



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Geslaagde kapitaalverhoging

Intrinsieke waarde op 70,45 €per aandeel
Return op eigen kapitaal van 16,5 % over 12 maanden
Cashflow van het boekjaar in de lijn van de vooruitzichten
Verwacht dividend bevestigd

Befimmo heeft begin juni met succes de aan de aandeelhouders voorgestelde kapitaalverhoging afgesloten. Deze operatie volgde op de verwerving op 29 december 2006 van 90 % van de aandelen van de NV Fedimmo, vennootschap waarin de Belgische overheid 62 gebouwen onderbracht en waarin Federale Overheidsdiensten (vooral diensten van Financiën en Justitie) gevestigd zijn.

Door haar bedrag - 261,2 miljoen € - vertegenwoordigt deze kapitaalverhoging het belangrijkste beroep op de kapitaalmarkt ooit in België gerealiseerd door een beursgenoteerde vastgoedonderneming.

In een context van geduchte concurrentie kreeg ze de steun van de aandeelhouders en werd ze gunstig onthaald door nieuwe institutionele beleggers.

Na de inschrijvingsperiode met voorkeurrechten was inderdaad reeds ingetekend op ongeveer 70 % van de 3,2 miljoen nieuwe aandelen, goed voor 182,4 miljoen €. Op het saldo (78,8 miljoen €) werd daarna meteen ingetekend door institutionele beleggers.

Befimmo heeft aldus zijn schuldratio van 61,1 % teruggedrongen tot 47,3 % en beschikt nu over een investeringsvermogen van bijna één miljard €

Befimmo is dus gewapend voor de voortzetting van zijn groeistrategie die vooral gericht is op investeringen in kantoorvastgoed die op termijn waarde en kwaliteitsvolle cashflow genereren.

Geconsolideerde vastgoedportefeuille en evolutie in de zaken

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

Vastgoedportefeuille (in miljoenen €)	30/06/2006	30/09/2006	30/06/2007 (vergelijkbare perimeter)	30/06/2007 (geconsolideerde portefeuille)
▪ Kantoren	1.033,4	1.051,1	1.090,5	1.775,0
- Brussel Centrum	678,0	682,1	713,5	1.050,0
- Brussel Gedecentraliseerd	146,7	147,6	143,8	153,8
- Brussel Rand	204,4	205,3	207,4	207,4
- Vlaanderen	-	-	-	268,1
- Wallonië	15,6	16,1	15,8	95,7
▪ Andere	26,5	27,3	28,7	28,7
TOTALE VASTGOED- PORTEFEUILLE	1.071,2	1.078,4	1.119,2	1.803,7

Gewijzigde perimeter: →
Aankoop Fedimmo

Op 30 juni 2007 bedraagt de 'fair value'¹ van de geconsolideerde portefeuille 1.803,7 miljoen €. De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedraagt 95,1 % tegenover 93,6 % in het vorige jaar en 94,7 % bij de start van het boekjaar.

De waarde van de portefeuille – zonder investeringen en desinvesteringen – is sinds het begin van het boekjaar, op 9 maanden tijd, gevoelig gestegen (met meer dan 36 miljoen €). Deze toename betreft voornamelijk de gebouwen in de portefeuille van Befimmo vóór de aankoop van Fedimmo. De totale waarde hiervan is over deze periode gestegen van 1.078,4 miljoen € naar 1.119,2 miljoen € hetzij een stijging van 3,3 %. De waarde van de portefeuille van Fedimmo is sinds de aankoop in december 2006 stabiel gebleven.

Nieuw huurcontract van lange duur met de Belgische Staat voor het gebouw "Uitbreiding Justitie"

Befimmo en de Regie der Gebouwen in het laatste kwartaal een nieuw huurcontract voor 20,5 jaar overeengekomen voor het gebouw "Uitbreiding Justitie", om hier diensten van de FOD Justitie onder te brengen, vanaf 2009, na renovatie.

¹ De waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die voor beleggingsvastgoed boeking in 'fair value' (juiste waarde) eist. Deze '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 €.

Dit gebouw, met een oppervlakte van ongeveer 17.000 m², is gelegen vlak naast het Justitiepaleis van Brussel, Vierarmenstraat 13. Het wordt tegen het einde van de maand augustus 2007 vervroegd ontruimd door de huidige bewoners.

Deze operatie - waarvan de concretisering meteen een einde maakt aan de onzekerheid of de Belgische Staat het gebouw weer in gebruik zou nemen - beantwoordt perfect aan Befimmo's doelstelling om veilige cashflowbronnen met langetermijngroei op te bouwen. Ze brengt een waardestijging met zich mee van 8,4 miljoen € Hieruit resulteert weliswaar een vermindering met 0,11 € per aandeel op de verwachte cashflow van het boekjaar, en dit als gevolg van enerzijds de vervroegde beëindiging van het huurcontract om de werkzaamheden te kunnen starten, en anderzijds de commerciële kosten die de herverhuur met zich meebrengt. Omgekeerd stijgt de verwachte cashflow van de boekjaren 2008/2009 en 2009/2010 met het gepaste bedrag.

Netto actiefwaarde op 30 juni 2007

De totale netto actiefwaarde van Befimmo (niet-geaudit) – aandeel van de groep – ligt op 30 juni 2007 op 920 miljoen € De intrinsieke waarde – aandeel van de groep – bedraagt 70,45 € per aandeel² tegenover 67,41 € per aandeel³ bij het begin van het boekjaar (hierin is het op 22 december 2006 uitgekeerde bruto dividend van 4,92 € per aandeel inbegrepen).

Op vergelijkbare basis (d.w.z. na correctie van het uitgekeerde dividend voor boekjaar 2005/2006 en het voorschot op dividend voor boekjaar 2006/2007) zou de intrinsieke waarde op 30 juni 2007 dan 72,86 EUR per aandeel bedragen. De return op eigen kapitaal over een jaar bedraagt derhalve 16,5 %.

Op 30 juni 2007 bedraagt de schuldratio van de vastgoedbevak 47,3 %. Dit genereert een investeringsvermogen van ongeveer 950 miljoen €

- Periodieke resultaten

	Q3 2005/2006 Gecumuleerd (30/09/05-30/06/06)	Q3 2006/2007 Gecumuleerd (30/09/06-30/06/07)
Omzet (in miljoen €)	56,9	77,2
Cashflow (€aandeel) (groepsaandeel)	3,66	3,67 (*)
Nettoresultaat (€aandeel) (groepsaandeel)	4,91	6,82 (*)

(*) gecorrigeerd volgens het afgewogen gemiddelde van het aantal aandelen tijdens het boekjaar.

De stijging van het nettoresultaat in vergelijking met vorig boekjaar is hoofdzakelijk te danken aan de aankoop van Fedimmo en aan de waardestijging met 3,3 % van de vastgoedportefeuille van Befimmo tijdens de eerste negen maanden van boekjaar 2006/2007.

² Op basis van 13.058.969 aandelen na kapitaalverhoging.

³ Op basis van 9.794.227 aandelen na kapitaalverhoging.

Perspectieven voor het lopende boekjaar

De cashflow van het boekjaar dat op 30 september 2007 eindigt, zal bij ongewijzigde perimeter uitkomen op 4,51 € per aandeel. Dat komt overeen met de voorspelling, aangepast met het effect van het ondertekende huurcontract voor lange duur van het gebouw "Uitbreiding Justitie".

Befimmo bevestigt derhalve de dividendvoorspelling voor het lopende boekjaar (betaalbaar vanaf 21 december 2007), namelijk een totaal van 4,50 €bruto (3,83 €vrij van voorheffing) per oud aandeel (inbegrepen het voorschot van 3,07 €bruto) en 1,43 €bruto (1,22 €vrij van voorheffing) per nieuw aandeel.

Aanvullende inlichtingen

Voor alle aanvullende informatie kunt u terecht op de maatschappelijke zetel:

Benoît De Blicq
Gedelegeerd bestuurder
Befimmo NV

Zaakvoerder van de vastgoedbevak Befimmo CVA

Waverseseenweg 1945

1160 Brussel

Tel.: 02/679.38.60

Fax: 02/679.38.66

www.befimmo.be

e-mail: b.deblieck@befimmo.be
