



Commanditaire Venootschap op Aandelen

Creating value in real estate

Realiteit beantwoordt aan de verwachtingen

Vastgoedportefeuille en evolutie van de activiteiten

in miljoen €	31/12/2003	30/09/2004	31/12/2004
Gebouwen	1.121,0	1.125,3	1.124,9
Kantoren	1.088,2	1.092,6	1.092,1
- Brussel Centrum	706,6	712,1	715,1
- Brussel Gedecentraliseerd	155,3	151,2	149,9
- Brussel Rand	209,9	213,2	211,0
- Andere	16,4	16,1	16,1
Semi-industrieel	27,4	27,2	27,3
Handelsgebouwen	5,4	5,5	5,5
Vastgoedcertificaten	9,4	3,7	3,7
Totaal vastgoedportefeuille	1.130,4	1.129,0	1.128,6

De waarde¹ van de portefeuille bleef globaal stabiel in de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar 2004/2005 (-0,04% ten opzichte van 30 september 2004). Ze beloopt 1.128,6 miljoen € per 31 december 2004.

Dat de portefeuillewaarde zo stabiel bleef, is toe te schrijven aan het overwicht (64%) van de portefeuille van Befimmo in het Brusselse Central Business District (CBD), waar de stijging (+0,41%) van de vastgoedwaarden mogelijk maakt om de aanzienlijke waardedalingen in de gedecentraliseerde wijken (-0,89%) en in de rand (-1,04%) te counteren.

Deze stabiliteit blijkt ook uit de bezettingsgraad, die gaat van 91,4% in het begin van het boekjaar naar 91,3% op 31 december 2004.

Kerncijfers per 31 december 2004

• Netto-actiefwaarde

De totale waarde van de netto-activa van Befimmo (niet-geaudeerde²) ligt per 31 december 2004 op 616,5 miljoen €. De intrinsieke waarde, 62,94 € per aandeel, klom met 1,29 € ten opzichte van de 61,65 € bij de afsluiting van het boekjaar 2004, namelijk op 30 september 2004.

Over de periode van één jaar, die eindigt op 31 december 2004, en rekening houdend met het brutodividend van 4,62 € dat in december 2004 werd uitgekeerd, komt de return op eigen vermogen neer op 6,95%³.

De schuldratio van de vastgoedbevak bedraagt 46,1% per 31 december 2004, wat leidt tot een investeringsvermogen door schuld van ongeveer 90 miljoen €.

• Periodieke resultaten ⁴	Q1 2004/2005 (30/09/04-31/12/04)	Q1 2003/2004 (30/09/03-31/12/03)
Omzet (in miljoen €)	19,50	19,49
Cashflow (€/aandeel)	1,35	1,42
Courant nettoresultaat (€/aandeel) ⁵	1,08	1,10
Nettoresultaat (€/aandeel) ⁵	1,07	1,12

Vooruitzichten voor het lopend boekjaar

Zo de omstandigheden niet veranderen, bevestigt de Zaakvoerder de resultatenvooruitzichten voor het lopend boekjaar die in het jaarverslag 2004 werden vooropgesteld.

Zoals reeds werd aangekondigd, is het lopend boekjaar een overgangsjaar. Als er zich geen nieuwe elementen voordoen, zal de cashflow iets lager liggen zonder daarom de uitkeringscapaciteit aan te tasten.

De privé-sector herstructureert immers verder, met onder meer de bedoeling om de werkingskosten te drukken in afwachting van een heuse economische opleving. Op deze moeilijke huurmarkt spant Befimmo zich in om de relaties met haar huurders steviger te onderbouwen en daarbij de duurzaamheid van haar cashflow veilig te stellen.

Befimmo beoefent verder haar vak van belegger en asset manager op de Brusselse kantoormarkt en legt zich zowel toe op de opwaardering van haar portefeuille als op de groeikansen indien deze waarde creëren voor de aandeelhouders.

Het jaarverslag 2004 van Befimmo is beschikbaar op aanvraag en op de website www.befimmo.be

Bijkomende inlichtingen

Voor alle bijkomende inlichtingen kan u terecht op de maatschappelijke zetel:

Benoît De Blicq
Gedelegeerd bestuurder
Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo CVA
Terhulpsesteenweg 166, 1170 Brussel
Tel. 02.679.38.60 ♦ Fax 02.679.38.66
e-mail: contact@befimmo.be ♦ www.befimmo.be

¹ Deze beleggingswaarde vloeit voort uit het evaluatieverslag dat op 25 januari 2005 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 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks, en uit de beurskoers op 31 december 2004 van de vastgoedeffecten 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 «beleggingswaarde» genoemd. Deze omvat de variabele transactiekosten van maximaal 13%, kosten die een belegger zou betalen mocht hij rechtstreeks in dat vastgoed beleggen. Bijgevolg zou, in de veronderstelling van een verkoop van de portefeuille tegen de expertisewaarde, de netto-verkoopwaarde voor de vastgoedbevak tussen 999,2 miljoen € en 1.128,6 miljoen € liggen.

² Audit van de rekeningen: de halfjaarrekeningen (31 maart) worden doorgelicht in april, de jaarrekeningen (30 september) in oktober.

³ Deze return wordt berekend als de verhouding, uitgedrukt in percentage, tussen de intrinsieke waarde per 31 december 2004 (namelijk 62,94 €), vermeerderd met het brutodividend van december 2004 (4,62 €) en de intrinsieke waarde op 31 december 2003 (63,17 €) min één.

⁴ In toepassing van het art. 9, §2 en 8, §3, lid 5 van het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003.

⁵ Ter herinnering, Befimmo verrekent haar resultaten strikt volgens de regels van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. Daaruit volgt dat de werkelijk gerealiseerde meer- en minderwaarden in de resultaatrekening verschijnen, terwijl de latente meer- en minderwaarden in de eigen middelen worden opgenomen, met uitzondering van de minderwaarden die ten laste worden ingeboekt wanneer de expertisewaarde onder de aankoopwaarde gaat.