

**HALFJAARREKENINGEN - PERIODE VAN 1 OKTOBER 2006 TOT 31 MAART 2007**



Commanditaire vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- **Stijging van de intrinsieke waarde**
- **Duidelijke stijging van het resultaat en de cashflow per aandeel**
- **Dividendverwachting opgetrokken**

Befimmo NV, beheerder van de Vastgoedbevak Befimmo Comm VA, stelde de geconsolideerde financiële halfjaarlijkse staten op van de Vastgoedbevak Befimmo per 31 maart 2007.

**DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

Kenmerkend voor het eerste halfjaar van het boekjaar 2006/2007 was de concrete vormgeving van twee grote acquisities die stroken met de strategie van Befimmo om haar cashflows op middellange en lange termijn te versterken.

Naast deze eerste stappen in het buitenland, via de aankoop van het Axento-project in Luxemburg, verwierf Befimmo ook 90% van de aandelen van de N.V. Fedimmo, in het kader van de verkoop bij opbod georganiseerd door de Belgische staat.

- Axento NV<sup>1</sup>: Dit investeringsproject bestaat uit de bouw en de verhuur door zijn ontwikkelaar - CIP Luxembourg SA – van een gebouw met kantoren (10.500 m<sup>2</sup>) en handelszaken (1.600 m<sup>2</sup>) op het Kirchberg-plateau in Luxemburg, langs de Kennedylaan. Bij de oplevering in het eerste halfjaar van 2009, zou de belegingswaarde op 96,5 miljoen € moeten liggen.
- Fedimmo NV<sup>2</sup>: In december 2006 verwierf Befimmo 90% van de aandelen van de naamloze vennootschap Fedimmo waarvan de portefeuille samengesteld is uit kantoorgebouwen die de Belgische Staat en de NV. Sopima bij haar oprichting inbrachten. Deze gebouwen zijn hoofdzakelijk verhuurd aan de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) en huisvesten Federale Overheidsdiensten, voornamelijk de Dienst Financiën en Justitie. De totale oppervlakte van deze portefeuille bedraagt ongeveer

<sup>1</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 11 december 2006 gepubliceerd werd, op de site van Befimmo [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

<sup>2</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 23 december 2006 gepubliceerd werd, op de site van Befimmo [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

382.000 m<sup>2</sup>. Bij de verwerving van Fedimmo in december 2006 lag de beleggingswaarde op 725 miljoen €, goed voor een initieel brutorendement van 5,5 %.

In de loop van het tweede kwartaal van dit boekjaar werd een erfpachtovereenkomst van 99 jaar gesloten voor het gebouw Tocopro (23.800m<sup>2</sup>) aan de Louizalaan in Brussel, middels een meerwaarde van 1,2 miljoen €. Deze overdracht gebeurde om de risico's die gepaard gaan met de herontwikkeling en de bezetting tot een minimum te beperken. Dit gebouw van Fedimmo is immers aan een zware renovatie toe, vanaf januari 2010, na afloop van het huurcontract met de Belgische Staat.

Rekening houdend met deze investeringen en desinvesteringen bedraagt de totale waarde van de geconsolideerde portefeuille nu 1.792,5 miljoen € per 31 maart 2007, ten opzichte van 1.805,3 miljoen € per 31 december 2006 en van 1.078,4 miljoen € in het begin van het boekjaar.

De tabel hierna bevat de waarden<sup>3</sup> van de portefeuille van Befimmo (Fedimmo uitgezonderd) en geconsolideerd per segment en per geografische zone.

Vastgoedportefeuille (in miljoen €)	31/03/2006	30/09/2006	31/03/2007	31/03/2007 (geconsolideerde portefeuille)
	<b>portefeuille Fedimmo uitgezonderd</b>			
▪ <b>Kantoren</b>	<b>1.039,2</b>	<b>1.051,1</b>	<b>1.080,0</b>	<b>1.764,3</b>
- Brussel CBD	675,1	682,1	705,0	1.041,0
- Brussel Gedecentr.	145,1	147,6	152,2	152,2
- Brussel Rand	203,8	205,3	206,9	206,9
- Vlaanderen	-	-	-	267,7
- Wallonië	15,3	16,1	15,9	96,5
▪ <b>Andere</b>	<b>26,4</b>	<b>27,3</b>	<b>28,2</b>	<b>28,2</b>
<b>TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>1.065,6</b>	<b>1.078,4</b>	<b>1.108,3</b>	<b>1.792,5</b>

De verwerving van Fedimmo en de overdracht van het gebouw Tocopro uitgezonderd, ligt de waarde van de portefeuille een stuk hoger en gaat van 1.078,4 miljoen € bij het begin van het boekjaar op 1 oktober 2006 naar 1.108,3 miljoen € op 31 maart 2007, wat een stijging van zowat 2,5 % betekent in zes maanden. Deze stijging doet zich in bijna elke geografische sector voor, zowel in het Central Business District (+3,23 %), als in de Gedecentraliseerde zone (+ 3,13 %). In de Rand blijft de waarde stabiel (-0,15 %). Uit deze waardestijging blijkt de sterke vraag van de beleggers op zoek naar opportuniteiten van kwaliteit, met een druk op de rendementen als gevolg.

De portefeuille van Fedimmo bleef omzeggens gelijk (+0,01%) sinds de verwerving eind december 2006.

<sup>3</sup> Waarden opgesteld volgens de IAS 40-norm die de boeking in « reële waarde » van beleggingsvastgoed vereist. Deze « reële waarde » wordt bekomen door aftrek van de « beleggingswaarde » van de gemiddelde transactiekosten over de laatste drie jaren, wat overeenkomt met 2,5% voor de gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen € en 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor de gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €.

Op 31 maart 2007 komt het globaal huurrendement van de geconsolideerde portefeuille op lopende huuropbrengst (zonder projecten en renovaties) op 6,40%. Het globaal huurrendement op de lopende huuropbrengst plus de geraamde huurwaarde voor de leegstand komt uit op 6,66%.

De bezettingsgraad<sup>4</sup> van de geconsolideerde portefeuille lag op 31 maart 2007 op 96,0%<sup>5</sup>.

De Belgische Staat, de belangrijkste cliënt van Befimmo, staat voor 50,3% van de huuropbrengst met een looptijd<sup>6</sup> van 13,5 jaar. In totaal vertegenwoordigen de huurinkomsten van Befimmo die van Belgische en Europese instellingen afkomstig zijn, 63,7% van de huuropbrengst, met een gemiddelde looptijd van 12,4 jaar.

De verwerving van Fedimmo NV, die aansluit bij de strategie van Befimmo, verstevigt in grote mate de stabiliteit van de portefeuille. De jaarlijkse lopende huuropbrengst uit de geconsolideerde portefeuille, per 31 maart 2007, bedraagt nu 117,6 miljoen € tegen 79,0 miljoen € voordien voor een looptijd van 8,9 jaar tegen 5,6 jaar daarvoor. De openbare sector heeft nu een aandeel van 64%, tegen eerder 49 %.

## **EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE**

Dankzij de verwerving van 90% van de aandelen van de vennootschap Fedimmo, op 28 december 2006, kan Befimmo de omvang van haar portefeuille vergroten van 1,1 tot 1,8 miljard €. Deze groei heeft een beduidende invloed op de verschillende rubrieken van de geconsolideerde balans en resultaatrekening van de vennootschap.

Zo klimmen de **netto huurinkomsten** van de vennootschap van 37,9 miljoen € naar 48,6 miljoen €, tussen 31 maart 2006 en 2007. Deze groei van 28,2% is toe te schrijven aan de bijdrage van een kwartaal van Fedimmo tot de inkomsten, voor een bedrag van 9,6 miljoen €, terwijl de inkomsten uit de portefeuille van Befimmo met 2,6% aandikten.

De **netto vastgoedkosten** daalden met 43,3%, van 3,2 miljoen € naar 1,8 miljoen €. Deze daling is vooral het gevolg van het feit dat er minder aan werken werd uitgegeven dan vorig boekjaar, zonder dat dit afbreuk doet aan het algemeen programma in onderhoud van de gebouwen die in goede huurstaat zijn.

De **algemene kosten** van de vennootschap gingen van 3,0 miljoen € naar 4,2 miljoen €. Dit vloeit vooral voort uit de hoge niet-terugkerende kosten voor de studie van projecten die tijdens het halfjaar werden opgelopen in het kader van de operaties Staatsbevak, Fedimmo, Axento, ..., en ook uit de kosten om de kapitaalsverhoging voor te bereiden.

Het **resultaat op portefeuille** bedraagt 28,4 miljoen € tegen 7,4 miljoen €, vorig boekjaar. De verklaring voor deze groei is te vinden bij de hoge waardestijgingen (+ 2,5%) op de portefeuille van Befimmo in de loop van het halfjaar (+ 27,2 miljoen €), evenals bij de gerealiseerde meerwaarde uit de overdracht van het gebouw Tocopro (+ 1,2 miljoen €) uit de portefeuille van Fedimmo, middels erfpachtovereenkomst.

---

<sup>4</sup> *Bezettingsgraad = lopende huuropbrengst (met inbegrip van deze van de verhuurde oppervlaktes waarvan de huurovereenkomst nog niet ingegaan is) / (lopende huuropbrengsten + de geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes). Deze bezettingsgraad wordt berekend rekening houdend met alle vastgoed in portefeuille, met uitzondering van de terreinen, evenals het investeringsproject in Luxemburg dat in april 2009 wordt opgeleverd en waarvoor Befimmo een huurgarantie van 18 maanden heeft, vanaf de opleveringsdatum.*

<sup>5</sup> *Op 1 april 2007, na het vertrek van de Regie der Gebouwen uit Brederode II, bedraagt de bezettingsgraad 94,7%.*

<sup>6</sup> *Looptijd = De gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, of dus de som van de (jaarlijkse lopende huuropbrengsten van elk huurcontract vermenigvuldigd met de nog resterende looptijd tot de eerste vervaldag van dit huurcontract) / totaal jaarlijkse lopende huuropbrengst in portefeuille..*

Het **financieel resultaat** werd dan weer beïnvloed door de financiering van de verwerving van Fedimmo. Het financieel resultaat gaat van -6,5 miljoen € in het eerste halfjaar van vorig boekjaar naar -15,9 miljoen €, door de combinatie van allerlei factoren, namelijk:

- de rentelast door de financiering van de verwerving van Fedimmo – voor 575,6 miljoen € - wordt tijdens het kwartaal genoteerd voor 5,8 miljoen €;
- de vermindering van de tijdwaarde van de financiële dekkingsinstrumenten tot -1,3 miljoen € per 31 maart 2007, tegen -0,5 miljoen € per 31 maart 2006 ;
- de stijging van de rentevoeten (Euribor 3 maanden: 3,9% op 31 maart 2007 tegen 2,7% op 31 maart 2006), heeft een negatieve invloed op de financiële lasten t.a.v. de schuld aangegaan door de vennootschap tegen variabele percentages (ongeveer 2,8 miljoen €). Er werden tijdens het halfjaar acties ondernomen om het beleid voor de dekking van de rentevoeten van de vennootschap te versterken, met de verwerving van IRS en TWIN CAP die een positieve weerslag zullen hebben vanaf het tweede halfjaar van het boekjaar 2006/2007.

De **nettohalfjaarwinst** bedraagt dus 54,1 miljoen € tegen 31,6 miljoen € vorig boekjaar, wat een stijging van 71% betekent. De **halfjaarcashflow** bedraagt netto 26,2 miljoen €, ten opzichte van 24,1 miljoen € voor het eerste halfjaar van vorig boekjaar (+ 8,7%).

De **intrinsieke waarde** (aandeel groep) bedraagt 68,11 € per aandeel op 31 maart 2007, tegen 67,41 € in het begin van het boekjaar. Rekening houdend met het brutodividend van 4,92 € dat op 22 december 2006 uitgekeerd werd, betekent dit een return op 6 maanden van 5,62 € per aandeel.

Over een periode van één jaar, kwam de **return per aandeel** op 9,11 €, of 14,25% van de intrinsieke waarde per 31 maart 2006.

### **GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS**

	<b>31/03/2006</b> (6 maanden)	<b>30/09/2006</b> (12 maanden)	<b>31/03/2007</b> (6 maanden)
Schuldratio	42,90%	40,17%	61,13%
Return op eigen vermogen (jaarbasis) <sup>(a)</sup>	11,56%	11,09%	14,25%
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	63,92	67,41	68,11
Beurskoers (€)	82,75	90,00	97,60
Aantal aandelen	9.794.227	9.794.227	9.794.227
<hr/>			
Nettocashflow per aandeel (€) <sup>(b)</sup>	2,42	4,84	2,68
Nettowinst per aandeel (€)	3,23	6,74	5,42
Return per aandeel (€) <sup>(c)</sup>	7,12	6,73	9,11

<sup>(a)</sup> De return op jaarbasis is het laatste uitgekeerde brutodividend tijdens de periode plus de stijging van de inventariswaarde in de loop van de laatste 12 maanden, gedeeld door de inventariswaarde een jaar voordien.

<sup>(b)</sup> De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.

<sup>(c)</sup> De return per aandeel komt overeen met de variatie van de intrinsieke waarde per aandeel over een jaar, evenals van het brutodividend dat tijdens dat jaar werd uitgekeerd.

**GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE HALFJAARLIJKSE STATEN****BALANS VOLGENS IFRS-NORMEN (in duizend €)**

	31.03.2006	30.09.2006	31.03.2007
	statutair	statutair	geconsolideerd
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1.068.176</b>	<b>1.080.775</b>	<b>1.839.806</b>
A. Goodwill <sup>7</sup>	-	-	16.116
C. Vastgoedbeleggingen	1.065.635	1.078.357	1.789.683
E. Andere materiële vaste activa	449	405	393
F. Financiële vaste activa	2.093	2.013	23.726
G. Vorderingen financiële leasing	-	-	9.888
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>35.723</b>	<b>28.237</b>	<b>74.649</b>
B. Financiële vlottende activa	243	228	112
C. Vorderingen financiële leasing	-	-	38
D. Handelsvorderingen	6.841	10.326	12.176
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	122	139	86
F. Kas en kasequivalenten	26.077	14.961	59.127
G. Overlopende rekeningen	2.441	2.583	3.110
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.103.899</b>	<b>1.109.012</b>	<b>1.914.455</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>626.032</b>	<b>660.228</b>	<b>730.303</b>
<b>I. Eigen vermogen toe te schrijven aan de aandeelhouders</b>	<b>626.032</b>	<b>660.228</b>	<b>667.091</b>
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	301.362	335.558	340.524
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	297.222	297.032	314.856
b. Netto resultaat van het boekjaar	31.603	65.989	53.130
c. Correctie van de openingsbalans IFRS	-27.463	-27.463	-27.463
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-	-	1.897
<b>I. Minderheidsbelangen<sup>8</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63.212</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>477.867</b>	<b>448.784</b>	<b>1.184.152</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>95.335</b>	<b>91.418</b>	<b>160.729</b>
B. Langlopende financiële schulden	95.156	91.418	155.610
a. Kredietinstellingen	93.760	89.916	83.706
b. Financiële leasing	-	-	70.364
c. Andere	1.396	1.502	1.540
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	178	-	-
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-	5.119
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>382.532</b>	<b>357.367</b>	<b>1.023.423</b>
B. Kortlopende financiële schulden	344.257	317.385	972.942
a. Kredietinstellingen	344.257	317.385	960.984
b. Financiële leasing	-	-	11.957
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	32.941	34.918	35.273
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.466	1.761	1.278
F. Overlopende rekeningen	3.868	3.304	13.930

<sup>7</sup> In de mate waarin de verwerving van Fedimmo NV een groepering van bedrijven volgens de IFRS 3-norm vormt, verwerkte Befimmo een goodwill die materieel vorm geeft aan de toekomstige economische voordelen in verband met de synergieën, optimaliseringen en ontwikkelingsvooruitzichten van een portefeuille van geografisch verspreid vastgoed.

<sup>8</sup> De minderheidsbelangen vertegenwoordigen de deelneming van 10% van de Staat in het eigen vermogen van Fedimmo NV.

<b>TOAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.103.899</b>	<b>1.109.012</b>	<b>1.914.455</b>
---	------------------	------------------	------------------

### RESULTAATREKENING VOLGENS IFRS-NORMEN (in duizend €)

	31.03.2006 statutair	30.09.2006 statutair	31.03.2007 geconsolideerd
I. (+) Huurinkomsten	38.041	76.256	48.756
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-146	-298	-179
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>37.895</b>	<b>75.958</b>	<b>48.577</b>
IV.(+) Recuperatie van vastgoedkosten	2.473	4.406	2.189
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.480	18.544	4.669
VII.(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.311	-18.290	-4.783
VIII.(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	15	24	51
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>40.552</b>	<b>80.642</b>	<b>50.703</b>
IX. (-) Technische kosten	-3.534	-7.326	-2.431
X. (-) Commerciële kosten	-627	-1.203	-227
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-975	-673	-753
XII.(-) Beheerkosten vastgoed	-552	-1.124	-584
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-4	-8	-17
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-5.693</b>	<b>-10.335</b>	<b>-4.012</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.859</b>	<b>70.307</b>	<b>46.691</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-2.965	-6.992	-4.173
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-749	-855	-660
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>31.145</b>	<b>62.460</b>	<b>41.858</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	489	489	1.209
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.957	17.978	27.200
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>38.590</b>	<b>80.926</b>	<b>70.267</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	1.132	1.496	1.500
XX. (-) Interestkosten	-6.593	-14.334	-14.961
XXI. (-) Andere financiële kosten	-1.012	-1.478	-2.409
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-6.472</b>	<b>-14.316</b>	<b>-15.870</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>32.118</b>	<b>66.611</b>	<b>54.397</b>
XXII. (-) Vennootschapsbelasting	-515	-622	-271
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>-515</b>	<b>-622</b>	<b>-271</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>31.603</b>	<b>65.989</b>	<b>54.126</b>
<b>NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP</b>	<b>31.603</b>	<b>65.989</b>	<b>53.130</b>
<b>NETTO RESULTAAT – MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>996</b>

## VOORUITZICHTEN

Dankzij de operatie Fedimmo kende Befimmo een duidelijke groei.

Zoals reeds aangekondigd werd, werkt Befimmo aan een nakende kapitaalsverhoging en ook aan de herstructurering van haar schuldenlast.

Als alles voor het overige gelijk blijft, acht de zaakvoerder het, na onderzoek van de vooruitzichten, redelijk om de dividendverwachting op te trekken tot 4,50 €/aandeel, te vergelijken met de bekendgemaakte verwachting van 4,45 €/aandeel, of een verhoging van 1,1%.

---

**Het halfjaarrapport per 31 maart 2007 zal beschikbaar zijn op de website van de vennootschap vanaf 8 mei 2007 en kan aangevraagd worden op de maatschappelijke zetel.**

### Meer informatie

**Alle bijkomende inlichtingen kunnen gevraagd worden op de maatschappelijke zetel:**

**Voor Befimmo Comm VA,  
De beheerder, Befimmo NV,  
Benoît De Blicq  
Afgevaardigd bestuurder  
Vaste vertegenwoordiger  
Waverssesteenweg 1945 - 1160 Brussel.  
Tel. : 02/679.38.60  
Fax : 02/679.38.66  
[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)  
E-mail : [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)**