



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- Waarde van de vastgoedportefeuille blijft stabiel
 - Bezettingsgraad stijgt
- Realiteit beantwoordt aan de verwachtingen

Eerste publicatie in toepassing van de IFRS-normen.

Befimmo past vanaf het boekjaar dat startte op 1 oktober 2005 de IFRS-normen toe voor het opstellen van zijn jaarrekeningen.

Het is in dit verband belangrijk eraan te herinneren dat de verandering van referentiesysteem (IAS/IFRS tegenover Belgian Gaap) geen consequenties heeft voor de werkelijke toestand van de activa en de verbintenissen van de vennootschap.

Ook de vooruitzichten aangaande cashflow en dividenden worden niet beïnvloed door de toepassing van de IFRS-normen.

Vastgoedportefeuille en evolutie van de businessactiviteit.

De volgende tabel werd opgesteld volgens de IAS 40-norm die eist dat beleggingsvastgoed wordt geboekt tegen zijn "fair value". Conform de mededelingen van de BeAMA (Belgian Asset Managers Association) en van Befimmo van 8 februari 2006 werd een correctie van 2,5% toegepast¹ op de zogenaamde "investeringswaarde" van de activa.

(in miljoen €)	31/12/2004	30/09/2005	31/12/2005
<u>GEBOUWEN</u>	1.097,5	1.063,2	1.059,9
▪ Kantoren	1.065,5	1.031,1	1.033,4
- Brussel Centrum	697,7	666,7	669,6
- Brussel Gedecentraliseerd	146,2	143,9	144,0
- Brussel Rand	205,8	205,1	204,4
- Andere	15,8	15,4	15,4
▪ Semi-industrieel	26,6	26,6	26,5
▪ Handelsgebouwen	5,4	5,5	-
VASTGOEDCERTIFICATEN	3,7	1,4	1,5
TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.101,2	1.064,6	1.061,4

¹ "Fair value" = Investeringswaarde/1,025.

Op 31 december 2005 bedraagt de totale waarde van de portefeuille 1.061,4 miljoen € tegenover 1.064,6 miljoen € bij het begin van het boekjaar (1 oktober 2005).

Deze vermindering van de totale portefeuillewaarde is het resultaat van enerzijds de overdracht van het pand "Rue de la Montagne" in Charleroi voor een bedrag van 5,5 miljoen € en anderzijds een lichte stijging (+0,17%) van de waarde bij constante perimeter.

De stabiliteit van de portefeuillewaarde is te verklaren door het belangrijke gewicht (63%) van de portefeuille van Befimmo in het Central Business District (CBD) van Brussel, waar de waarde blijft stijgen (+0,41%) door de belangrijke vraag (gevoed door de lage rentevoeten) van beleggers die op zoek zijn naar kwaliteitsvol vastgoed.

De bezettingsgraad van Befimmo's portefeuille blijft stijgen, ook al heeft Befimmo onlangs nog twee volledig bezette panden verkocht (Borschette en "Rue de la Montagne" in Charleroi). De bezettingsgraad – berekend voor de totale vastgoedportefeuille – is namelijk gestegen van 92,8% bij het begin van het boekjaar naar 93,3% op 31 december 2005. Dat is te danken aan nieuwe verhuringen, zowel in de rand als in het gebouw Central Gate (vroeger Shell).

In deze moeilijke huurmarkt blijft Befimmo trouw aan zijn uitgestippelde strategie: de bezettingsgraad van zijn gebouwen verbeteren en de duurzaamheid van zijn cashflows versterken.

Kerncijfers op 31 december 2005.

- Netto actiefwaarde

Op 31 december 2005 bedraagt de netto actiefwaarde van Befimmo (niet-geauditeerd²) in totaal 608,95 miljoen € De intrinsieke waarde bedraagt 62,17 € per aandeel³.

Over de periode van één jaar, eindigend op 31 december 2005, en rekening houdend met het bruto dividend van 4,80 € aandeel, uitgekeerd in december 2005, bedraagt de return op eigen vermogen 11,41%⁴.

Op 31 december 2005 bedraagt de schuldratio van de Vastgoedbevak 43,7%. Dit genereert een investeringsvermogen door schulden van ongeveer 115,2 miljoen €⁵. (In Belgian Gaap respectievelijk 42,2% en 151,6 miljoen €)

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

³ Ter vergelijking met de intrinsieke waarde van 63,64 € per aandeel op 30 september 2005, na bestemming, gepubliceerd in Belgian Gaap, bedragen deze waarden op 31 december 2005 respectievelijk 637,54 miljoen € en 65,09 € per aandeel.

⁴ Deze return wordt berekend als de verhouding, uitgedrukt in procent, tussen de intrinsieke waarde op 31 december 2005 (namelijk 62,17 €), verhoogd met het bruto dividend van december 2005 (4,80 €), en de intrinsieke waarde op 31 december 2004 (namelijk 60,11 €) min één.

⁵ Dit investeringsvermogen wordt berekend op basis van een maximale schuldratio van 50%.

- **Periodieke resultaten**⁶

	Q1 2004/2005 (30/09/04-31/12/04)	Q1 2005/2006 (30/09/05-31/12/05)
Omzet (in miljoen €)	19,7	19,0
Cashflow (€aandeel)	1,35	1,28
Netto courant resultaat (€aandeel)	1,23	1,47
Netto resultaat (€aandeel)	1,23	1,50

Verwachtingen voor het lopende boekjaar.

Bij behoud van alle overige elementen bevestigt de Statutair Zaakvoerder de eerder gepubliceerde resultaatverwachtingen voor het lopende boekjaar.

Befimmo vervolgt zijn specialisme van investeerder op de kantoormarkt, en concentreert zich daarbij zowel op de valorisering van zijn portefeuille als op opportuniteiten tot Belgische of buitenlandse investeringen en groei, op voorwaarde dat deze waarde creëren voor zijn aandeelhouders.

Aanvullende inlichtingen

Voor alle aanvullende informatie kunt u terecht op het hoofdkantoor:

Benoît De Blicq
Gedelegeerd bestuurder
Statutair zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo CVA
Waversesteeweg 1945
1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60
Fax: 02/679.38.66
www.befimmo.be
E-mail: contact@befimmo.be

⁶ In toepassing van art. 9 §2 en 8, §3, al. 5 van het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003.