



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

HALFJAARLIJKSE REKENINGEN, PERIODE VAN 1 OKTOBER 2005 TOT 31 MAART 2006

- In lijn met de vooruitzichten
- 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 2006.

Voorafgaand aan de analyse van de resultaten op 31 maart 2006 is het belangrijk eraan te herinneren dat Befimmo zijn financiële informatie voortaan publiceert in toepassing van de internationale IFRS-boekhoudnormen. De evaluatieregels die de samenstelling van de vennootschapsrekeningen bepalen, zijn omstandig beschreven op de website van de vennootschap (www.befimmo.be). Het halfjaarverslag van het huidige boekjaar bevat eveneens een verklarende nota over de belangrijkste effecten van de conversie van de rekeningen van Befimmo naar IFRS-normen.

KERNCIJFERS⁽¹⁾

	31/03/2005 (6 maanden)	30/09/2005 (12 maanden)	31/03/2006 (6 maanden)
Schuldratio	46,0%	40,9%	42,9%
Return op eigen vermogen (jaarbasis) ⁽²⁾	n/a	10,43%	11,56%
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	61,60	65,48	63,92
Beurskoers (€)	73,00	87,50	82,75
Aantal aandelen	9.794.227	9.794.227	9.794.227
Nettocashflow per aandeel (€) ⁽³⁾	2,66	6,48	2,42
Courante nettocashflow per aandeel (€) ⁽⁴⁾	2,66	5,04	2,46
Nettowinst per aandeel (€)	2,72	6,62	3,23
Courante nettowinst per aandeel (€)	2,72	5,18	3,18
Return per aandeel (€) ⁽⁵⁾	n/a	6,62	7,12

⁽¹⁾ De cijfers van boekjaar 2004/2005 werden geconverteerd naar IFRS-normen om de vergelijking met de cijfers van het huidige boekjaar mogelijk te maken.

⁽²⁾ De return op jaarbasis is het laatste uitgekeerde brutodividend tijdens de periode plus de toename van de inventariswaarde in de voorbije twaalf maanden, gedeeld door de inventariswaarde van een jaar eerder.

⁽³⁾ De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.

⁽⁴⁾ De courante nettocashflow is de nettocashflow buiten resultaten op de realisatie van activa en buiten uitzonderlijke resultaten.

⁽⁵⁾ Voor de periode van 1 oktober 2005 tot 31 maart 2006 komt de return per aandeel overeen met de variatie van de intrinsieke waarde per aandeel en van het uitgekeerde brutodividend voor deze periode.

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

De **netto halfjaarwinst** bedraagt 31,6 miljoen € tegenover 26,7 miljoen € in vorig boekjaar. Deze groei van het resultaat, met 18%, is hoofdzakelijk te danken aan de combinatie van:

- een vermindering van het bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille van 31,1 miljoen € tegenover 34,1 miljoen € in vorig boekjaar;
- een waardeverhoging van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (+7 miljoen € in 2005/2006, te vergelijken met +1,4 miljoen € in 2004/2005);
- een vermindering van de netto financiële lasten (-6,5 miljoen € in 2005/2006, te vergelijken met -8,3 miljoen € in 2004/2005).

Deze vermindering van het bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille volgt uit de combinatie:

- een wijziging van de portefeuilleperimeter: de overdracht van de gebouwen Conferentiecentrum Borschette en Charleroi vond plaats in september, respectievelijk november 2005. De twee gebouwen waren goed voor gemiddelde jaarlijkse huurinkomsten ten bedrage van 4,1 miljoen €;
- een evenwichtigere spreiding van de bestelling van werken: de netto vastgoedkosten bedragen 3,0 miljoen € tegen 1,9 miljoen € tijdens het eerste halfjaar van vorig jaar.

De stijging van het financiële resultaat is vooral toe te schrijven aan een verlaging van de intrestlasten als gevolg van een lager niveau van financiële schuld dan dat van het vorige boekjaar. Dit is dan weer het gevolg van de hoger vermelde overdracht van activa, gecombineerd met een waardestijging voor de financiële afdekkingsinstrumenten in het bezit van de vennootschap (+0,9 miljoen € in 2005/2006, te vergelijken met -0,4 miljoen € in 2004/2005). De gemiddelde financieringskostprijs voor leningen is tijdens het eerste halfjaar gestegen tot 3,23% (marges, kosten voor renteafdekking en reserveringscommissies inbegrepen) tegenover 3,24% in het eerste halfjaar van vorig boekjaar. Deze stabiliteit van de gemiddelde financieringskostprijs volgt uit een compensatie-effect tussen de stijging van de kortetermijnrentes en de verlaging van de afdekkingskosten voor rentevoeten in vergelijking met vorig boekjaar.

In maart 2006 heeft Befimmo – profiterend van de historisch lage kredietmarges en om de gemiddelde duur van zijn financieringen te verhogen – een nieuw gesyndiceerd krediet van 350 miljoen € opgenomen voor een duur van 5 jaar, op basis van kortetermijnrentes en terugbetaalbaar in één keer op vervaldatum. Door deze schuldherschikking bedraagt de gemiddelde financieringsduur nu 4,9 jaar, tegenover 3,6 jaar vóór herschikking.

Na financieel resultaat en belastingen bedraagt de **courante nettocashflow voor het halfjaar** 24,1 miljoen €, in vergelijking met 26,1 miljoen € voor het eerste halfjaar van vorig boekjaar.

De **nettocashflow voor het halfjaar** van zijn kant bedraagt 23,8 miljoen €, of 2,42 € per aandeel (tegenover respectievelijk 26,1 miljoen €, of 2,66 € per aandeel voor dezelfde periode van vorig boekjaar). Befimmo registreerde in het eerste halfjaar 2005/2006 de kosten voor samenstelling van het nieuwe gesyndiceerd krediet (0,9 miljoen €) als uitzonderlijke

cashflow. Ze worden gedeeltelijk gecompenseerd door de meerwaarde die werd gerealiseerd op de verkoop van het gebouw in Charleroi (0,5 miljoen €).

Op 31 maart 2006 bedraagt de **intrinsieke waarde** 63,92 € per aandeel (inclusief nettowinst over de periode), of een return over 6 maanden van 3,24 € per aandeel.

Over een periode van een jaar bedraagt de **return per aandeel** 7,12 € per aandeel, rekening houdend met het brutodividend van 4,80 € dat op 20 december 2005 werd uitgekeerd, of 11,56% van de intrinsieke waarde per 31 maart 2005.

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2006 bedraagt de totale waarde van vastgoedportefeuille 1.067,1 miljoen € in vergelijking met 1.064,6 miljoen € op 30 september 2005. Deze waarden werden berekend na toepassing van de IAS 40-norm die boeking in “fair value” eist voor beleggingsvastgoed. De “fair value” wordt verkregen door de “beleggingswaarde” te verminderen met de transactiekosten van 2,5%¹.

Evolutie van de waarden

(in miljoen €)	WIJZIGING VAN DE PERIMETER		
	31/03/2005	30/09/2005	31/03/2006
GEBOUWEN	1.099,3	1.063,2	1.065,6
▪ Kantoren	1.067,4	1.031,2	1.039,2
- Brussel CBD	701,3	666,7	675,1
- Brussel gedecentraliseerd	145,7	143,9	145,1
- Brussel Rand	204,8	205,1	203,8
- Andere	15,6	15,4	15,3
▪ Semi-industrieel	26,6	26,6	26,4
▪ Handelsgebouwen	5,3	5,5	0,0
VASTGOEDCERTIFICATEN	3,8	1,4	1,4
TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.103,1	1.064,6	1.067,1

De vermindering van de portefeuillewaarde tussen 31 maart 2005 en 30 september 2005 was vooral te wijten aan desinvesteringen die in de loop van het boekjaar werden verricht voor een bedrag van 38,3 miljoen €. Deze desinvesteringen betreffen het Conferentiecentrum Albert Borschette in de Leopoldwijk dat door de Europese Commissie wordt gebruikt, en een gedeelte van de portefeuille van vastgoedcertificaten.

Als de investeringen tijdens deze periode buiten beschouwing worden gelaten, is de waarde van de vastgoedportefeuille stabiel gebleven tijdens het eerste semester van

¹ “fair value” = beleggingswaarde/1,025

boekjaar 2005/2006 (+0,66%). De stabiliteit van de vastgoedwaarde is te verklaren door het grote gewicht (63,4%) van de Befimmo-portefeuille in het Central Business District (CBD) van Brussel, de kern van onze strategie. De vastgoedwaarde zit er in de lift (+1,21%) door de grote vraag van beleggers op zoek naar kwaliteitsgoederen. Ook een lichte heropleving van de privé-sector in de gedecentraliseerde wijken doet de waarden in deze zone stijgen (+0,48%). Deze waardestijgingen compenseren de lichte waardedaling in de Rand (-0,75%).

Het globale huurrendement op de lopende huurcontracten (zonder projecten en renovaties) bedraagt 7,13%. Het globale huurrendement op de lopende huurcontracten plus de geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlakten bedraagt 7,65%.

De bezettingsgraad² – rekening houdend met alle vastgoed in portefeuille – bedraagt 93,2% op 31 maart 2006 tegenover 92,8% bij het begin van het boekjaar.

Zoals meegedeeld in het persbericht van 2 februari 2006 aangaande WTC-toren 2, hebben Befimmo, De Post en de Regie der Gebouwen een akkoord bereikt dat een einde maakt aan het geschil dat in 2002 was ontstaan tussen Befimmo en De Post.

² *Bezettingsgraad = [voor de volledige portefeuille van Befimmo] lopende huurinkomsten (met inbegrip van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet loopt) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten).*

HALFJAARLIJKSE RESULTATEN

Deze rekeningenschema's in IFRS-normen moeten mogelijk nog gewijzigd worden op basis van het Koninklijk Besluit dat de komende weken gepubliceerd zou worden. Dit Koninklijk Besluit behandelt de schema's van resultaatrekeningen en van de definitieve balans die gelden voor alle vastgoedbevaks.

BALANS VOLGENS IFRS-NORMEN (in duizend €)

ACTIVA	31/03/2005	30/09/2005	31/03/2006
I. NIET-COURANTE ACTIVA	1.104.388	1.065.437	1.068.176
C. Investeringsvastgoed	1.099.328	1.063.217	1.065.635
E. Andere materiële vaste activa	96	196	449
F. Niet-courante financiële activa	4.963	2.024	2.093
II. COURANTE ACTIVA	25.232	27.378	35.723
B. Courante financiële activa	268	219	243
D. Handelsvorderingen	6.982	12.216	6.841
E. Fiscale vorderingen en andere courante activa	1.004	362	122
F. Geldbeleggingen en liquide middelen	14.891	12.775	26.077
G. Overlopende rekeningen	2.086	1.805	2.441
TOTAAL ACTIVA	1.129.620	1.092.815	1.103.899

PASSIVA	31/03/2005	30/09/2005	31/03/2006
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	603.293	641.330	626.032
I. Eigen vermogen toe te schrijven aan de aandeelhouders	603.293	641.330	626.032
A. Kapitaal	142.295	142.295	142.295
B. Uitgiftepremies	161.261	161.261	161.261
D. Reserves	21.113	21.113	21.113
E. Resultaat	278.624	316.660	301.362
II. Minderheidsbelangen	0	0	0
PASSIVA	526.327	451.485	477.867
I. Niet-courante passiva	171.115	116.999	95.335
B. Niet-courante financiële schulden	169.762	116.155	95.156
C. Andere niet-courante financiële passiva	1.353	841	178
E. Andere niet-courante passiva	0	2	0
II. Courante passiva	355.211	334.486	382.532
B. Courante financiële schulden	315.144	297.525	344.257
D. Handelsschulden en andere courante schulden	30.407	29.223	32.941
E. Andere courante passiva	3.168	2.960	1.466
F. Overlopende rekening	6.493	4.779	3.868
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	1.129.620	1.092.815	1.103.899

RESULTATENREKENING VOLGENS IFRS-NORMEN

(in duizend €)	31/03/2005	30/09/2005	31/03/2006
I.(+) Huuropbrengsten	39.597	79.219	38.041
III.(+/-) Lasten verbonden met verhuring	-236	-419	-146
NETTO HUURRESULTAAT	39.362	78.800	37.895
IV.(+) Recuperatie van vastgoedkosten	2.603	4.185	2.473
V.(+) Recuperatie van normaal door de huurder gedragen huurkosten en belastingen op verhuurde gebouwen	4.733	17.975	5.480
VI.(-) Kosten voor rekening van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en herstellingen aan het eind van de huurovereenkomst	-1	-3	0
VII.(-) Huurkosten en belastingen, normaal door de huurder gedragen, op verhuurde gebouwen	-4.373	-17.386	-5.311
VIII.(+/-) Andere opbrengsten en uitgaven verbonden met verhuring	16	7	15
VASTGOEDRESULTAAT	42.340	83.578	40.552
IX.(-) Technische kosten	-3.063	-7.888	-3.534
X.(-) Handelskosten	-549	-857	-627
XI.(-) Huurkosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-697	-1.217	-975
XII.(-) Vastgoedbeheerkosten	-591	-1.221	-552
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-2	-3	-4
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-4.902	-11.186	-5.693
BEDRIJFSRESULTAAT VAN DE GEBOUWEN	37.438	72.392	34.859
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2.704	-5.402	-2.965
XV.(+/-) Andere bedrijfsopbrengsten en kosten	-599	-437	-749
BEDRIJFSRESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	34.135	66.553	31.145
XVI.(+/-) Resultaat op verkoop van investeringsvastgoed	0	12.657	489
XVIII.(+/-) Veranderingen in de reële waarde van investeringsvastgoed	1.383	2.195	6.957
BEDRIJFSRESULTAAT	35.518	81.405	38.590
XIX.(+) Financiële opbrengsten	995	2.005	1.132
XX.(-) Interestkosten	-6.738	-13.262	-6.593
XXI.(-) Andere financiële kosten	-2.569	-4.224	-1.012
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT	-8.312	-15.481	-6.472
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	27.206	65.924	32.118
XXIII.(-) Vennootschapsbelastingen	-518	-1.072	-515
(+/-) BELASTINGEN	-518	-1.072	-515
NETTO RESULTAAT	26.688	64.852	31.603

VOORUITZICHTEN

De **courante nettocashflow** per aandeel van dit boekjaar zou bij ongewijzigde perimeter in de buurt van de voorspelde 4,82 € per aandeel (*cf. persbericht van 2 februari 2006*) moeten komen, of iets lager indien de stijging van de intrestvoeten op korte termijn zou aanhouden.

Wat aankopen betreft, vervolgt Befimmo zijn strategie, namelijk te ijveren voor solide cashflows op lange termijn om zijn aandeelhouders een gezond groeiend dividend te kunnen uitkeren.

Voor zover alle overige elementen ongewijzigd blijven, bevestigt Befimmo zijn voorspelling van het jaarverslag 2005, namelijk een **dividend** van 4,92 € per aandeel (4,18 € netto).

Het jaarverslag 2005 en het halfjaarverslag op 31 maart 2006 zijn beschikbaar op de website van de onderneming, of kunnen worden aangevraagd bij de hoofdzetel.

Benoît De Blicq
Gedelegeerd Bestuurder
Vaste Vertegenwoordiger
Befimmo N.V.
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