

Actualisering per 30 juni 2005 van de waardering van de vastgoedportefeuille



Creating Value in Real Estate

-
- Waarde van de gebouwen globaal stabiel
 - Intrinsieke waarde op 65,59€per aandeel
 - Verwacht dividend bevestigd
-

Vastgoedportefeuille en evolutie in de zaken.

(in miljoen €)	30/09/2004	30/06/2005
<u>GEBOUWEN</u>	1.125,3	1.125,0
▪ Kantoren	1.092,6	1.092,4
- Brussel Centrum	712,2	719,9
- Brussel Gedecentraliseerd	151,2	148,6
- Brussel Rand	213,2	208,0
- Andere	16,0	15,9
▪ Semi-industrieel	27,2	27,2
▪ Handelsgebouwen	5,5	5,5
VASTGOEDCERTIFICATEN	3,7	3,9
TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.129,0	1.128,9

De omvang van de portefeuille – die voor meer dan 97% gelegen is in het Brussels Gewest en de rand – is ongewijzigd gebleven sinds 1 oktober 2004.

De waarde ervan¹ is globaal stabiel gebleven tegenover het begin van het boekjaar. Op 30 juni 2005 bedroeg deze waarde 1.128,9 miljoen €(-0,01% in vergelijking met 1 oktober 2004).

De lichte vooruitgang (+0,14%) die de eerste zes maanden van het boekjaar werd geboekt, werd in het 3e kwartaal opgeslorpt door een daling van de waarden in de gedecentraliseerde zone en in de rand. In deze zones daalden de waarden sinds het begin van het boekjaar met respectievelijk 1,76% en 2,43%. Dit compenseert de stijging in het CBD (+1,07%).

De waardedaling in de gedecentraliseerde zone en de rand volgt op de zwakke vraag naar huurpanden en de druk op de geraamde huurwaarden², wat de waarde van de gebouwen doet verminderen, zelfs bij een stijgende bezettingsgraad.

Op 30 juni 2005 bedraagt deze bezettingsgraad 92,3% (91,4%³ bij het begin van het boekjaar). De stabiliteit tijdens het 3e kwartaal is voornamelijk het gevolg van bijkomende ingebruiknemingen die de integratie van twee leegstaande gebouwen in Business Parc Ikaros (Fase IV – 3.586 m²) konden compenseren.

De netto actiefwaarde op 30 juni 2005

De totale netto actiefwaarde van Befimmo (niet-geauditeerd⁴) ligt per 30 juni 2005 op 642,4 miljoen €. De intrinsieke waarde komt op 65,59€ per aandeel, een klim van 3,94€ ten opzichte van de waarde van 61,65€ bij de afsluiting van het boekjaar 2004, namelijk op 30 september 2004.

Over de periode van één jaar, die afloopt op 30 juni 2005, en rekening houdend met het brutodividend van 4,62€ dat in december 2004 werd uitgekeerd, bedraagt de return 7,1%⁵.

De schuldratio van de vastgoedbevak belooft 42,5% per 30 juni 2005, wat een investeringsvermogen door schuld van meer dan 100 miljoen € genereert.

Kerncijfers^{6 7}

	van 01/10/2003 tot 30/06/2004	van 01/10/2004 tot 30/06/2005
Omzet (in miljoen €)	58,8	58,3
Netto cashflow (€aandeel)	4,35	3,98
Netto courante cashflow (€aandeel)	4,09	3,98
Netto winst (€aandeel)	3,62	3,15
Netto courante winst (€aandeel)	3,35	3,15

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

Als alle andere factoren gelijk blijven in de huidige context, en gezien de recente evolutie van de waarden van de portefeuille, zou de courante return van het lopende boekjaar dat op 30 september 2005 afsluit, rond de 8% moeten uitkomen.

De netto courante cashflow per aandeel van dit boekjaar zou 5,10€ bedragen, wat meer is dan de vooruitzichten van het jaarverslag 2004 (4,91€).

Als alle overige elementen gelijk blijven, kan Befimmo derhalve zijn verwacht dividend van 4,80€ per aandeel (4,08€ netto) bevestigen.

Verder staan Befimmo en de Europese Commissie op het punt om een akkoord af te ronden aangaande het Borschette-gebouw.

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
www.befimmo.be
E-mail : contact@befimmo.be

* *
*

¹ Deze beleggingswaarde resulteert uit het evaluatieverslag dat op 19 juli 2005 werd opgemaakt door Winssinger & Partners, inclusief de waarden toegekend aan de gebouwen geschat door Cushman & Wakefield Healey & Baker en CB Richard Ellis overeenkomstig artikel nr. 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks, en de beurskoers op 30 juni 2005 van de portefeuille van vastgoedeffecten die Befimmo in bezit heeft.

De huidige regels verplichten om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen ; deze laatste wordt ook « beleggingswaarde » 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 999,5 miljoen € en 1.128,9 miljoen € liggen.

² Geraamde huurwaarde : het normaal te verwachten huurbedrag voor dit type pand, in de huidige marktomstandigheden en in de wijk waar het zich bevindt.

³ Bezettingsgraad = lopende huurinkomsten (met inbegrip van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet loopt)/ (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten).

⁴ Audit van de rekeningen : de halfjaarrekeningen (31 maart) worden doorgelicht in april, en de jaarrekeningen (30 september) in oktober.

⁵ Deze return wordt berekend als de verhouding uitgedrukt in percentage, tussen de intrinsieke waarde op 30 juni 2005 (65,59€) vermeerderd met het brutodividend van december 2004 (4,62€) en de intrinsieke waarde op 30 juni 2004 (65,57€) min één.

⁶ Volgens art. 9 §2 et 8, §3, al. 5 van het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003.

⁷ Ter herinnering, Befimmo boekt zijn 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.