



Befimmo
semestrieel verslag

01.10.2000
31.03.2001

DE ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO

PROFIEL VAN BEFIMMO

Befimmo is een ervaren en professionele vastgoedeigenaar, Befimmo streeft ernaar om continu waarde te creëren voor al haar aandeelhouders.

Daartoe voert Befimmo een dynamisch portefeuillebeleid. Ze anticipeert de evoluties in de cycli op de deelmarkten, investeert in goederen met veelbelovende waardeschepende mogelijkheden en desinvesteert in goederen die tot verzadiging zijn gekomen. Onophoudelijk valoriseert ze haar vastgoedportefeuille met volle aandacht voor de behoeften van haar klanten-huurlers: ze voldoet aan hun verwachtingen en doet de nodige investeringen om dat park op een hoog kwaliteitsniveau en prestatiepeil te houden.

Befimmo startte in december 1995 met een aanvangsportefeuille van 131.537.000 EUR. Op 31 maart 2001 was die portefeuille al vervijfvoudigd tot een bedrag van 673.529.000 EUR.

Groei is echter niet het voornaamste streefdoel van Befimmo, hoewel uitbreiding uiteraard onontbeerlijk is voor een gedegen visibiliteit op Europees niveau en voor een grotere liquiditeit van het effect.

Befimmo gaat die groei-uitdaging aan terwijl ze ondertussen waarde creëert.

In haar vijfjarig bestaan heeft Befimmo, veel méér gedaan dan de streefdoelen bereikt die ze zichzelf voor haar aandeelhouders had opgelegd:

- de return op het eigen vermogen groeit en bleef gemiddeld boven de 10%
- het dividend groeit met meer dan 3% per jaar, een groei die ver boven de inflatie zit.

Dat uitmuntende "track record" resulteert uit – een pro-actieve selectie van investeringen die worden gekozen afhankelijk van vastgoedcriteria (ligging en timing) – een bijzonder strikt beheer in het aankoopproces dat altijd een grondig onderzoek (een due diligence) over alle aspecten omvat – en uiteraard een strikte controle van de werkingskosten.

Befimmo heeft ten behoeve van het dagelijks beheer in de loop der jaren een afzonderlijke ploeg medewerkers rond zich verzameld die in volledige onafhankelijkheid werkt van de promotor, Bernheim-Comofi nv, op wiens steun en ervaring vanzelfsprekend kan gerekend worden.

De uitbouw van dit autonoom team van medewerkers houdt gelijke tred met de groei van Befimmo.

Befimmo is momenteel voornamelijk investeert in kantoorgebouwen in Brussel (19 gemeenten en randgemeenten). Een situatie die uiteraard flexibel is. Befimmo gaat door met haar beleggingsbeleid – kantoren in Brussel, industriegebouwen op de as Brussel-Antwerpen – en commercieel beleid in België, met een kritische blik op de razendsnelle evoluties in haar omgeving.

Momenteel wordt gewerkt aan een koninklijk besluit dat de schuldratio van vastgoedbevals op 50% brengt. Zodra dat K.B. van kracht is, zal Befimmo die nieuwe investeringscapaciteit benutten overeenkomstig haar huidig investeringsbeleid.

EVOLUTIE IN DE BUSINESS

Sinds 1 oktober, de openingsdatum van het boekjaar, heeft Befimmo de omvang van haar vastgoedportefeuille gevoelig uitgebreid van 549.849.000 EUR naar 673.529.000 EUR. Dat maakt een stijging van 123.680.000 EUR of 22,5% van de waarde bij het begin van het boekjaar.

De investeringswaarde⁽¹⁾ resulteert uit het evaluatierapport opgemaakt op 17 april 2001 door expert Winssinger & partners NV, rekening houdend met de waardes geraamd door Healey & Baker en CB Richard Ellis, net als met de beurswaarde per 31 maart 2001 van de vastgoedeffecten.

Redenen voor de stijging in de investeringswaarde:

- voor een bedrag van 114.954.000 EUR (of 20,9%) volgende investeringsverrichtingen:
 - op 12 december 2000 fusie door opslorping van NV Wetinvest, eigenaar van een kantoorgebouw "Media" in de Medialaan in Vilvoorde. Dat gebouw van 13.800 m² is voor een resterende termijn van ten minste negen jaar verhuurd aan de Nederlandse multinational KPN Belgium die hier zijn hoofdkwartier heeft voor België
 - op 20 december 2000 aankoop, in partnership met Fortis Bank en in evenredige verhouding, van de vennootschappen die eigenaar zijn van de Belgische vastgoedportefeuille van de Deense groep Bastionen. Die portefeuille bestaat uit drie volledig verhuurde kantoorgebouwen: "Triomphe" (7.200 m²), zetel van de multinationals Western Union en Texaco, "Wiertz" (11.000 m²), gelegen in de Leopoldwijk naast het Europees Parlement, et "Van Maerlant" (17.700 m²) gelegen in de Belliardstraat, huidige zetel van de algemene directie "Onderwijs en Cultuur" van de Europese Commissie
 - op 22 maart 2001 fusie door opslokking van NV Bastionen Leopold, eigenaar van het Van Maerlant gebouw
 - naargelang de effectieve verhuur, geleidelijke voortzetting van operatie Ikaros, waarvan fase 3 en 4 in mei 2000 werden afgerond
 - voortzetting van het renovatieprogramma van diverse gebouwen in de portefeuille
 - aankoop van vastgoedeffecten genoteerd op de Beurs van Brussel volgens de wettelijke voorschriften.
- voor een bedrag van 8.726.000 EUR (of 1,6%) uitbreiding van de portefeuillewaarde.

Na de operaties sinds het begin van het boekjaar bevat de Befimmo-portefeuille op 31 maart 2001 niet langer beleggingen die op zich – als vastgoedgeheel – meer dan 20% van de totale activa uitmaken.

Na de desinvesteringen vorig boekjaar in de buitenwijk "Marcel Thiry" heeft Befimmo het evenwicht weer verschoven naar wijken met meer veelbelovende vooruitzichten. De Leopold- en Noord-wijk vertegenwoordigen 50% van de portefeuille, terwijl het gewicht van de Brusselse randgemeenten is gedaald naar 14%.

De bezettingsgraad van het hele vastgoedpark is zeer stabiel gebleven en bedroeg op 31 maart 2001 98,10%. In het eerste halfjaar heeft Befimmo nieuwe huurovereenkomsten gesloten voor een jaarlijks huurbedrag van 1.319.000 EURO voor een oppervlakte van 8.366 m² kantoren en 7.532 m² opslagruimte.

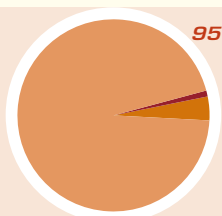
(1) De huidige regels bepalen dat zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille dient meegedeeld, die laatste waarde wordt ook de "waarde akte in handen" genoemd. Ze omvat de variabele verrichtingskosten van maximaal 13%, kosten die een belegger betaalt als hij de vastgoedbelegging rechtstreeks zou kopen. In de veronderstelling dat de portefeuille tegen expertisewaarde wordt verkocht, zou de netto waarde van de vastgoedbelegging bijgevoel tussen 596.791.000 EUR en 673.529.000 EUR bedragen.

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

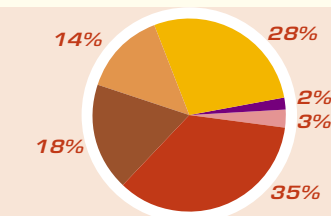
SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Opbrengst-eigendommen	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Huur oppervlakte m ²	Initiële duur van contracten (jaar)	Lopende huur op 31/03/01 (duizenden EUR)	Aandeel portefeuille ⁽¹⁾
KANTOREN					
Brussel Ruimte Noord					
World Trade Center	1975/1998	66 326	24	10 367	21,0%
Noord Building	1989	42 726	27	6 802	13,8%
Brussel Leopoldwijk					
Jozef II-straat, 27	1994	12 831	27	3 263	6,6%
Van Maerlant	1989	17 706	18	3 400	6,9%
Wiertz	1996	10 816	3/6/9	1 178	2,4%
Schumanrotonde 11	1964	5 124	1,5	508	1,0%
Gedecentraliseerd Brussel					
La Plaine	1995	15 933	12/18	3 799	7,7%
Triomphe	1993	7 173	3/6/9	652	1,3%
Terhulpesteenweg	1970	1 462	3/6/9	70	0,1%
Goemaere	1988/1998	6 886	3/6/9	1 011	2,0%
Eudore Devroye, 245	1996	1 576	4/6/9	282	0,6%
Brusselse rand					
Woluwe Garden B	1997	7 673	3/6/9	1 556	3,2%
Woluwe Garden D	1994	7 673	3/6/9	1 517	3,1%
Ikaros Business Park	1990 tot 2001	40 875	3/6/9	3 427	6,9%
Fountain Plaza	1991	16 689	3/6/9	2 604	5,3%
Media	1999	18 651	9	2 951	6,0%
Planet 2	1988	10 277	3/6/9	1 113	2,3%
Bergen					
Rue du Joncquois, 118	1974	7 851	18	947	1,9%
Digue des Peupliers, 71	1976	7 271	9	939	1,9%
TOTAAL KANTOREN		305 519		46 386	84,7%
SEMI-INDUSTRIEEL					
Brussel Anderlecht					
Industrielaan	1976	7 790	1/2/3	333	0,7%
Bollinckxstraat	1980	8 098	3/6/9	524	1,1%
Brusselse rand					
Green Hill	1986	7 187	3/6/9	528	1,1%
Antwerpen					
Kontich 1	1983	18 452	3/6/9	696	1,4%
Kontich 2	1990	8 072	3/6/9	413	0,8%
TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL		49 599		2 494	5,1%
ANDERE					
Charleroi, rue de la Montagne Beursgenoteerde onroerend- goedwaarden	1995	2 296	handelshuur	465	0,9%
TOTAAL ANDERE		2 296		465	0,9%
TOTAAL PORTEFEUILLE		357 414		49 345	100,0%

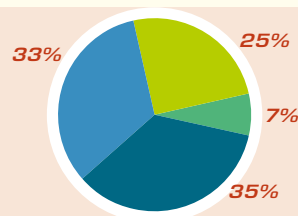
(1) Het aandeel in de portefeuille is berekend op basis van de lopende huur per 31/03/01.

Aard van de activa ⁽¹⁾

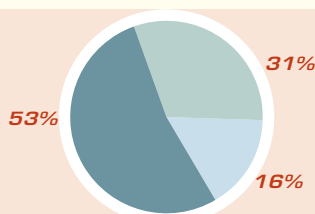
■ Kantoren
■ Handelsgebouwen
■ Semi-industriële gebouwen

Geografische verdeling ⁽¹⁾

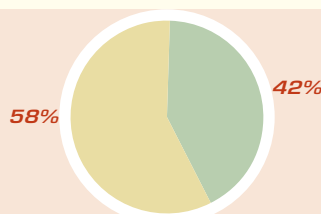
■ Brussel Ruimte Noord
■ Brussel Leopold
■ Gedecentraliseerd Brussel
■ Brusselse rand
■ Antwerpen
■ Andere

Ouderdom van de gebouwen ⁽¹⁾

■ 0 tot 5 jaar
■ 6 tot 10 jaar
■ 11 tot 15 jaar
■ meer dan 15 jaar

Huurders ⁽²⁾

■ Instellingen
■ Multinationals
■ Andere bedrijven

Looptijd van huurovereenkomsten ⁽²⁾

■ < 9 jaar
■ > 9 jaar

(1) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de expertisewaarde "akte in handen" per 31 maart 2001.

Bij de opmaak van deze grafieken werd geen rekening gehouden met vastgoedcertificaten.

(2) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de huurcontracten per 31 maart 2001.

CONCLUSIES OPGEMAAKT DOOR EXPERT WINSSINGER & VENNOTEN

Wij hebben de eer U onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium C.V.A. BEFIMMO van **31 maart 2001**, over te maken.

De investeringswaarde is de venale waarde, inclusief aankoopkosten, van het geheel van de onroerende goederen die toebehoren aan C.V.A. BEFIMMO, op de datum van de schatting.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door U verstrekte inlichtingen waarvan wij aannemen dat zij juist zijn.

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van actualisering van de toekomstige huuropbrengsten, en op basis van de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op de datum van de schatting.

De waarden werden bepaald, rekening houdend met het geheel van de marktparameters, beschikbaar op de schattingsdatum.

Volgende punten hebben wij weerhouden bij de analyse van de portefeuille:

1. Het patrimonium (zonder projecten en renovaties) bestaat voor ± 94,83 % uit kantoren, 66,51 % bevinden zich in Brussel (19 gemeenten). ± 58,88 % wordt verhuurd op lange termijn aan de Europese Commissie, Citibank, de Vlaamse Regering en de Post.
2. De bezettingsgraad van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt 98,10 %.
3. De totale huidige huuropbrengst voor het gehele vastgoedpatrimonium ligt vandaag gemiddeld 8,86 % hoger dan de normale geschatte huurwaarde, hoofdzakelijk te wijten aan de gebouwen gelegen in de Noordwijk die op lange termijn verhuurd worden (tot minimum 2015).

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen C.V.A. BEFIMMO een investeringswaarde bepaald, op **31 maart 2001**, van **667 032 194** (ZESHONDERD ZEVENENZESTIG MILJOEN TWEENDEERTIG DUIZEND HONDERD VIERENNEGENTIG EUROS), inclusief gebouwen die geschat zijn door Healey & Baker en CB Richard Ellis.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement op de huidige huuropbrengst 7,45 %, en het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 7,59 %.

Brussel, 17 april 2001

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR
Bestuurder

Philippe WINSSINGER
Afgewaardigd Bestuurder



DE FINANCIËLE RESULTATEN

(Geconsolideerd in duizenden EUR)	30/09/00	31/03/01	
BALANS			
Activa			
Oprichtingskosten	3 360	2 984	
Waarde van de vastgoedportefeuille	543 036	667 032	
Waarde van de vastgoedcertificaten	6 813	6 497	
Andere activa	19 409	18 033	
TOTAAL van de activa	572 617	694 546	
Passiva			
Eigen vermogen	431 777	479 200	
Schulden op meer dan één jaar	61 394	55 892	
Schulden op ten hoogste één jaar	79 447	159 454	
Financiële schulden	18 442	131 726	
Handelsschulden	6 545	2 787	
Overige schulden en regularisaties	54 461	24 941	
TOTAAL der passiva	572 617	694 546	
Kerncijfers			
Schuld ratio	24,6%	31,0%	
Return op eigen vermogen (op jaar basis) ⁽¹⁾	11,7%	11,9%	
Netto actief per aandeel	57,20	60,60	
Beurskoers	58,00	54,00	
Aantal aandelen	7 549 042	7 907 420	
RESULTAATREKENING			
	31/03/00	31/03/01	30/09/01
Omzet	20 630	24 101	48 156
+ Andere bedrijfsresultaten	-2 437	-2 696	-
= Bedrijfsresultaat	18 193	21 405	-
+ Financieel resultaat	-1 608	-3 223	-
= Courant resultaat	16 585	18 182	-
+ Uitzonderlijk resultaat	2 669	0	-
= Resultaat vóór belastingen	19 253	18 182	-
Resultaat na belastingen	19 231	18 180	38 667
Kerncijfers			
Winst per aandeel	2,55	2,30	4,89
Return per aandeel ⁽²⁾	3,66	3,40	5,99

(1) De return is het bruto dividend van het boekjaar vermeerderd met de toename in de inventariswaarde tijdens het boekjaar gedeeld door de inventariswaarde aan het begin van het boekjaar;

(2) Voor de periode van 1/10/00 tot en met 31/03/01 komt de return overeen met de vermeerdering van de intrinsieke waarde.

Volgende tabel werd opgemaakt om de resultaten makkelijker te vergelijken met die van andere vastgoedbevaks die hun rekeningen in een andere vorm opmaken, krachtens een afwijking op het stelsel van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

(duizenden EUR)	31/03/00	31/03/01	30/09/01
WERKINGSRESULTAAT			
Omzetcijfer	20 630	24 101	48 156
+ Inkomsten uit certificaten	300	350	-
- Netto vastgoedkosten	-239	-557	-
- Werkingskosten	-2 213	-2 159	-
= Bedrijfsresultaat	18 478	21 735	-
+ Netto financiële resultaten en belastingen	-1 916	-3 565	-
= Werkingsresultaat	16 562	18 170	-
RESULTAAT OP PORTEFEUILLE			
+ Waarde op realisatie van onderdeel portefeuille	2 193	-	-
+ Terugneming op waardevermindering	476	10	-
+ Variatie in marktwaarde	8 397	8 717	-
+ Meerwaarde als gevolg van fusie na exit tax	-	20 062	-
Resultaat op portefeuille	11 066	28 789	-
UITZONDERLIJK RESULTAAT			
	-	-	-
ECONOMISCH RESULTAAT VAN DE PERIODE			
	27 628	46 959	-
Overdracht naar herwaarderingsmeerwaarde	-8 397	-28 779	
BOEKHOUDKUNDIG RESULTAAT	19 231	18 180	38 667

Op 31 maart 2001 bedraagt het netto resultaat 18 180 duizend EUR, of 2,30 EUR per aandeel. Dat resultaat strookt met de verwachtingen van het jaarverslag 2000. In vergelijking met het courante resultaat per aandeel voor het eerste halfjaar van vorig boekjaar maakt dat een stijging van 5%.

De return op de periode van 1 oktober 2000 tot 31 maart 2001 bedraagt 26 897 duizend EUR, of 3,40 EUR per aandeel. Op 31 maart 2001 bedraagt de intrinsieke waarde 60,60 EUR per aandeel, een stijging met 5,95% in vergelijking met de intrinsieke waarde op 1 oktober 2000.

Over een periode van één jaar, sinds 1 april 2000, vestigt zich dat op 6,17 EUR per aandeel, rekening houdend met het dividend van december 2000. Op basis van de intrinsieke waarde op 1 april 2000, bedraagt de return 10,56%.

De waarde van de vastgoedportefeuille steeg met 22%, het eigen vermogen met 11%, waarvan 4,75% door de oprichting van nieuwe aandelen. Befimmo gaat verder met haar groeistrategie en breidt haar portefeuille uit met gebouwen met hoog waardescheppend vermogen, terwijl ze geregeld haar eigen vermogen optrekt.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS-REVISOR

Wij verklaren een beperk nazicht te hebben uitgevoerd van de geconsolideerde en de niet geconsolideerde semestriële toestand van de C.V.A. Befimmo per 31 maart 2001 overeenkomstig de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Onze controles bestonden voornamelijk in de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en waren derhalve minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening.

Bij dit beperkt nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden kunnen geven tot belangrijke aanpassingen van de semestriële toestand van de vennootschap.

Antwerpen, 30 april 2001. – BV o.v.v.e. CVBA Deloitte & Touche – Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door J. Vlamincx.

MARKTANALYSE

DE KANTOORMARKT IN BRUSSEL

■ Verhuur

De groeivoorzichten voor de verhuurmarkt van 2000 hebben zich doorgezet.

De take-up versloeg het record van 1999 met meer dan 700.000 m² aan verhuurde kantoorruimte (meer dan 600.000 m² in 1999).

De huurgelden voor degelijke gebouwen stijgen en schommelen momenteel tussen 7.500 BEF/m² en 9.000 BEF/m² naargelang de ligging.

De beschikbaarheidsgraad blijft afnemen in Brussel. Die ratio is het laagst in de Espace Nord en Leopoldwijk (respectievelijk 2,8% en 4% begin 2001).

Die graad stijgt evenwel in de randgemeenten door het toenemende aantal projecten dat op de markt beschikbaar wordt.

■ Investing

De waarde van goede gebouwen nam toe in 2000.

De investeringsmarkt bleef erg actief, voornamelijk onder druk van buitenlandse beleggers en vastgoedbevaks.

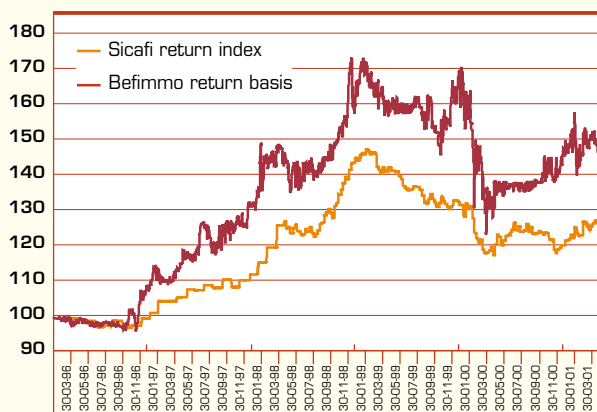
De beste rendementen halen 6,5% in Brussel en 7% in de randgemeenten.

■ Positie van Befimmo

Befimmo gaat meer dan ooit verder met haar investeringsbeleid in degelijke, goed uitgeruste gebouwen in veelbelovende segmenten.

Een eventueel vertraging in de economische groei zal gecompenseerd worden door een lagere leegstand, de waarde van het onroerendpatrimonium zou dus niet getroffen worden.

KOERS VAN BEFIMMO IN VERKELIJKING MET DE VASTGOEDBEVAKINDEX VAN DE BBL⁽¹⁾



Op vijf jaar tijd steeg de BBL vastgoedbevak returnindex met 24,27%, terwijl de netto return op het Befimmo-aandeel groeide met 49,40%: de prestaties zijn dus nagenoeg het dubbele van alle vastgoedbevaks samen.

Vandaag doet het Befimmo-aandeel het beter dan de andere vastgoedbevaks wat betreft onderwaardering versus inventariswaarde. Het aandeel blijft evenwel een van de goedkoopste qua price earning. De markt heeft dat prestatieverschil dus nog niet ingezien.

(1) De BBL vastgoedbevak return index, wordt berekend op basis van de beurscapitalisatie van de verschillende Bevaks, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden.