



**Befimmo**

Commanditaire Venootschap op Aandelen

Creating value in real estate

## Bevestiging van de voorspelde courante cashflow per aandeel Algemene stabiliteit van de waarde van de vastgoedportefeuille Bevestiging van het voorspelde dividend

Befimmo N.V., zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo C.V.A., heeft de halfjaarlijkse rekeningen van de vastgoedbevak Befimmo afgesloten per 31 maart 2005.

Kerncijfers	31/03/04	30/09/04 (*)	31/03/05
Schuld ratio (%)	44,9%	46,9%	44,4%
Return op eigen vermogen (jaar-basis) (%) (**)	7,4%	7,9%	7,3%
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	64,35	61,65	64,45
Beurskoers (€)	71,65	76,50	73,00
Nettocashflow per aandeel (€) (***)	2,92	5,36	2,65
Courante nettocashflow per aandeel (€) (****)	2,65	5,19	2,65
Nettowinst per aandeel (€)	2,40	4,48	2,13
Courante nettowinst per aandeel (€)	2,13	4,32	2,13
Return per aandeel (€) (*****)	2,96	4,88	2,80

(\*) Na bestemming en afrekening van het dividend over het boekjaar (4,62 € bruto per aandeel).  
 (\*\*) De return op jaarbasis is het laatste uitgekeerde brutodividend over het boekjaar plus de vermeerdering van de inventariswaarde in de voorbije twaalf maanden, gedeeld door de inventariswaarde van een jaar voordien.  
 (\*\*\*) 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.  
 (\*\*\*\*\*) Voor de periode van 1 oktober 2004 tot 31 maart 2005, stemt de return per aandeel overeen met de verhoging van de intrinsieke waarde per aandeel.

### Evolutie van de resultaten en van de intrinsieke waarde

De perimeter van de vastgoedportefeuille bleef onveranderd sinds 30 september 2004.

Befimmo heeft tijdens het eerste halfjaar van het lopende boekjaar een **bedrijfsresultaat (vóór financieel resultaat, belastingen en resultaat op portefeuille)** van 33,9 miljoen € gerealiseerd, in vergelijking met 33,8 miljoen € tijdens het vorige boekjaar.

Deze lichte stijging is het resultaat van de combinatie van de volgende elementen:

- de huurinkomsten zijn met 0,8% gedaald, vooral door tijdelijke huurvrije periodes die werden toegestaan om bepaalde huurders in de gedecentraliseerde zones en de rand, waarvan het huurcontract verstreken was, in de portefeuille te houden;
- de netto vastgoedkosten bedragen 1,6 miljoen € tegenover 1,9 miljoen € voor het eerste halfjaar van vorig boekjaar. Deze daling is het gevolg van een minder omvangrijk pakket werkzaamheden in het begin van het lopende boekjaar;
- de werkingskosten dalen met 8,6% als gevolg van de daling van de studiekosten voor nieuwe projecten.

De gemiddelde financieringskosten voor leningen bedragen in het eerste halfjaar 3,24% (marges, kosten voor dekking van renterisico's en reservatiecommissies inbegrepen), tegen 3,07% voor het eerste halfjaar van vorig boekjaar. De stijging van de financieringskosten vloeit voort uit de stijgende kosten voor dekking van renterisico's.

Na financieel resultaat en belastingen blijft de **courante nettocashflow voor het halfjaar** stabiel op 26,0 miljoen €, of 2,65 € per aandeel. Dit resultaat werd gerealiseerd bij constante perimeter: sinds 30 september 2004 werd immers geen enkele nieuwe aankoop gerealiseerd.

Bij gebrek aan uitzonderlijk resultaat voor het eerste halfjaar bedraagt de **nettocashflow voor het halfjaar** 26,0 miljoen €, of 2,65 € per aandeel (in vergelijking met 28,6 miljoen € of 2,92 € per aandeel voor dezelfde periode van het vorige boekjaar). Vorig jaar werd tijdens het eerste halfjaar een meerwaarde van 2,59 miljoen € gerealiseerd op de verkoop van een gedeelte van de portefeuille van vastgoedcertificaten. Dit jaar vond nog geen enkele vastgoedverkoop plaats.

De **netto halfjaarwinst** bedraagt 20,9 miljoen € tegenover 23,5 miljoen € in vorig boekjaar. Het verschil weerspiegelt vooral het ontbreken van meerwaarde op verkoop tijdens het eerste halfjaar, in tegenstelling tot het vorige boekjaar.

De nettowinst moet worden begrepen na verrekening van een waardevermindering van 4,8 miljoen € op bepaalde gebouwen, al is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (buiten de investeringen van deze periode) sinds de start van het boekjaar in het algemeen licht gestegen met 1,4 miljoen €. Befimmo boekt de waardeverminderingen van zijn portefeuille namelijk strikt conform de regels van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. Hierdoor verschijnen in de resultatenrekening alleen de effectief gerealiseerde meerwaarden; de latente meer- en minderwaarden worden weergegeven in het eigen vermogen, behalve de latente minderwaarden die in de kosten worden opgenomen indien de expertisewaarde lager is dan de aankoopwaarde.

De **intrinsieke waarde** per 31 maart 2005 bedraagt 64,45 € per aandeel. Hierin is de nettowinst over de periode begrepen. De return over 6 maanden bedraagt dus 2,80 € per aandeel.

Over een periode van een jaar bedraagt de **return per aandeel** 4,72 €, rekening houdend met het brutodividend van 4,62 € dat op 21 december 2004 werd uitgekeerd, of 7,3% van de intrinsieke waarde per 31 maart 2004.

### Vastgoedportefeuille

Op 31 maart 2005 bedraagt de waarde (\*) van de vastgoedportefeuille 1.130,6 miljoen €, tegenover 1.129,0 miljoen € op 30 september 2004. De perimeter bleef onveranderd sinds 30 september 2004.

in miljoen €	31/03/2004	30/09/2004	31/03/2005
<b>Gebouwen</b>	<b>1.121,3</b>	<b>1.125,3</b>	<b>1.126,8</b>
<b>Kantoren</b>	<b>1.088,4</b>	<b>1.092,6</b>	<b>1.094,0</b>
- Brussel CBD	710,0	712,2	718,8
- Brussel gedecentraliseerd	153,4	151,2	149,3
- Brussel Rand	208,7	213,2	209,9
- Andere	16,3	16,0	16,0
<b>Semi-industrieel</b>	<b>27,5</b>	<b>27,2</b>	<b>27,3</b>
<b>Commercieel</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>
<b>Vastgoedcertificaten</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>
<b>Totale vastgoedportefeuille</b>	<b>1.124,9</b>	<b>1.129,0</b>	<b>1.130,6</b>

Als we de investeringen tijdens deze periode buiten beschouwing laten, is de waarde van de vastgoedportefeuille tijdens het eerste halfjaar van boekjaar 2004/2005 in het algemeen stabiel gebleven (+0,13%). Deze stabiliteit moet echter per zone geanalyseerd worden. Het belangrijke gewicht (64%) van de portefeuille van Befimmo in het CBD ("Central Business District"), dat de kern van onze strategie vormt en waar de vastgoedwaarde stijgt (+0,92%), compenseert de waardedaling in de gedecentraliseerde wijken (-1,26%) en in de Rand (-1,53%).

Het globale huurrendement op de huidige huurcontracten (zonder projecten en renovaties) bedraagt 7,15%. Het globale huurrendement op de huidige huurcontracten plus de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimten bedraagt 7,77%.

Op 31 maart 2005 bedraagt de bezettingsgraad (°) van de portefeuille 92,3% tegenover 91,4% bij het begin van dit boekjaar. Deze verbetering is voornamelijk te danken aan bijkomende ingebruikname door bestaande huurders en aan de opname van nieuwe huurders in de portefeuille van Befimmo.

Aangaande Toren 2 van het World Trade Center hebben De Post (belangrijkste huurder van de toren) en Befimmo al sinds 2002 een geschil. De expert die werd belast met het opstellen van een volledige asbestinventaris, heeft een – voorlopig – verslag klaar. Hij bevestigt dat Toren 2 van het WTC geen enkel gevaar vormt voor de gebruikers. De Post is gebouwd door een huurcontract tot 2016. Ze voert momenteel een herstructurering van haar diensten uit, waardoor een aantal kantoren overtollig worden. De Post heeft daarom aan Befimmo te kennen gegeven nieuwe gebruikers te willen vinden voor deze ongebruikte kantoren. De twee partijen zetten hun besprekingen verder.

Betreffende de Albert Borschettecentrum, de Europese Commissie heeft Befimmo onlangs meegedeeld dat ze dit gebouw ook na het verstrijken van het huidige huurcontract op 15 oktober 2005 zou willen blijven gebruiken. Het is dus niet onmogelijk dat er nog voor het einde van het lopende boekjaar een akkoord in die zin wordt gesloten tussen Befimmo en de Europese Commissie.

### Halfjaarlijkse resultaten

Resultaten voorgesteld conform het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 (\*) betreffende vastgoedbevaks, en beknopt onderzocht door de Commissaris overeenkomstig de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren:

BALANS (in duizend €)	31/03/04	30/09/04	31/03/05
<b>Activa</b>			
Waarde van de vastgoedportefeuille	1.121.324	1.125.312	1.126.812
Waarde van de vastgoedcertificaten	3.613	3.693	3.842
Andere activa	35.742	23.250	21.906
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>1.160.679</b>	<b>1.152.255</b>	<b>1.152.560</b>
<b>Passiva</b>			
Eigen kapitaal	630.302	603.796	631.192
Voorzieningen	2.351	2.351	2.351
Schulden op meer dan een jaar	102.427	186.829	170.603
Schulden op ten hoogste één jaar	419.223	353.662	341.562
Financiële schulden	390.488	283.264	315.144
Handelsschulden	25.128	19.645	22.399
Andere schulden	3.607	50.753	4.019
Overlopende rekeningen	6.376	5.617	6.852
<b>TOTALE PASSIVA</b>	<b>1.160.679</b>	<b>1.152.255</b>	<b>1.152.560</b>

RESULTATEN (in duizend €)	31/03/04	30/09/04	31/03/05
Omzet	39.236	78.265	38.927
+ Andere bedrijfsresultaten	-11.044	-21.010	-10.074
= Bedrijfsresultaat	28.192	57.255	28.853
+ Financieel resultaat	-4.220	-11.692	-7.636
= Courant resultaat	23.972	45.563	21.217
+ Uitzonderlijk resultaat	-	-993	-
= Resultaat vóór belastingen	23.972	44.570	21.217
Resultaat na belastingen	23.479	43.921	20.897

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 1995 (\*).

(in duizend €)	31/03/04	30/09/04	31/03/05
<b>Werkingsresultaat</b>			
+ Bruto huren en bijdragen	39.236	78.265	38.929
+ Inkomsten van certificaten	130	260	104
- Netto vastgoedkosten	-1.859	-5.584	-1.648
- Werkingskosten	-3.654	-6.248	-3.341
- Non-cash werkingskosten	-56	-154	-147
= <b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>33.797</b>	<b>66.539</b>	<b>33.897</b>
- Netto financieel resultaat	-7.360	-15.208	-7.751
- Belastingen	-493	-652	-320
= <b>Werkingsresultaat</b>	<b>25.944</b>	<b>50.679</b>	<b>25.826</b>
<b>Resultaat op portefeuille</b>			
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoedportefeuille	2.595	2.595	-
- Tegenboeking van latente meerwaarden op overgedragen activa	-2.610	-2.609	-
± Variatie in marktwaarde (niet-gerealiseerde latente minder- of meerwaarden)	3.079	-1.921	1.569
= <b>Resultaat op portefeuille</b>	<b>3.064</b>	<b>-1.935</b>	<b>1.569</b>
<b>Netto uitzonderlijke resultaat</b>	-	-957	-
<b>Resultaat over de periode (afwijkend schema)</b>	<b>29.008</b>	<b>47.787</b>	<b>27.395</b>
+ Overdracht naar herwaarderingsmeerwaarde, waaronder	-5.529	-3.866	-6.498
♦ Tegenboeking van latente meerwaarden op overgedragen activa	2.610	2.609	-
♦ Variatie in marktwaarde (niet-gerealiseerde latente minder- of meerwaarden)	-8.139	-6.475	-6.498
<b>Netto boekhoudkundig resultaat</b>	<b>23.479</b>	<b>43.921</b>	<b>20.897</b>

### Vooruitzichten

Indien alle andere factoren in de huidige context ongewijzigd blijven, zou de **return van het lopende boekjaar**, dat op 30 september 2005 wordt afgesloten, meer dan 8% moeten bedragen, ervan uitgaand dat de waarde van de portefeuille tijdens het tweede halfjaar stabiel blijft.

De **nettocashflow** per aandeel zou dit boekjaar 5,00 € moeten bedragen, en daarmee de voorspelling van het jaarverslag 2004 (4,91 €) overtreffen.

Deze beter dan voorziene prestatie, ondanks afwezigheid van enige nieuwe investering, vloeit voort uit een verhoging van het bedrijfsresultaat van de gebouwen (vóór financieel resultaat, belastingen en resultaat op portefeuille) ondanks een moeilijke huurmarkt. De prioriteit die Befimmo aan de versterking van zijn cashflow heeft gegeven door bestaande klanten te binden en nieuwe huurders te zoeken, zou tegen het einde van het boekjaar moeten worden vertaald in een stijgende **bezettingsgraad**.

Wat aankopen betreft volgt Befimmo een voorzichtige en realistische strategie die enkel belangstelling heeft voor projecten die een solide cashflow garanderen en waarvan de opwaardering het mogelijk maakt te rekenen op een waardecreatie op termijn. Deze kwaliteitsprojecten worden vandaag zelden gerealiseerd rekening houdend met de continue stijging van de prijzen van welgelegen en goed verhuurde gebouwen.

Indien al het overige ongewijzigd blijft, bevestigt Befimmo zijn voorspelde **dividend** van 4,80 € per aandeel (4,08 € netto).

Befimmo heeft het risico van een rentestijging gedekt met een combinatie van instrumenten die zijn kosten (buiten marge) beperken tot einde 2008.

### Overgang naar het IFRS-referentiesysteem

Hoewel Befimmo C.V.A. geen geconsolideerde rekeningen opstelt zal het zijn financiële staten vanaf het boekjaar dat eindigt op 30 september 2006 publiceren zowel volgens de Belgische boekhoudkundige normen als volgens het IFRS-referentiesysteem ("International Financial Reporting Standards") zoals ingevoerd in de Europese Unie. Voor het boekjaar dat eindigt op 30 september 2005, wordt vergelijkende informatie toegevoegd. Befimmo garandeert met deze beslissing de vergelijkbaarheid van de eigen rekeningen met die van de andere vastgoedbevaks en genoteerde vastgoedenvenootschappen die hun rekeningen op basis van de IFRS-normen zullen publiceren.

De procedure voor de conversie van de financiële staten naar het IFRS-referentiesysteem is gestart. De verschillende vereiste herwerkingen tegenover de Belgische boekhoudkundige normen werden geïdentificeerd. Het halfjaarverslag bevat een toelichting die de invloed van de IFRS-toepassing op het eigen vermogen bij de overgang naar het IFRS-systeem (1 oktober 2004) en bij de halfjaarafsluiting (31 maart 2005), en op het resultaat van het eerste semester van het vergelijkende boekjaar 2004/2005 beschrijft.

<sup>1</sup> Deze beleggingswaarde vloeit voort uit het evaluatieverslag dat Winsinger & Vennoten op 21 april 2005 opmaakte, inclusief de waarden toegekend aan de gebouwen die Cushman & Wakefield Healey & Baker en CB Richard Ellis schatten, overeenkomstig het artikel 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks en de beurskoers per 31 maart 2005 van de portefeuille vastgoedefecten die Befimmo in bezit heeft.

De huidige regels verplichten ons om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen. Deze laatste wordt ook "beleggingswaarde" 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 1.001 miljoen € en 1.131 miljoen € liggen.

<sup>2</sup> Bezettingsgraad = lopende huurinkomsten (met inbegrip van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet loopt) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten).

<sup>3</sup> De gebouwen (F, G en H) van fase IV van Ikaros in toekomstige afwerkingsstaat, economisch nog ten laste van de verkoper, worden niet meegerekend in de berekening van de bezettingsgraad. De gebouwen G en H zullen economisch ten laste van Befimmo zijn vanaf juni 2005 en het gebouw F vanaf oktober 2006. Op 31 maart 2005, waren deze gebouwen (F, G en H) niet verhuurd.

<sup>4</sup> 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.

Het jaarverslag 2004 en het halfjaarverslag op 31 maart 2005 zijn beschikbaar op de website van de onderneming, of kunnen worden aangevraagd bij de hoofdzetel.

Benoit De Blicq, Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo N.V., Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo C.V.A.  
 Terhulpsesteenweg 166, 1170 Brussel

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