



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Aankoop van Axento en van Fedimmo

Verhoging van de portefeuillewaarde Nettostijging van de intrinsieke waarde

Befimmo kon tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2006/2007 twee belangrijke aankopen concretiseren die beantwoorden aan de bedrijfsstrategie van versterking van haar cashflows op middellange en lange termijn.

Naast de eerste acties in het buitenland (de aankoop van het Axento-project in Luxemburg) heeft Befimmo 90% verworven van de aandelen van NV Fedimmo, te koop aangeboden door de Belgische Staat.

Geconsolideerde vastgoedportefeuille en evolutie van de zaken

De volgende tabel toont de waarden¹ van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, per segment en per geografische zone.

Vastgoedportefeuille (in miljoen €)	31/12/2005	30/09/2006	31/12/2006 (constante perimeter)	31/12/2006 (geconsolideerde portefeuille)
▪ Kantoren	1.033,4	1.051,1	1.071,1	1.777,8
- Brussel Centrum	669,6	682,1	699,5	1.057,2
- Brussel Gedecentraliseerd	144,0	147,6	149,4	149,4
- Brussel Rand	204,4	205,3	206,2	242,1
- Vlaanderen	-	-	-	235,3
- Wallonië	15,4	16,1	16,0	93,8
▪ Andere	26,5	27,3	27,5	27,5
TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.059,9	1.078,4	1.098,6	1.805,3

↳ Wijziging van perimeter:
Aankoop Fedimmo

¹ Waarden opgesteld conform de IAS 40-norm die voor beleggingsvastgoed boeking in 'fair value' (juiste waarde) eist. De 'fair value' krijgt men door de 'beleggingswaarde' te verminderen met de gemiddelde transactiekosten over de laatste drie jaar. Dit komt overeen met 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen €, en 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €.

Axento²

Het investeringsproject Axento bestaat uit de constructie van en de verhuring door de ontwikkelaar (CIP Luxembourg SA) van een volledig nieuw kantoor- en handelsgebouw (10.500m², resp. 1.600m²) op de Kirchberg-plateau in Luxemburg, langs de avenue Kennedy. Bij de oplevering in het eerste semester van 2009 zou de beleggingswaarde 95,4 miljoen € bedragen. Dit heeft bijgevolg geen impact op de portefeuille van Befimmo op 31 december 2006.

Fedimmo³

De portefeuille van Fedimmo NV bestaat uit 62 kantoorgebouwen, verhuurd aan de Regie der Gebouwen (Belgische Staat). Ze bieden onderdak aan Federale Overheidsdiensten, vooral de Diensten van Financiën en van Justitie.

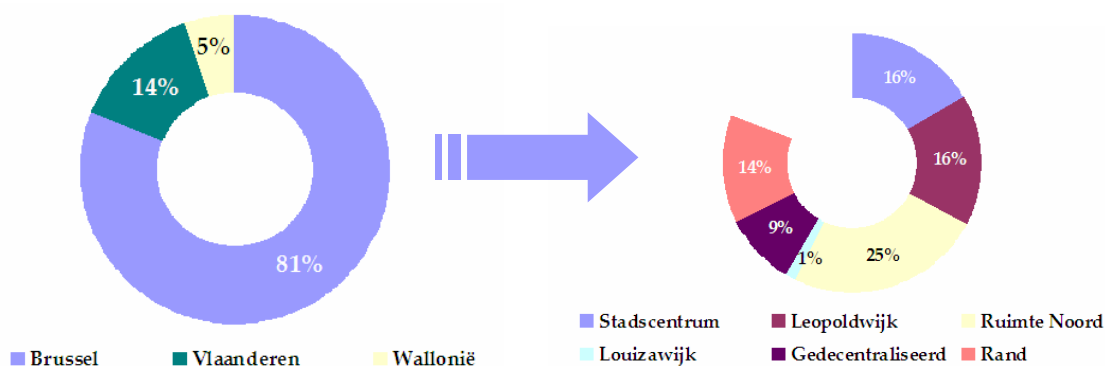
De totale oppervlakte van deze portefeuille bedraagt ongeveer 382.000m². Op 31 december 2006 bedraagt de beleggingswaarde 725 miljoen €, goed voor een initieel rendement van 5,5%.

Geconsolideerde portefeuille van Befimmo

Dankzij de Fedimmo-transactie bedraagt de totale waarde van de geconsolideerde portefeuille 1.805,3 miljoen € op 31 december 2006, te vergelijken met 1.078,4 miljoen € bij de aanvang van het boekjaar. De totale oppervlakte bedraagt meer dan 900.000m² aan kantoorruimte.

Geografische verdeling⁴

De gebouwen van de geconsolideerde portefeuille liggen in België, met een zeer belangrijk overwicht voor het Brussels Gewest en zijn economisch hinterland (81%), met 58% in het Central Business District, bijna 9% in de Gedecentraliseerde Zone en 14% in de Rand. De rest (19%) is verdeeld over provinciesteden in het Vlaams Gewest (14%) en in Wallonië (5%).



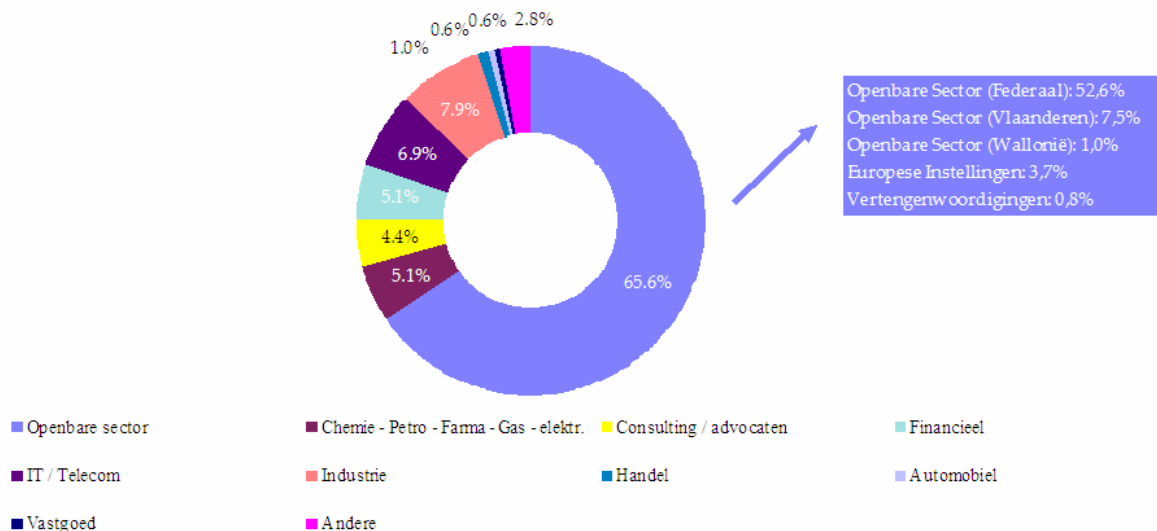
² Voor aanvullende informatie raadpleegt u het persbericht van 11 december 2006 op de website van Befimmo www.befimmo.be.

³ Voor aanvullende informatie raadpleegt u het persbericht van 23 december 2006 op de website van Befimmo www.befimmo.be.

⁴ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de geconsolideerde 'fair values' op 31 december 2006.

Verdeling van de huurders⁵

De Belgische Staat is de belangrijkste klant van Befimmo geworden met 52% van de huren over een gemiddelde duur van 13 jaar. De huurinkomsten van Befimmo vanuit de Belgische instellingen en de Europese Unie vertegenwoordigen 66% van de huren over een gemiddelde duur van 12 jaar.



De aankoop van Fedimmo NV, in de lijn van de strategie van Befimmo, vormt een betekenisvolle versterking van de stabiliteit en het defensieve profiel van de portefeuille. Op 31 december 2006 bedragen de huurinkomsten van de geconsolideerde portefeuille 119,8 miljoen € (vroeger 79,0 miljoen €), bij een duur⁶ van 8,8 jaar (vroeger 5,6 jaar), en met een aandeel van de openbare sector van 66% (vroeger 49%).

De bezettingsgraad⁷ van de portefeuille bedraagt 96,8%⁸ op 31 december 2006 (94,7% bij aanvang van het boekjaar).

Bij constant portefeuillebereik: nieuwe en opvallende stijging van de portefeuillewaarde

Bij constant portefeuillebereik (zonder de aankoop van Fedimmo mee te rekenen) is de waarde van de portefeuille opnieuw merkbaar gestegen, namelijk van 1.078,4 miljoen € bij aanvang van het boekjaar op 1 oktober 2006 naar 1.098,6 miljoen € drie maanden later. Dat is een stijging met 1,83%. Deze stijging is merkbaar in elke geografische sector, namelijk in het

⁵ De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huurprijzen in de geconsolideerde portefeuille op 31 december 2006.

⁶ Duur = (individuele huurprijs * resterende duur tot de 1^e break)/som van de individuele huurprijzen van de portefeuille)

⁷ Bij de berekening van de bezettingsgraad is rekening gehouden met alle gebouwen in portefeuille, behalve het investeringsproject in Luxemburg dat in april 2009 wordt opgeleverd en waarvoor Befimmo bij opleveringsdatum een huurwaarborg van 18 maanden geniet.

⁸ Op 1 januari 2007, na het vertrek van een huurder van 5.000 m², bedraagt deze bezettingsgraad nog 96,1% .

Central Business District (+ 2,47%), Gedecentraliseerd (+ 1,20%) en in de Rand (+ 0,41%). Zij weerspiegelt de grote vraag van beleggers die kwaliteitsvolle opportuniteiten zoeken, wat een druk op de rendementen veroorzaakt.

Bij constant portefeuillebereik stijgt de bezettingsgraad eveneens, namelijk tot 95,3% op 31 december 2006.

Kerncijfers op 31 december 2006

- Netto actiefwaarde

Op 31 december 2006 bedraagt de netto actiefwaarde van Befimmo (niet geauditeerd⁹) – groepsaandeel – in totaal 644,4 miljoen €, de intrinsieke waarde – groepsaandeel – bedraagt 65,79 € per aandeel tegenover 62,17 € per aandeel het jaar voordien. Dat is een vooruitgang met 13,73%.

Op 31 december 2006 bedraagt de schuldratio van de vastgoedbevak 61,71%. Dit genereert een investeringsvermogen door schulden van ongeveer 176,3 miljoen €

Aangezien het bij de overname van Fedimmo NV om een hergroepering van bedrijven gaat overeenkomstig de IFRS 3-norm, heeft Befimmo een goodwill geboekt als materiële uitdrukking van de toekomstige economische voordelen die verband houden met de synergieën, optimaliseringsopportuniteiten en ontwikkelingsperspectieven van een portefeuille aan geografisch verspreide gebouwen.

- Periodieke resultaten

	Q1 2005/2006 (30/09/05-31/12/05)	Q1 2006/2007 (30/09/06-31/12/06)
Omzet (in miljoen €)	19,0	20,0
Cashflow (€aandeel) (groepsaandeel)	1,28	1,21
Netto courant resultaat (€aandeel) (groepsaandeel)	1,47	3,25
Netto resultaat (€aandeel) (groepsaandeel)	1,50	3,25

De stijging van het netto resultaat in vergelijking met vorig boekjaar is vooral te danken aan de waardeinstijging met 1,83% van de vastgoedportefeuille van Befimmo tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2006/2007.

⁹ Audit van de rekeningen: de halfjaarlijkse rekeningen (31 maart) zijn het onderwerp van een beperkt nazicht in april; de jaarrekeningen ondergaan hun audit (30 september) in oktober.

Perspectieven voor het lopende boekjaar

De omvang van de portefeuille van Befimmo is door de Fedimmo-transactie opvallend gegroeid. Zoals reeds aangekondigd in het persbericht van 23 december 2006, werkt Befimmo nu vooral aan de organisatie van een kapitaalverhoging en aan een schuldherschikking. Deze kapitaalverhoging kan nog worden gerealiseerd vóór het einde van het 1^e semester 2007.

Intussen, en voor zover alle overige factoren ongewijzigd blijven, bevestigt Befimmo het voorspelde dividend voor het lopende boekjaar, namelijk 4,45 € bruto per aandeel (cf. Jaarverslag 2005/2006).

Aanvullende inlichtingen

Voor alle aanvullende informatie kunt u terecht op het hoofdkantoor:

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