



Commanditaire Venootschap op Aandelen

Creating value in real estate

Integratie van de Cibix vastgoedbevak

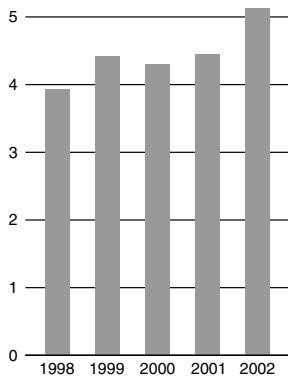
Stijging met 15% van het courant resultaat per aandeel
Stijging met 4% van het voorgesteld netto dividend van 3,64 EUR
Intrinsieke waarde (voor bestemming) op 66,11 EUR per aandeel

Befimmo N.V., de beheerder van de vastgoedbevak Befimmo CVA, sluit de jaarrekeningen van de vastgoedbevak Befimmo af op 30 september 2002.

Het resultaat van het voorbije boekjaar strookt met de verwachtingen, ondanks de economische conjunctuur in mineur.

Qua courant resultaat blijft Befimmo sinds haar oprichting in 1995 onafgebroken doorgroeien.

Courant resultaat per aandeel (EUR)



Return van het boekjaar en intrinsieke waarde

Het netto resultaat tikt af op 48,3 miljoen €, of 4,93 € per aandeel. Het resultaat omvat het courante resultaat (50,2 miljoen €) en het uitzonderlijk resultaat (<2,0> miljoen €).

Het courant resultaat per aandeel (5,12 €) stijgt met 15% in vergelijking met vorig jaar (4,45 €) en dit ondanks de moeilijker economische conjunctuur.

De snelle vermindering van de waarden van de gebouwen gelegen in de Brusselse rand en de gedecentraliseerde zones had dit jaar een rechtstreekse, maar "non gerealiseerd", impact op het courant resultaat (<1,9> miljoen €). Befimmo boekt inderdaad bepaalde minderwaarden in de resultaatrekening¹ conform de regels van het Koninklijk Besluit van 1995.

Deze prestatie is toe te schrijven aan de integratie van de vastgoedbevak Cibix en de vastgoedmaatschappijen van de groep Bastionen in december 2001, acties met een sterke weerslag op het resultaat.

Het huurbedrag opgevraagd tijdens het boekjaar voldoet aan de verwachtingen. De courante kosten (zowel voor het vastgoed als voor de werking) bleven vast en bedragen in totaal minder dan 1% van de activawaarde.

Het uitzonderlijk resultaat komt enerzijds voornamelijk voort uit de fusieerwaarde geacteerd op de aandelen van de vastgoedbevak Cibix (5,3 miljoen €) tijdens het openbare ruilbod en uit bepaalde geacteerdemeerwaarden, enander-

zijds (7,7 miljoen €) uit de afschrijving in één keer van alle immateriële elementen op de actiefzijde van de balans (cf. communiqué van 2 maart 2002) en de verrekening van de oprichtingskosten voor de fusie met de vastgoedbevak Cibix en een gesyndiceerd krediet.

Op basis van de rekeningen afgesloten op 30 september 2002 (die rekening houden met de globale evaluatie van het vastgoedvermogen op diezelfde datum) bedraagt de netto actiefwaarde vóór verdeling 647,5 miljoen € op 30 september 2002, tegen 477,9 miljoen € bij het begin van het boekjaar.

De intrinsieke waarde bedraagt aldus 66,11 € per aandeel, tegen 60,43 € bij het begin van het boekjaar.

Return per aandeel van het boekjaar: 9,4% van het eigen vermogen aan het begin van het jaar

De stijging van het eigen vermogen, voor een bedrag van 169,7 miljoen €, kan voornamelijk worden verklaard door de fusies van december 2001 en door de return van het boekjaar voor een bedrag van 55,7 miljoen €.

De return³ van het boekjaar is de uitdrukking van de waardevermeerdering van de portefeuille (2,7 miljoen €), vastgoed en certificaten, die nog niet was verrekend in de resultaten¹ en door het relatieve karakter van de eerder vermelde fusieoperaties (4,7 miljoen €).

Evolutie van het vermogen en de business

De waarde² van de hele vastgoedportefeuille (527.000 m² kantoorruimte) bedroeg op 30 september 2002 in totaal 1.074,2 miljoen €.

We vergelijken dat totaal met een waarde van 628,9 miljoen € berekend bij het begin van het boekjaar. Het verschil van 445,3 miljoen € ligt in de integratie van de portefeuille Cibix en Bastionen (422,3 miljoen €), in de investeringen sinds het begin van het boekjaar (22,2 miljoen €) en in een waardevermeerdering van de portefeuille, vastgoed en certificaten, van 0,8 miljoen €.

De waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille bedraagt globaal 0,6 miljoen €, of 0,06% van de portefeuille, wat dus ver onder onze voorspellingen ligt van een jaar geleden (+1%). Toch blijkt de investeringsstrategie die we sinds midden 2000 volgen zijn vruchten af te werpen: de waarde van de vastgoedportefeuille blijft in een moeilijker economisch klimaat vast.

Deze waardevermeerdering is echter het gevolg van sterke schommelingen per zone. In het stadscentrum (Pentagone, Leopoldswijk en Noord) nemen de waarden toe met 9,7 miljoen € (of 1,5% van de investeringswaarde), terwijl in gedecentraliseerde zones en de rand er een verlaging is van de waarden met respectievelijk 1,3 miljoen € en (of <0,8%> van de investeringswaarde) en 7,7 miljoen € (of <3,3%> van de investeringswaarde).

De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille over het hele jaar bleef 96%.

Dividend

De beheerder van de Befimmo vastgoedbevak zal de gewone algemene vergadering op 10 december 2002 voorstellen om het netto dividend op te trekken tot 3,64 € per aandeel (4,28 € bruto). Het voorgestelde dividend stijgt,

conform de vooruitzichten, met 4% ten opzichte van vorig jaar, hetzij meer dan het dubbele van de inflatie.

Na verdeling zou de intrinsieke waarde van Befimmo aldus 61,83 € per aandeel bedragen.

Vooruitzichten

De investeringsstrategie van Befimmo, en vooral het anticiperen op de marktbevingen binnen de verschillende zones in Brussel, bleek zijn vruchten af te werpen.

Befimmo wenst door te gaan op de ingeslagen weg. Zij beschikt over een investeringscapaciteit van zowat 130 miljoen €, wat haar de mogelijkheid geeft om in te gaan op waardeschepende kansen en zo haar plaats te verstevigen als actieve speler in de huidige consolidatie binnen de vastgoedsector.

Kerncijfers	30/09/00	30/09/01	30/09/02
Vastgoedportefeuille			
Totale oppervlakte (in m ² bovenstructuur)	303.068	339.708	527.842
Bezettingsgraad (%)	98,00	96,00	96,00
Huurrendement (%)	7,65	7,64	7,71
Geschatte waarde (miljoenen €)	549,85	628,85	1.074,20
Eigen vermogen na bestemming (miljoenen €)	431,77	477,86	605,60
Schuldencost na bestemming (%)	24,60	29,07	43,30
Resultaat (millions EUR)			
Omzet	41,15	48,00	76,28
Operationeel resultaat	35,51	41,68	66,87
Financieel resultaat	-3,11	-6,50	-16,63
Courant resultaat	32,40	35,22	50,24
Uitzonderlijk resultaat	4,96	18,89	-2,04
Resultaat van het boekjaar voor belastingen	37,37	54,06	48,20
Resultaat van het boekjaar na belastingen	37,38	54,06	48,27
Te bestemmen resultaat	75,14	92,61	108,00
Aantal aandelen	7.549.042	7.907.420	9.794.227
Gegevens per aandeel (€)			
Geherwaardeerd nettoactief vóór bestemming	61,20	64,55	66,11
Return per aandeel	6,42	7,35	5,68
Resultaat	4,95	6,84	4,93
Bruto dividend	4,00	4,12	4,28
Geherwaardeerd nettoactief na bestemming	57,20	60,43	61,83
Return (%)	11,74	12,90	9,40
Pay-out (%)	81,00	60,00	87,00
Beursgegevens			
Beurskoers (op 30 september) (€)	58,00	63,00	62,45
Price Earning Ratio	11,72	9,21	12,67
Dividend/koers (%)	6,90	6,54	6,85

¹ We herinneren eraan dat Befimmo haar resultaat strikt inboekt conform de regels van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. Als gevolg daarvan verschijnen alleen de werkelijk gerealiseerde meerwaarden in de resultaatrekening. De latente meer- en minderwaarden worden weerspiegeld in de eigen vermogen, behalve voor de minderwaarden die ten laste worden genomen wanneer de expertisewaarde onder de aankoopwaarde zakt.

² Die investeringswaarde resulteert uit a) het evaluatieverslag opgemaakt op 21 oktober 2002 door Winsinger & Partners, inclusief de waarden toegekend aan de gebouwen geschat door Healey & Baker, CB Richard Ellis en Deloitte & Touche Catella Codemer conform art. 56, §2, van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevak en uit b) de beurskoers op 30 september 2002 van de vastgoedeffecten die Befimmo in bezit heeft.

De huidige regels verplichten ons om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen. Die laatste waarde wordt ook "akte in handen" genoemd. Ze omvat de variabele transactiekosten van ten hoogste 13%, kosten die een belegger zou betalen mocht hij rechtstreeks in dat vastgoed beleggen. In de veronderstelling dat de portefeuille wordt verkocht tegen de expertisewaarde, zou de netto verkoopwaarde van de vastgoedbevak dus tussen 942,3 miljoen € en 1064,8 miljoen € liggen.

³ De return bestaat uit het bruto dividend van het boekjaar vermeerderd met de toename van de inventariswaarde tijdens het boekjaar, gedeeld door de inventariswaarde bij het begin van het boekjaar.