

JAARRESULTATEN 2006



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

**Stijging van de waarde van de portefeuille
11% return op eigen vermogen
Stijgend nettoresultaat
Dividend op jaarbasis van 4,92 € conform de verwachtingen**

Befimmo NV, zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo CVA, heeft op 30 september 2006 de jaarrekening van de vastgoedbevak Befimmo CVA afgesloten.

VASTGOEDPORTEFEUILLE EN BEDRIJFSEVOLUTIE.

Befimmo registreert een belangrijke stijging van de waarde van haar portefeuille. Deze stijging bevestigt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille van Befimmo, voornamelijk gelegen in geografische zones die het meest aantrekkelijk zijn voor investeerders.

De portefeuille van Befimmo is immers grotendeels gelegen in het Brusselse CBD (Central Business District) (63,2%) – die de belangrijkste krachtlijn van de strategie uitmaakt – en in de Gedecentraliseerde zone (14,6%). De vastgoedwaarden van deze twee zones stijgen, respectievelijk 2,20% en 2,04%. Dit is het gevolg van de belangrijke vraag in hoofde van investeerders op zoek naar kwaliteitsgebouwen, hetgeen druk uitoefent op de kapitalisatiegraad. De vastgoedwaarden in de Rand blijven daarentegen stabiel (-0,06%).

De totale waarde van de vastgoedportefeuille¹ op 30 september 2006 bedraagt 1.078,4 miljoen € tegenover 1.063,2 miljoen € bij de start van het boekjaar.

De hieronder opgenomen tabel toont deze waarden per segment en per geografische zone, naast de waardeverschillen die tijdens het boekjaar werden geregistreerd:

Vastgoedportefeuille	2005	2006	Δ 12 maand ²
Kantoren	1.031,2	1.051,1	+1,75%
- Centrum (CBD)	666,7	682,1	+2,20%
- Gedecentraliseerd	143,9	147,6	+2,04%
- Rand	205,1	205,3	-0,06%
- Andere	15,4	16,1	+4,01%
Semi-industrieel	26,6	27,3	-0,26%
Handelspanden ³	5,5	-	-
Totaal	1.063,2	1.078,4	+1,70%

¹ Deze waarden zijn opgesteld volgens de IAS 40-norm die voor beleggingsvastgoed een boeking in "fair value" (juiste waarde) vereist. De "fair value" wordt verkregen door de "beleggingswaarde" te verminderen met een gemiddelde van de transactiekosten vastgesteld in de laatste drie jaar, hetgeen overeenstemt met 2,5%.

² Verschil berekend uitgezonderd investeringen en desinvesteringen.

³ Wijziging in de perimeter van de portefeuille tussen 30 september 2005 en 30 september 2006, te wijten aan de verkoop van het handelspand in Charleroi in de loop van het boekjaar 2005/2006.

Net als vorig jaar is de bezettingsgraad van de Befimmo-portefeuille (constante perimeter) gestegen, nl. van 92,8% op 30 september 2005 naar 94,7% op 30 september 2006. Dit succes is het resultaat van de prioriteit die Befimmo geeft aan klantenbinding en aan het dynamisme van het commerciële team bij het zoeken naar nieuwe huurders.

Het globaal huurrendement op de lopende huurprijzen (projecten en renovaties uitgezonderd) bedraagt 7,15%. Dit globaal huurrendement is stabiel in vergelijking met vorig boekjaar, ondanks een markt gekenmerkt door een neerwaartse druk op de huurprijzen.

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR EN INTRINSIEKE WAARDE (VOLGENS IFRS-NORMEN).

Door de stijging van de portefeuillewaarde kan Befimmo een stijging van het nettoresultaat registreren.

RESULTAAT (duizenden €)	30/09/2006	30/09/2005
+ Huuropbrengsten	76 256	79 219
- Netto vastgoedlasten	-5 949	-6 827
= Bedrijfsresultaat van de gebouwen	70 307	72 392
- Algemene en andere kosten	-7 847	- 6 250
= Bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille	62 460	66 142
+/- Resultaat op de verkoop van gebouwen	489	13 558
+/- Variaties t.a.v. de "fair value"	17 978	1 294
= Bedrijfsresultaat	80 927	80 994
+/- Financieel resultaat	-14 316	-15 481
- Belasting	-622	-661
= Netto-resultaat	65 989	64 852
Courante cashflow ⁴	47 759	49 898
Netto-cashflow	47 363	63 463

Zoals bekend, verkocht Befimmo aan het eind van boekjaar 2004/2005 het Borschette-gebouw, en aan het begin van boekjaar 2005/2006 het gebouw in Charleroi. Deze verkopen, die een meerwaarde van respectievelijk 13,6 miljoen € en 0,5 miljoen € genereerden, beïnvloeden in belangrijke mate de vergelijkbaarheid van het resultaat van het boekjaar 2005/2006 t.a.v. het resultaat van het vorig boekjaar.

Het bedrijfsresultaat van de gebouwen vermindert met 2,1 miljoen € de vermindering van de huurinkomsten is te wijten aan de perimeterwijziging (4,1 miljoen €) die gedeeltelijk wordt gecompenseerd door de indexering van de huurprijzen en de verminderde huurleegstand.

De kosten stijgen met 1,6 miljoen € vooral ten gevolge van niet-recurrente werkingskosten.

Het bedrijfsresultaat stemt overeen met dat van vorig jaar. Dit resultaat is gunstig beïnvloed door de variatie van de waarde van de gebouwen in de Befimmo-portefeuille, namelijk een bedrag van 17,98 miljoen € (tegenover 1,3 miljoen € voor vorig boekjaar), hetgeen de vastgestelde vermindering van het bedrijfsresultaat van de gebouwen (als gevolg van de perimeterwijziging) en de niet-recurrente invloed op de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop (13,6 miljoen €) in 2005 compenseert.

Het netto financieel resultaat (incl. het waardeverschil van de instrumenten voor dekking van de renterisico's) bedraagt -14,3 miljoen € d.i. 1,2 miljoen € beter dan vorig boekjaar.

⁴ Netto cashflow zonder niet-recurrente elementen.

Deze verbetering is vooral te danken aan:

- de vermindering van de schuldenlast door de perimeterwijziging;
- het betere gedrag van de dekkingsinstrumenten wat betreft waarde t.a.v. vorig boekjaar.

Ze wordt gedeeltelijk gecompenseerd door:

- de vastgestelde stijging van de rentevoet tijdens het boekjaar 2005/2006 (bijna 1%, van januari 2006 tot het einde van het boekjaar);
- de integrale overname van de samenstellingskosten van het oude gesyndiceerd krediet, aangegaan in 2004, dat in de loop van boekjaar 2005/2006 werd geherfinancierd.

De gemiddelde financieringskostprijs voor leningen bleef dit boekjaar beperkt tot 3,34% (marges, kosten voor rentedekkingen en reserveringscommissies inbegrepen) tegenover 3,25% vorig boekjaar. Befimmo is erin geslaagd het effect van de stijgende rentevoet te milderen door beperkte marges af te dwingen bij de herfinanciering gedurende het boekjaar van het gesyndiceerd krediet en van de bilaterale kredietlijnen die de vennootschap gebruikt.

Het nettoresultaat van het boekjaar 2005/2006 is 1,1 miljoen € hoger dan het resultaat van vorig boekjaar.

De netto-cashflow van het boekjaar 2005/2006 stemt globaal overeen met de verwachtingen (negatieve afwijking van 0,3 miljoen €). In 2004/2005 werd de netto-cashflow gunstig beïnvloed door de meerwaarde op het Borschette-gebouw en door de inkomsten gegenereerd door de verkochte gebouwen.

BALANS (duizenden €)	30/09/2006	30/09/2005
Beleggingsgebouwen	1.078.357	1.063.217
Andere activa	30.655	29.598
TOTAAL ACTIEF	1.109.012	1.092.815
Eigen vermogen	660.228	641.330
Schuldenlast	448.784	451.485
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN EN SCHULDENLAST	1.109.012	1.092.815

De intrinsieke waarde bedraagt 67,41 € per aandeel op 30 september 2006, tegenover 65,48 € per aandeel aan het einde van vorig boekjaar. De schuldratio op sluitingsdatum bedraagt 40,2 %, in vergelijking met 40,9 % op het eind van vorig boekjaar. Tegenover de reglementaire ratio van 65 % bedraagt het investeringsvermogen van Befimmo op sluitingsdatum van het boekjaar 786,7 miljoen €

Dividend.

De zaakvoerder van vastgoedbevak Befimmo zal aan de gewone Algemene Vergadering van 15 december 2006 voorstellen een nettodividend van 4,18 € per aandeel (4,92 € bruto) uit te keren. Het voorgestelde dividend is, conform de vooruitzichten, 2,5 % hoger dan dat van vorig boekjaar.

Perspectieven voor het boekjaar 2006/2007.

Befimmo vervolgt zijn strategie van waardecreatie en maximalisering van zijn cashflows op langere termijn. Concreet voerde Befimmo de laatste boekjaren een beleid van klantenbinding ten opzichte van zijn huurders. Hierdoor kan de vennootschap voor 2006/2007 – bij gelijkheid van overige factoren – een globaal stabiel bedrijfsresultaat voor zijn gebouwen voorspellen.

Net zoals andere vastgoedbevak volgt Befimmo een financieringsbeleid op basis van schuld met variabele rentes, vergezeld van de vorming van dekkingen voor het renterisico. Deze aanpak, gericht op optimalisering van de financieringskosten op lange termijn, creëert niettemin een gevoeligheid voor schommelingen van de kortetermijnrente.

De verwachte spanningen op de rentes doen ons onze voorspellingen aangaande de courante cashflow voor boekjaar 2006/2007 aanpassen. Ten gevolge, het verwachte dividend voor volgend boekjaar bedraagt 4,45 € per aandeel.

Befimmo beschikt over een belangrijk investeringsvermogen en wil dit besteden aan nieuwe investeringen die rendabel zijn voor de aandeelhouders.

Op basis van deze nieuwe gegevens meent Befimmo in staat te zijn om zoals vroeger het beleid van dividendgroei te kunnen voortzetten.

Kerncijfers	2006	2005
Gegevens per aandeel (op 30/09) (€)		
Aantal aandelen	9.794.227	9.794.227
Herschatte netto actiefwaarde	67,41	65,48
Return per aandeel	6,73	6,62
Netto-cashflow	4,84	6,48(*)
Netto-resultaat	6,74	6,62
Brutodividend	4,92	4,80
Return ⁵ (%)	11,09%	11,25%
Beursgegevens (op 30/09)		
Beurskoers (€)	90,00	87,50
Dividend/koers (%)	5,47%	5,49%

(*) Voor boekjaar 2004/2005 omvat de netto-cashflow ook de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van het Borschette-gebouw en op een gedeelte van de vastgoedcertificatenportefeuille. Deze uitzonderlijke gebeurtenissen uitgezonderd, bedraagt de courante netto-cashflow 5,09 €/aandeel.

De jaarrekening werden zonder voorbehoud bevestigd door Deloitte, commissaris van de vastgoedbevak Befimmo.

Het jaarresultaat op 30 september 2006, het beheersverslag en het verslag van de commissaris zijn beschikbaar vanaf 30 november 2006 op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Emilie Delacroix
Communication Officer
Befimmo CVA
Vastgoedbevak
Waverssteenweg 1945
1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60
Fax: 02/679.38.66
www.befimmo.be
e-mail: contact@befimmo.be

⁵ De toename van het eigen vermogen tijdens het boekjaar, rekening houdend met het uitgekeerde dividend.