 30/09/2003 naar 3,6 miljoen € nu.

Rekening houdend met deze aankopen en verkoop, ligt de waarde² van de vastgoedportefeuille per 31 maart 2004 op 1.124,9 miljoen €, tegen 1.064,6 miljoen € op 30 september 2003. De aankoop van het gebouw aan het Poelaertplein trekt het aandeel van de portefeuille in het CBD, op tot 63,3%.

De Post, de belangrijkste huurder van de toren 2 van het World Trade Centre, herstructureert momenteel haar diensten. Daar ze gebonden is aan een huurcontract dat in 2016 afloopt, liet De Post Befimmo weten dat ze zelf nieuwe huurders wou zoeken voor de ruimtes die ze niet langer zou innemen.

De bezettingsgraad³ van de portefeuille (buiten projecten en terreinen)⁴ beloopt 94,1% per 31 maart 2004, tegen 94,7% per 30 september 2003.

Het globale huurrendement op de lopende huurcontracten (buiten projecten en renovaties) haalt 7,29%. Voor het globale huurrendement op lopende huurcontracten plus de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes bedraagt het percentage 7,75%.

Halfjaarlijkse resultaten

Resultaten voorgesteld conform het koninklijk besluit van 10 april 95 betreffende vastgoedbevaks, en beknopt onderzocht door de Commissaris overeenkomstig de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren⁵:

BALANS (in duizend €)	31/03/03	30/09/03	31/03/04
Activa			
Oprichtingskosten	-	-	-
Waarde van de vastgoedportefeuille	1.059.011	1.054.527	1.121.324
Waarde van de vastgoedcertificaten	10.600	10.069	3.613
Andere activa	16.463	37.592	35.742
TOTALE ACTIVA	1.086.074	1.102.188	1.160.679
Passiva			
Eigen kapitaal	627.643	601.294	630.302
Voorzieningen	2.351	2.351	2.351
Schulden op meer dan een jaar	161.258	117.668	102.427
Schulden op ten hoogste één jaar	288.959	375.489	419.223
Financiële schulden	259.103	304.901	390.488
Handelsschulden	27.504	22.499	25.128
Andere schulden	2.352	48.089	3.607
Overlopende rekeningen	5.863	5.386	6.376
TOTALE PASSIVA	1.086.074	1.102.188	1.160.679

RESULTATEN (in duizend €)	31/03/03	30/09/03	31/03/04
Omzet	38.659	77.561	39.236
+ Andere bedrijfsresultaten	-5.788	-17.994	-11.044
= Bedrijfsresultaat	32.871	59.567	28.192
+ Financieel resultaat	-7.620	-14.836	-4.220
= Courant resultaat	25.251	44.731	23.972
+ Uitzonderlijk resultaat	-	450	-
= Resultaat vóór belastingen	25.251	45.181	23.972
Resultaat na belastingen	25.291	45.115	23.479

De volgende tabel werd opgesteld om de resultaten makkelijker te kunnen vergelijken met deze van andere vastgoedbevaks die hun rekeningen in een andere vorm voorstellen, krachtens een afwijking op het stelsel van het koninklijk besluit van 10 april 1995¹.

(in duizend €)	31/03/03	30/09/03	31/03/04
Operationeel resultaat			
Huur en toeslagen (bruto)	38.658	77.561	39.236
+ Inkomsten uit certificaten	610	736	130
- Netto vastgoedkosten	-466	-4.243	-1.876
- Werkingskosten	-3.286	-5.584	-3.693
= Bedrijfsresultaat	35.516	68.470	33.797
- Netto financieel resultaat	-8.374	-15.782	-7.360
- Belastingen	7	-95	-493
= Operationeel resultaat	27.149	52.593	25.944

Resultaat op de portefeuille

+ Meerwaarden bij de realisatie van elementen uit de portefeuille	-	-	2.595
- Tegenboeking latente meerwaarden op gerealiseerde activa	-	-	-2.610
+ Verschil marktwaarde (niet-gerealiseerde latente meer- of minderwaarden)	-5.103	-13.340	3.079
= Resultaat op portefeuille	-5.103	-13.340	3.064

Uitzonderlijk resultaat

Resultaat over de periode (afwijkend schema)	22.046	39.253	29.008
---	--------	--------	--------

Overboeking als herwaarderingsmeerwaarde (eigen vermogen), waarvan	3.245	5.862	-5.529
♦ Tegenboeking latente meerwaarden op verkochte activa	-	-	2.610
♦ Verschil marktwaarde (niet-gerealiseerde latente meer- of minderwaarden)	3.245	5.862	-8.139

Boekhoudkundig resultaat over de periode

	25.291	45.115	23.479
--	--------	--------	--------

Vooruitzichten

De return over het lopend boekjaar 2004 dat op 30 september 2004 wordt afgesloten, wordt geraamd op 7,9%, rekening houdend met de evolutie van de vastgoedwaarden die in de eerste zes maanden van het boekjaar werd waargenomen.

De nettocashflow per aandeel van het boekjaar zou 5,15 € bedragen, wat 0,19 € onder de voorspelling van het jaarverslag 2003 zou liggen (5,34 €). De afzakking van de cashflow in het tweede halfjaar is het resultaat van de hogere fiscaliteit en van niet-terugkerende elementen. Deze houden onder meer verband met een tragere commercialisering dan gepland van het gebouw aan het Schumanplein (maar met voorwaarden die aan de doelstellingen beantwoorden) en met kosten voor de opwaardering van de gebouwen van het patrimonium, die niet werden ondervangen door de daling van de financiële kosten.

Als alles daarnaast ongewijzigd blijft, bevestigt Befimmo haar voorafspelde dividend van 4,62 € per aandeel (3,93 € netto).

Het risico op een rentevoetstijging dekte Befimmo met een combinatie van instrumenten die haar kosten (buiten marge) beperken, tot einde 2008.

¹ Ter herinnering, Befimmo boekt haar resultaten volledig conform de regels van het koninklijk besluit van 10 april 1995. Daaruit volgt dat enkel de werkelijk gerealiseerde meerwaarden in de resultaatrekening verschijnen. De latente meer- en minderwaarden zijn terug te vinden in het eigen vermogen, behalve voor de minderwaarden die ten laste worden genomen wanneer de expertisewaarde onder de aankoopwaarde zakt.

² Deze investeringswaarde vloeit voort uit het evaluatieverslag dat Winsinger & Partners op 23 april 2004 opmaakte, inclusief de waarden toegekend aan de gebouwen die Cushman & Wakefield Hailey & Baker, CB Richard Ellis en Catella Codemer schatten, overeenkomstig het artikel 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks en de beurskoers per 31 maart 2004 van de portefeuille vastgoeddefecten die Befimmo in bezit heeft.

³ De huidige regels verplichten ons om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen. Deze 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 dit vastgoed beleggen. In de veronderstelling dat de portefeuille wordt verkocht tegen de expertisewaarde, zou de nettoverkoopwaarde voor de vastgoedbevak dus tussen 995,9 miljoen € en 1.124,9 miljoen € liggen.

⁴ Bezettingsgraad = lopende huurinkomens/(huurinkomens + de geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakken)

⁵ Schuman 11 en de gebouwen van de fase IV van Ikaros in toekomstige staat van afwerking

⁶ Verslag van de erkende Commissaris betreffende de semestriële informatie van de C.V.A. Befimmo op 31 maart 2004

«Wij verklaren een beperkt nazicht te hebben uitgevoerd van de semestriële toestand van de C.V.A. Befimmo per 31 maart 2004 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, 10 mei 2004 Deloitte & Touche Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door J. Vlamincx en J. Kesselaers

Alle bijkomende inlichtingen, en ook het jaarverslag 2003 en het halfjaarverslag per 31 maart 2004, kunnen vanaf 14 mei 2004 worden aangevraagd op de maatschappelijke zetel:

Benoît De Blicq, Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo CVA
Terhulpsesteenweg 166, 1170 Brussel

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