

**ACTUALISERING PER 30 JUNI 2006 VAN DE WAARDERING**  
**VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**



Creating Value in Real Estate

- 
- **Intrinsieke waarde op 65,60€ per aandeel**
  - **Verwacht dividend bevestigd**
- 

**VASTGOEDPORTEFEUILLE EN EVOLUTIE IN DE ZAKEN**

Op 30 juni 2006 bedraagt de waarde van de vastgoedportefeuille 1.072,7 miljoen €, tegenover 1.064,6 miljoen € op 30 september 2005. Deze waarden werden berekend na toepassing van de IAS 40-norm die boeking in 'fair value' eist voor beleggingsvastgoed. Deze 'fair value' wordt verkregen door de 'beleggingswaarde' te verminderen met transactiekosten van 2,5%.

(in miljoen €)	30/09/2005	30/06/2006
GEBOUWEN	1.063,2	1.071,2
▪ Kantoren	1.031,1	1.044,7
- Brussel Centrum	666,7	678,0
- Brussel Gedecentraliseerd	143,9	146,7
- Brussel Rand	205,1	204,4
- Andere	15,4	15,6
▪ Semi-industrieel	26,6	26,5
▪ Handelsgebouwen <sup>1</sup>	5,5	0
VASTGOEDCERTIFICATEN	1,4	1,5
<b>TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>1.064,6</b>	<b>1.072,7</b>

---

<sup>1</sup> Men herinnert zich wellicht dat Befimmo in november 2005 zijn enige handelspand in Charleroi heeft verkocht.

Bij een constante perimeter is de waarde van de vastgoedportefeuille van Befimmo globaal gestegen in vergelijking met het begin van het boekjaar. Op 30 juni 2006 bedraagt deze 1.071,2 miljoen € Dat is een stijging met 1,15% tegenover 1 oktober 2005.

Deze stijging – geregistreerd tijdens de eerste drie kwartalen van het boekjaar – is te verklaren door het belangrijke gewicht (63,3%) van de portefeuille in CBD (Central Business District), een elementaire krachtlijn in de strategie van Befimmo. Ondanks de zekere slapte op de huurmarkt zitten de vastgoedwaarden hier namelijk in de lift (+1,63% voor Befimmo). Dit fenomeen weerspiegelt de grote vraag van de beleggers die op zoek zijn naar verhuurde kwaliteitspanden.

In de gedecentraliseerde wijken merkt men een vergelijkbare trend voor goede panden die een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid met het openbaar vervoer genieten. De waarde van de portefeuille van Befimmo is hier derhalve met 1,39% gestegen sinds het begin van het boekjaar.

In de Rand daarentegen ondergaat de portefeuille nog een waardedaling (-0,45%), vooral omdat de huurprijzen druk ondervinden vanwege het overvloedige aanbod op de huurmarkt. Een zekere heropleving van de vraag vanuit de privé-sector verzacht echter de aanhoudende waardevermindering.

De bezettingsgraad<sup>2</sup> – waarin alle gebouwen in portefeuille worden meegerekend – neemt toe (bij een constante perimeter): 92,8% bij het begin van het boekjaar naar 93,6% op 30 juni 2006.

### **DE NETTO ACTIEFWAARDE OP 30 JUNI 2006**

De totale netto actiefwaarde van Befimmo (niet-geauditeerd<sup>3</sup>) ligt per 30 juni 2006 op 642,5 miljoen € De intrinsieke waarde bedraagt 65,60€ per aandeel, en stijgt dus tegenover de waarde van 65,48€(inclusief het op 22 december 2005 uitgekeerde dividend van 4,80€bruto per aandeel) bij de afsluiting van boekjaar 2005.

Over de periode van één jaar die afloopt op 30 juni 2006, bedraagt de return 12,3%<sup>4</sup> (inclusief de meerwaarde van 13,6 miljoen €, gerealiseerd op de verkoop in september 2005 van het Borschettegebouw)<sup>5</sup>.

Op 30 juni 2006 bedraagt de schuldratio van de vastgoedbevak 40,8%. Dit genereert een investeringsvermogen door schuld van omstreeks 765 miljoen €.

---

<sup>2</sup> *Bezettingsgraad = lopende huurinkomsten (met inbegrip van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet loopt) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten).*

<sup>3</sup> *Audit van de rekeningen: de halfjaarlijkse rekeningen (31 maart) ondergaan hun audit in april; de jaarrekeningen (30 september) in oktober.*

<sup>4</sup> *Deze return wordt berekend als procentuele verhouding tussen de intrinsieke waarde op 30 juni 2006 (nl. 65,60€), verhoogd met het bruto dividend van december 2005 (nl. 4,80€), en de intrinsieke waarde op 30 juni 2005 (nl. 62,70€) min één.*

<sup>5</sup> *Naar aanleiding aan het persbericht van Befimmo van 22 september 2005.*

<sup>6</sup> *Als gevolg van de publicatie, op 21 juni, van het nieuwe koninklijk besluit aangaande de vastgoedbevaks, dat het koninklijk besluit van 10 april 1995 wijzigt, werd de maximale schuld opgetrokken van 50% tot 65% van de totale actiefwaarde.*

**KERNCIJFERS**

	van 01/04/2005 tot 30/06/2005	van 01/10/2004 tot 30/06/2005	van 01/04/2006 tot 30/06/2006	van 01/10/2005 tot 30/06/2006
Omzet (in miljoen €)	19,6	59,0	19,0	56,9
Netto cashflow (€/aandeel)	1,32	3,98	1,24	3,66
Netto courante cashflow (€/aandeel)	1,32	3,98	1,24	3,70
Netto winst (€/action)	1,12	3,84	1,68	4,91
Netto courante winst (€/action)	1,12	3,84	1,68	4,87

We herinneren eraan dat de omzet- en cashflowverminderingen in vergelijking met vorig boekjaar vooral te wijten zijn aan een perimeterwijziging, namelijk de strategische verkoop van de gebouwen Borschette en Charleroi. Deze panden genereerden samen een jaarlijks huurbedrag van 4,1 miljoen €

**LOPEND BOEKJAAR:**

**VERWACHTINGEN VOOR CASHFLOW, RESULTAAT EN DIVIDEND BEVESTIGD**

Bij ongewijzigde overige factoren zou de courante netto cashflow per aandeel ongeveer de voorspelde 4,82 € per aandeel moeten bedragen, in overeenstemming met eerder gepubliceerde vooruitzichten in het persbericht van 2 februari 2006.

Als alle overige factoren gelijk blijven, kan Befimmo zijn verwacht dividend van 4,92€bruto per aandeel (of 4,18€netto) bevestigen, zoals aangekondigd in het jaarverslag van 2005.

---

**Voor alle aanvullende informatie kunt u terecht op het hoofdkantoor:**

**Emilie Delacroix**  
**Externe communicatie**  
**Befimmo CVA**  
**Waverse Steenweg 1945 - 1160 Brussel**  
**Tel.: 02 679.38.60 – 02 679.38.63**  
**Fax: 02/679.38.66**  
***www.befimmo.be***  
E-mail: **contact@befimmo.be** – **e.delacroix@befimmo.be**

\* \*  
\*