

Persbericht - 17 november 2005

JAARRESULTATEN 2005



Creating Value in Real Estate

---

**Stabiliteit in de waarde van de gebouwen**  
**Netto courante cashflow boven de verwachtingen**  
**Return op eigen vermogen van 11% op jaarbasis**  
**Dividend stijgt naar 3,9%**  
**Overdracht van het Conferentiecentrum Borschette met meerwaarde**

---

Befimmo NV, statutair zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo C.V.A., heeft op 30 september 2005 de jaarrekeningen van de vastgoedbevak Befimmo afgesloten.

In zijn persbericht van 17 november 2004, waarin de resultaten van boekjaar 2004 werden meegedeeld, voorspelde Befimmo *"dat boekjaar 2005 een jaar van consolidatie zou moeten zijn, waarin – als alles ongewijzigd blijft – de operationele cashflow een lichte daling van 4 % zal vertonen."*

De resultaten van 2005 hebben deze vooruitzichten gevoelig overtroffen, en dit hoewel de huurmarkt problematisch blijft door het uitblijven van economische heropleving.

**Vastgoedportefeuille en evolutie van de activiteiten**

Op 30 september 2005 bedroeg de waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> 1.091,2 miljoen € ("beleggingswaarde"). Deze waarde is vergelijkbaar met de 1.129,0 miljoen € bij aanvang van het boekjaar. Het verschil is toe te schrijven aan:

- enerzijds de desinvesteringen voor een bedrag van 39,1 miljoen € die tijdens dit boekjaar plaatsvonden: deze desinvesteringen betreffen vooral het Conferentiecentrum Albert Borschette in de Leopoldwijk dat door de Europese Commissie wordt gebruikt, en de verkoop van een gedeelte van de portefeuille van vastgoedcertificaten.
- anderzijds een algemene waardestijging voor een bedrag van 1,3 miljoen €

---

<sup>1</sup> Deze investeringswaarde resulteert uit het evaluatieverslag van Winssinger & Partners, inclusief de waarden toegerekend aan de gebouwen geschat door Cushman & Wakefield Healey & Baker en CB Richard Ellis conform artikel 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks, en uit de beurskoers op 30 september 2005 van de vastgoedeffecten in het bezit van Befimmo.

De huidige regels verplichten ons om zowel de liquidatiewaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen; deze laatste wordt ook "beleggingswaarde" genoemd. Ze omvat de variabele transactiekosten tot een maximum van 13%, kosten die een belegger zou moeten betalen als hij rechtstreeks in dat vastgoed zou hebben belegd. Bijgevolg zou, in de veronderstelling van een verkoop van de portefeuille tegen de expertisewaarde, de netto verkoopwaarde van de vastgoedbevak tussen 965,8 miljoen € en 1.091,2 miljoen € bedragen.

Persbericht - 17 november 2005

Befimmo heeft de voorbije twaalf maanden geen enkele overname verwezenlijkt. Deze situatie weerspiegelt de voorzichtige en realistische strategie die wordt gehanteerd op het vlak van investeringen, en de schaarste aan kwaliteitsprojecten op de markt.

De waarde van de vastgoedportefeuille is, investeringen en desinvesteringen niet meegerekend, globaal stabiel gebleven: een lichte stijging van 0,11%. De waardestijging in het “Central Business District” (CBD) (+1,20%) – waar de portefeuille in meerderheid is gesitueerd – vormde een tegengewicht voor de aanhoudende waardevermindering in de gedecentraliseerde zones (-2,44%) en in de rand (-1,39%).

De waarden van de portefeuille van Befimmo, per segment en per geografische zone, alsook de waardeverschillen tijdens het boekjaar (investeringen en desinvesteringen niet meegerekend) worden hierna weergegeven:

(in miljoen €)	30/09/2004	30/09/2005	Vershil (*)
<b><u>GEBOUWEN</u></b>	<b>1.125,3</b>	<b>1.089,8</b>	<b>+0,1%</b>
▪ <b>Kantoren</b>	<b>1.092,6</b>	<b>1.056,9</b>	<b>+0,1%</b>
- Brussel CBD	712,2	683,4	+1,2%
- Brussel Gedecentraliseerd	151,2	147,5	-2,4%
- Brussel Rand	213,2	210,2	-1,4%
- Andere	16,0	15,8	-1,8%
▪ <b>Semi-industrieel</b>	<b>27,2</b>	<b>27,2</b>	<b>+0,0%</b>
▪ <b>Commercieel</b>	<b>5,5</b>	<b>5,6</b>	<b>+2,9%</b>
<b><u>VASTGOEDCERTIFICATEN</u></b>	<b>3,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-1,1%</b>
<b>TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>1.129,0</b>	<b>1.091,2</b>	<b>+0,1 %</b>

(\*) Verschil berekend zonder investeringen en desinvesteringen

De bezettingsgraad<sup>2</sup> is tijdens het boekjaar duidelijk gestegen, van 91,4% op 30 september 2004 naar 92,8% op 30 september 2005, en dit ondanks de overdracht van het Borschettecentrum aan de Europese Commissie. Bij een constante perimeter zou deze 93,1% bedragen hebben, of een stijging met bijna 2%. Dit is een eerste resultaat van de prioriteit die Befimmo verleent aan klantenbinding en aan het zoeken van nieuwe huurders.

### **Resultaten van het boekjaar en intrinsieke waarde**

De resultaten van 2005 hebben de vooruitzichten van het jaarbegin ruimschoots overtroffen.

De **operationele cashflow (vóór financieel resultaat en belastingen)** van het boekjaar bedraagt 65,7 miljoen € tegen 66,7 miljoen € vorig jaar. De vermindering met 1,5% blijft duidelijk onder de verwachte 4%. Deze beter dan verwachte prestatie, ondanks de afwezigheid van enige nieuwe investering, volgt rechtstreeks uit een beter dan verwacht bedrijfsresultaat van de gebouwen en uit de lager dan begrote algemene kosten.

In vergelijking met vorig boekjaar resulteert de daling van de operationele cashflow uit de combinatie van de volgende elementen:

<sup>2</sup> Lopende huurinkomsten/[lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor leegstaande oppervlakken]

Persbericht - 17 november 2005

- de huren daalden met 0,5 %, vooral door huurvrijperiodes die tijdelijk werden toegestaan om bepaalde huurders in gedecentraliseerde zones en in de rand, waarvan het huurcontract eindigde, te behouden;
- de netto vastgoedkosten bedragen 6,4 miljoen € tegen 5,6 miljoen € vorig jaar. Deze stijging volgt op de stijging van de kosten die de eigenaar blijft dragen voor oppervlaktes die in de loop van het boekjaar vrijkwamen.
- de werkingskosten daalden met 4,5% door de vermindering van de studiekosten voor nieuwe projecten.

**Het netto financieel resultaat (incl. afschrijving van instrumenten voor dekking van renterisico's)** bedraagt 15,37 miljoen € Deze stijging met 0,16 miljoen € volgt uit de financiering van het Poelaert-gebouw over 12 maanden tegenover 9 maanden tijdens vorig boekjaar, en de stijging van de kosten voor dekking van renterisico's.

In de loop van het boekjaar is de gemiddelde financieringskostprijs voor leningen gestegen naar 3,25% (marges, kosten voor dekking van renterisico's en reserveringscommissies inbegrepen) tegen 3,20% tijdens vorig boekjaar. De stijging van de financieringskosten volgt uit de stijging van de kosten voor dekking van renterisico's.

Na financieel resultaat en belastingen bedraagt de **netto courante cashflow** 49,90 miljoen € tegenover 50,87 miljoen € voor het vorige boekjaar.

Rekening houdend met de meerwaarde op de overdracht van het Conferentiecentrum Borschette (12,66 miljoen €) en op de verkoop van een gedeelte van de portefeuille aan vastgoedcertificaten (1,18 miljoen €) bedraagt **de netto cashflow** 63,46 miljoen € of 6,48 € per aandeel (tegenover 52,51 miljoen € resp. 5,36 € per aandeel voor vorig boekjaar).

De provisies voor een bedrag van 2,35 miljoen € die Cibix indertijd had aangelegd voor latere werken aan gebouwen, werden in de loop van het boekjaar weer vrijgegeven omdat de handhaving ervan niet meer gerechtvaardigd was gezien hun algemeen karakter. Werken en reparaties aan gebouwen die – bij constante overige factoren – niet van aard zijn de waarde van de gebouwen te wijzigen, worden geïntegreerd in de provisies voor resultaten over drie jaar.

**De nettowinst van het boekjaar** bedraagt 56,49 miljoen € tegenover 43,92 miljoen € voor het vorige boekjaar.

De nettowinst is te begrijpen na verwerking van een waardevermindering van 9,4 miljoen € op bepaalde gebouwen, en dit hoewel de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (zonder investeringen en desinvesteringen over deze periode) sinds het begin van het boekjaar in het algemeen lichtjes is gestegen met 1,3 miljoen € Befimmo boekt de waardeverschillen op zijn portefeuille immers strikt conform de regels van het KB van 10/04/1995. Hieruit volgt dat alleen de werkelijk gerealiseerde meerwaarden in de resultatenrekening verschijnen, terwijl de latente meer- en minderwaarden worden weergegeven in het eigen vermogen, met uitzondering van latente minderwaarden indien de expertisewaarde onder de aankoopwaarde zakt.

Op 30 september 2005 bedraagt **de netto actiefwaarde vóór resultaatbestemming** 670,35 miljoen € tegenover 603,8 miljoen € na bestemming bij het begin van het boekjaar.

**Return van het jaar: 11,0% van het eigen vermogen bij het begin van het boekjaar**

Het eigen vermogen vóór resultaatbestemming is in de loop van het boekjaar gestegen met 66,55 miljoen €

Persbericht - 17 november 2005

Deze stijging vloeit voort uit de combinatie van de volgende elementen:

Netto cashflow van het boekjaar	+ 63,46 miljoen €
Waardevermindering opgenomen in de resultatenrekening	- 9,43 miljoen €
<u>Opname van provisies en andere niet-cash-elementen</u>	<u>+ 2,46 miljoen €</u>
Winst over het boekjaar	= 56,49 miljoen €
<u>Verschil portefeuillewaarde, niet opgenomen in resultatenrekening</u>	<u>+ 10,06 miljoen €</u>
Return van het boekjaar	= 66,55 miljoen €
<u>Brutodividend, voorgesteld aan de Vergadering</u>	<u>- 47,01 miljoen €</u>
Verschil in eigen vermogen na bestemming van de resultaten	= 19,54 miljoen €

Uitgedrukt per aandeel bedraagt de return<sup>3</sup> van het boekjaar 6,79 € of 11,0% van het eigen vermogen bij het begin van het boekjaar.

**Dividend**

De statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 13 december 2005 voorstellen het netto dividend vast te stellen op 4,08 € per aandeel (4,80 €bruto). Het voorgestelde dividend beantwoordt aan de verwachtingen en steeg met 3,9% ten opzichte van dat van vorig boekjaar. Het dividend bedraagt 89,5% van de netto opbrengst<sup>4</sup> van de vastgoedbevak.

Na verdeling zou de intrinsieke waarde van Befimmo dan 63,64 € per aandeel bedragen.

**Vooruitzichten voor boekjaar 2005/2006**

Befimmo zet zijn inspanning tot maximalisering van zijn cashflows over lange periodes voort om zijn aandeelhouders een gezond groeiend dividend te kunnen garanderen. Concreet heeft Befimmo de voorbije twee boekjaren de relatie met zijn huurders versterkt en verscheidene multinationals ervan weten te overtuigen in zijn gebouwen te blijven ondanks de zware concurrentie op de markt. Dit beleid zal op korte termijn ongetwijfeld worden omgezet in een aanpassing van de huren aan de marktrealiteit, maar maakt daarentegen ook een versterking van de duur van de cashflows mogelijk.

In 2005/2006 zou de netto courante cashflow stabiel blijven bij constante perimeter en voor zover alle andere factoren ongewijzigd blijven. Het dividend zou dan zijn gezonde groei kunnen voortzetten.

**Vooruitzichten**

Befimmo zal voorrang verlenen aan zijn strategie van investeringen in zijn basisvak, namelijk dat van Real Estate Asset Manager op de Brusselse kantoormarkt. Tegelijk blijft het bedrijf alert voor opportuniteiten die zich zouden kunnen aandienen op de vastgoedmarkt.

---

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

<sup>4</sup> De netto opbrengst, bedoeld in artikel 8 §1 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, wordt bepaald als de winst over het boekjaar, met uitsluiting van de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden op de realisatie van vaste activa, ingevoerd op de resultatenrekening.

**Persbericht - 17 november 2005**

<b>Kerncijfers</b>	<b>30/09/2004</b>	<b>30/09/2005</b>
<b>Vastgoedportefeuille</b>		
Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> bovenstructuur)	541.842	532.772
Bezettingsgraad (%)	91,4 %	92,8 %
Huurrendement (%)	7,87 %	7,71 %
Geraamde waarde (miljoen €)	1.129,0	1.091,2
Eigen vermogen na bestemming (miljoen €)	603,80	623,34
Schuld ratio na bestemming (%)	46,9 %	43,7 %
<b>Resultaat (miljoen €)</b>		
Omzet	78,26	77,87
Operationeel resultaat	57,25	56,12
Financieel resultaat:	-11,69	-13,70
Courant resultaat vóór belastingen	45,56	42,42
Uitzonderlijk resultaat	-0,99	14,73
Resultaat van het boekjaar vóór belastingen	44,57	57,15
Resultaat van het boekjaar na belastingen	43,92	56,49
Te bestemmen winst	111,53	122,73
<b>Aantal aandelen</b>		
	9.794.227	9.794.227
<b>Gegevens per aandeel (€)</b>		
Geherwaardeerd nettoactief vóór bestemming	66,27	68,44
Return per aandeel	4,88	6,79
Nettocashflow	5,36	6,48
Nettoresultaat	4,48	5,77
Brutodividend	4,62	4,80
Geherwaardeerd nettoactief na bestemming	61,65	63,64
Return (%)	7,94 %	11,01 %
<b>Beursgegevens</b>		
Beurskoers (op 30 september) (€)	76,50	87,50
Price Earnings Ratio	17,08	15,16
Dividend/koers (%)	6,04 %	5,49 %

De jaarrekeningen zullen zonder voorbehoud bevestigd worden door Deloitte, revisor van de vastgoedbevak Befimmo C.V.A.

---

Alle aanvullende informatie kan worden aangevraagd op het hoofdkantoor:

Benoît De Blicq  
 Gedelegeerd bestuurder van Befimmo N.V.  
 Statutair zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo C.V.A.  
 Waversesteenweg 1945  
 1160 Brussel  
 Tel.: 02/679.38.60  
 Fax: 02/679.38.66  
 www.befimmo.be  
 E-mail: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)