

JAARRESULTATEN 2007



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Significante groei van de omvang van de portefeuille.

Uitstekende jaarresultaten:

- **Stijging van de portefeuillewaarde met 2,18%**
- **Nettocashflow per aandeel 6% hoger dan de vooruitzichten¹**
- **Belangrijke toename van het nettoresultaat per aandeel: +22%¹**

Bevestiging van het jaardividend van 3,83 € netto per aandeel²

Befimmo NV, zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo CVA, heeft op 30 september 2007 de jaarrekening van de vastgoedbevak Befimmo CVA afgesloten.

Boekjaar 2006/2007 zal bij Befimmo ongetwijfeld de geschiedenis ingaan als een succesjaar. Er vonden tijdens dit boekjaar drie memorabele gebeurtenissen plaats:

- Om te beginnen was er de verwerving van het Axento-project³ in Luxemburg-stad in december 2006. Befimmo concretiseerde hiermee de eerste stappen van haar strategie van internationale diversificatie. Het Axento-project omvat de overname van een nog te bouwen kantoor- en handelsgebouw (10.500 m², resp. 1.600 m²) op het Kirchberg-plateau (investeringswaarde 96,5 miljoen €).
- Dan volgde de overname van 90% van de aandelen van NV Fedimmo⁴ waarin de Belgische Staat 62 gebouwen had ingebracht die – met langlopende huurcontracten – aan federale openbare diensten worden verhuurd, en die dus een stabiele, langdurige en veilige inkomstenbasis opleveren. De portefeuille (totale oppervlakte van 382.000 m²) had bij de overname in december 2006 een investeringswaarde van 725,5 miljoen €
- Tot slot is er de succesvolle kapitaalsverhoging⁵ van 261,2 miljoen € een nooit eerder in "de geschiedenis van het Belgische vastgoed" even omvangrijk vertoond beroep op de kapitaalmarkt. In een context van hevige concurrentie genoot deze operatie een

¹ Berekend op basis van het gemiddelde aantal bestaande aandelen tijdens het boekjaar (9.794.227 aandelen van 1 oktober 2006 tot 7 juni 2007; 13.058.969 aandelen van 8 juni tot 30 september 2007)

² Bestaande aandelen op 6 juni 2007.

³ Voor aanvullende informatie kunt u het persbericht van 11 december 2006 raadplegen op de website van Befimmo: www.befimmo.be.

⁴ Voor aanvullende informatie kunt u het persbericht van 23 december 2006 raadplegen op de website van Befimmo: www.befimmo.be.

⁵ Voor aanvullende informatie kunt u de persberichten van 14 mei en 4 juni 2007 raadplegen op de website van Befimmo: www.befimmo.be.

krachtige steun van de eigen aandeelhouders én een gunstig onthaal bij institutionele beleggers die beslisten om toe te treden in het kapitaal van de vastgoedbevak.

Befimmo heeft daarmee haar schuldratio hersteld tot minder dan 50% (46,79% op 30 september 2007). Befimmo beschikt aldus over een investeringsvermogen van 932,9 miljoen € en kan daardoor meedingen in elke nieuwe operatie en in voorkomend geval haar groeistrategie voortzetten die voornamelijk gericht is op kantoorgebouwen die duurzame waarde en kwaliteitsvolle inkomsten genereren.

VASTGOEDPORTEFEUILLE EN EVOLUTIE IN DE ZAKEN

Op 30 september 2007 bedroeg de geconsolideerde portefeuillevaarde 1.812,9 miljoen €. Deze waarde moet worden vergeleken met die van 1.078,4 miljoen € bij aanvang van het boekjaar op 1 oktober 2006.

Het verschil is toe te schrijven aan:

- de verwerving van de participatie in Fedimmo,
- de verwerving van fase V van het Ikaros Business Park,
- investeringen die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd in de gebouwen,
- een significante stijging van de portefeuillevaarde.

De volgende tabel toont de portefeuillevaarden van de gebouwenportefeuille van Befimmo en van Befimmo geconsolideerd, per segment en per geografische zone.

EVOLUTIE VAN DE WAARDEN (op 30/09 – in miljoen €)

	2006	2007	Δ 12 maand ⁶	2007 ⁷	Δ 12 maand ⁸
	(zonder Fedimmo)			(geconsolideerd)	
KANTOREN	1 051,1	1 101,2	+3,53%	1 753,7	+ 2,23%
- Centrum (CBD)	682,1	721,8	+4,67%	1 028,8	+ 3,43%
- Gedecentraliseerd	147,6	154,7	+4,78%	154,7	+ 4,78%
- Rand	205,3	209,1	-0,61%	209,1	- 0,61%
- Vlaanderen	-	-	-	268,2	+ 0,18%
- Wallonië	16,1	15,6	-2,60%	93,0	- 2,15%
ANDERE	27,3	28,9	+1,36%	59,2	+1,36%
Totaal	1 078,4	1 130,1	+3,47%	1 812,9	+ 2,18%

Bij constante perimeter, anders gezegd zonder rekening te houden met Fedimmo, noch met de investeringen die in de portefeuille plaatsvonden tijdens het boekjaar, stijgt de waarde van de portefeuille gevoelig (+3,47%). Deze stijging geldt zowel in Central Business District

⁶ Verhoging van de waarde tussen 2006 en 2007 (portefeuille zonder Fedimmo).

⁷ Wijziging van perimeter. De waarde van de portefeuille op 30 september 2007 omvat, naast de waardeverhogingen en de investeringen van het boekjaar, de verwerving van 90% van NV Fedimmo.

⁸ Verhoging van de waarde tussen 2006 en 2007 (geconsolideerde portefeuille).

(+4,67%) als in Gedecentraliseerd (+4,78%) terwijl de waarde in de Rand relatief stabiel blijft (-0,61%). Dit weerspiegelt de kwaliteit van de portefeuille van Befimmo: voor goede gebouwen met een goede ligging, een goede constructie en een goede verhuring aanvaarden de beleggers beperkte rendementen. De totale waarde van de vastgoedportefeuille (bij constante perimeter) op 30 september 2007 bedroeg 1.130,1 miljoen € tegenover 1.078,4 miljoen € bij de start van het boekjaar.

De waarde van de portefeuille van Fedimmo is sinds de overname van eind december 2006 stabiel gebleven (+0,12%).

Op 30 september 2007 bedraagt het huurrendement op de lopende huur in de geconsolideerde portefeuille 6,40%; het huurrendement op de lopende huur, verhoogd met de geraamde huurwaarde voor leegstaande ruimten bedraagt 6,73%. Deze rendementen moeten worden vergeleken met 7,15%, respectievelijk 7,55% bij aanvang van het boekjaar. De daling is te wijten aan de overname van Fedimmo waardoor het gemiddelde risico op de inkomsten van de portefeuille verminderde.

De bezettingsgraad⁹ van de geconsolideerde portefeuille is nog verbeterd: van 94,7% bij aanvang van het boekjaar naar 95,1% op 30 september 2007. Vermeldenswaardig is ook dat deze bezettingsgraad 96,4% bedraagt indien abstractie wordt gemaakt van Brederode 2, het enige gebouw van de portefeuille dat tegelijk in renovatie is en niet verhuurd is .

COMMENTAAR BIJ DE RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR

(in miljoen €- groepsaandeel)	Gerealiseerd 2006/2007	voorzicht 2006/2007 (prospectus)	Gerealiseerd 2005/2006
Nettoresultaat	89,1	75,6	66,0
Operationele cashflow (vóór financieel resultaat en belastingen)	85,7	87,3	62,3
Nettocashflow	51,7	50,1	47,4

Wijziging perimeter

De verwerving van Fedimmo NV en de kapitaalsverhoging zijn twee operaties die de perimeter van de vastgoedbevak ingrijpend veranderd hebben en daardoor de vergelijkbaarheid van de resultaten van het boekjaar met die van het vorige jaar sterk beïnvloeden.

Analyse

De huurinkomsten zijn met 38% gestegen tegenover vorig jaar. Deze stijging is vooral te verklaren door het effect van de overname van NV Fedimmo tijdens drie kwartalen.

⁹ *Bezettingsgraad = lopende huurinkomsten (met inbegrip van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet loopt) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten). Deze bezettingsgraad omvat alle gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, inclusief de niet-verhuurde gebouwen die gerenoveerd worden.*

Bij vergelijkbare perimeter zou de stijging 0,5% bedragen. De indexering van de huurprijzen op de portefeuille van Befimmo vóór de overname is gecompenseerd door het vertrek van een belangrijke huurder bij het begin van het boekjaar en door de renovatie van twee gebouwen waardoor deze slechts gedurende een gedeelte van het boekjaar inkomsten hebben opgeleverd.

Het bedrijfsresultaat van de gebouwen stijgt met 38% tegenover vorig jaar.

Bij vergelijkbare perimeter blijft het stabiel, beïnvloed door niet-recurrente kosten die verbonden zijn met de herverhuur van het gebouw Uitbreiding Justitie.

De algemene en andere kosten stijgen met 13% tegenover vorig jaar. De overname van Fedimmo heeft de vastgoedbevak namelijk gedreven om zijn team aanzienlijk te versterken. In verhouding tot de gegenereerde huurinkomsten zijn de kosten echter gedaald in vergelijking met vorig boekjaar, namelijk van 10,3% naar 8,5%. Dit is een effect van schaalvergroting.

Bij vergelijkbare perimeter en vóór IFRS-correctie voor de gratuiteiten blijven de kosten relatief stabiel.

Het resultaat op verkoop van vastgoed komt overeen met de meerwaarde die werd gerealiseerd op de overdracht van de erfpacht op het Tocopro-gebouw.

De stijging van de waarde van het vastgoed in portefeuille genereert een opvallende stijging van 115% t.o.v. het portefeuilleresultaat in vergelijking met vorig boekjaar.

Het bedrijfsresultaat stijgt met 58% tegenover vorig jaar. Van deze vooruitgang is 42% toe te schrijven aan externe groei, verbonden met de Fedimmo-operatie, en 16% aan de toename van de reële waarde van de gebouwen.

Bij vergelijkbare perimeter zou het bedrijfsresultaat met 24% gestegen zijn.

Het financiële resultaat bedraagt min 35,7 miljoen € en neemt dus zeer fors toe tegenover vorig jaar. De volgende factoren verklaren deze stijging:

- de rentelasten, verbonden met de schuld die werd aangegaan om de overname van Fedimmo te financieren,
- het effect van de stijging van de rentevoeten tijdens het boekjaar (de gemiddelde Euribor voor 3 maanden bedroeg dit boekjaar 3,99% tegenover 2,8% in vorig boekjaar),
- de netto financiële kosten, verbonden met de financiële leasing voor WTC-toren 3 in de portefeuille van Fedimmo,
- het netto-effect van de waardevariëaties, verbonden met de verschillende instrumenten voor dekking van het renterisico.

Het nettoresultaat is met 39% gestegen tegenover vorig jaar, namelijk met 25,8 miljoen €

Deze stijging wordt vooral als volgt verklaard:

- 19,9 miljoen € door de stijging van de waarde van het vastgoed van Befimmo,
- 9,2 miljoen € door de bijdrage van Fedimmo in het resultaat,
- min 4,0 miljoen € door het negatieve effect van de stijging van de rentevoeten op de schuld van Befimmo vóór overname van Fedimmo.

GECONSOLIDEERDE JAARLIJKSE FINANCIËLE REKENINGEN

GECONSOLIDEERD RESULTAAT (duizenden €)	30/09/2007 (geconsolideerd)	30/09/2007 (vergelijkbare perimeter)¹⁰	30/09/2006 (statutair)
+ Huuropbrengsten	104 902	76 599	76 256
- Netto vastgoedkosten	- 7 927	- 6 299	-5 949
Bedrijfsresultaat van de gebouwen	96 975	70 300	70 307
- Algemene en andere kosten	- 8 876	- 7 495	-7 847
Bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille	88 099	62 805	62 460
+/- Resultaat op de verkoop van gebouwen	1 265	-	489
+/- Variaties op de reële waarde ("fair value")	38 701	37 908	17 978
Bedrijfsresultaat	128 065	100 713	80 927
+/- Financieel resultaat	-35 731	- 19 346	-14 316
- Belasting	- 584	-584	-622
Nettoresultaat	91 750	80 783	65 989
Nettoresultaat (groepsaandeel)	89 079	80 783	65 989
Nettocashflow (groepsaandeel)	51 707	44 133	47 363

GECONSOLIDEERDE BALANS (duizenden €)	30/09/2007 (geconsolideerd)	30/09/2006 (statutair)
Goodwill	16 172	-
Beleggingsgebouwen	1 812 899	1 078 357
Andere activa	67 699	30 655
Totaal van de activa	1 896 770	1 109 012
Eigen vermogen	931 905	660 228
Minderheidsbelangen	64 887	-
Schuldenlast	899 978	448 784
Totaal van eigen vermogen en schuldenlast	1 896 770	1 109 012

¹⁰ Onder vergelijkbare perimeter verstaan we "Befimmo" zonder het effect van de Fedimmo-operatie. Gezien de omvang van deze operatie leek het inderdaad relevant om – louter uitzonderlijk en informatief – Befimmo ook te presenteren alsof de operatie niet plaatsgevonden had. Deze pro-formacijfers hebben niet het voorwerp uitgemaakt van de audit van de Commissaris.

Dividend 2007

De statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo zal aan de Algemene Vergadering van de aandeelhouders voorstellen om voor elk aandeel, *pro rata temporis* over de periode van 1 oktober 2006 tot 30 september 2007, een nettodividend van 3,83 € goed te keuren (dit komt overeen met een brutodividend van 4,5059 € conform de vooruitzichten). Een gedeelte hiervan, gelijk aan 2,61 € netto was door de beslissing van 26 april 2007 reeds het voorwerp van een interimdividend voor de 9.794.227 bestaande aandelen vóór de kapitaalsverhoging van 7 juni 2007, betaalbaar tegen coupon nr. 14.

Hieruit resulteert, voor alle 13.058.969 aandelen van de vennootschap, een dividendsaldo van 1,22 € netto (of 1,4353 € bruto), betaalbaar tegen coupon nr. 15.

Coupons nr. 14 en 15 zijn beide betaalbaar vanaf 21 december 2007.

Perspectieven voor boekjaar 2007/2008

Door de akkoorden van december 2005 met De Post en de Belgische Staat voor de overname van het gebruik van WTC-toren 2 door de Belgische Staat, kondigt het jaar 2008 zich aan als een overgangsjaar in termen van cashflow. Deze trend zou versterkt kunnen worden door de stijging van de kredietrentevoeten en -marges als gevolg van de crisis op de financiële markten die veroorzaakt werd door de "subprime"-crisis in de Verenigde Staten.

De statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak wil in dit stadium de dividendprognoses – bij constante perimeter – voor de komende boekjaren echter niet wijzigen. Voor zover alle andere elementen gelijk blijven, zou het brutodividend voor boekjaar 2008 op 4,51 € per aandeel vastgesteld worden.

KERNCIJFERS

Gegevens per aandeel (op 30/09)	2007¹¹	2006
Aantal aandelen	13 058 969	9 794 227
Intrinsieke waarde	71,36 €	67,41 €
Return per aandeel	11,94 €	6,73 €
Nettocashflow	4,78 €	4,84 €
Nettoresultaat	8,23 €	6,74 €
Brutodividend	4,51 €	4,92 €
Return ¹²	17,71%	11,09%
Beursgegevens (op 30/09)		
Beurskoers	72,93 €	90,00 €
Dividend/koers	6,17%	5,47%

¹¹ De financiële gegevens worden gepresenteerd als "groepsaandeel". De nettocashflow en het nettoresultaat worden berekend op basis van het gemiddelde aantal bestaande aandelen in het boekjaar, namelijk 10.822.844 aandelen.

¹² De toename van het eigen vermogen tijdens het boekjaar, rekening houdend met het uitgekeerde dividend.

De jaarrekening werd geaudit door Deloitte, Commissaris van de vastgoedbevak Befimmo. Ze werd zonder voorbehoud goedgekeurd.

De jaarrekening op 30 september 2007, het beheersverslag en het verslag van de Commissaris zullen vanaf 30 november 2007 beschikbaar zijn op het maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Voor alle aanvullende informatie kunt u zich wenden tot het hoofdkantoor:

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