

ACTUALISERING OP 31 DECEMBER 2007 VAN DE WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

De globale waarde van de gebouwen blijft stabiel

Resultaat per aandeel in 1^e kwartaal in de lijn van de vooruitzichten

Vastgoedportefeuille en evolutie

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

(in miljoen €)	31 dec. 2006	30 sept. 2007	31 dec. 2007
▪ Kantoren	1.747,5	1.753,7	1.774,3
- Brussel Centrum	1.026,9	1.028,8	1.039,3
- Brussel Gedecentraliseerd	149,4	154,7	154,3
- Brussel Rand	206,2	209,1	215,2
- Vlaanderen	267,7	268,2	271,3
- Wallonië	97,3	93,0	94,2
▪ Andere	57,8	59,2	58,1
TOTALE VASTGOED- PORTEFEUILLE	1.805,3	1.812,9	1.832,4

Op 31 december 2007 bedraagt de totale waarde van de portefeuille 1.832,4 miljoen € Bij de start van het boekjaar (1 oktober 2007) was dat 1.812,9 miljoen €

Bij constante perimeter, d.w.z. abstractie gemaakt van de acquisitie van de laatste twee gebouwen uit fase V van het Ikaros Business Park en van de investeringen binnen de portefeuille, blijft de waarde van de geconsolideerde portefeuille globaal genomen stabiel, namelijk +0,08% sinds het begin van het boekjaar.

¹ De waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die een boeking in 'fair value' (reële waarde) eist voor beleggingsvastgoed. Deze reële waarde wordt verkregen door de "investeringswaarde" te verminderen met een gemiddelde van de vastgestelde 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 €.

Op 31 december 2007 bedraagt het huurrendement op de lopende huur in de geconsolideerde portefeuille 6,32%; het huurrendement op de lopende huur, verhoogd met de geraamde huurwaarde voor leegstaande ruimten bedraagt 6,69%. Deze rendementen moeten worden vergeleken met 6,40% respectievelijk 6,73% op 30 september 2007.

De bezettingsgraad² van de beleggingsgebouwen bedraagt 94,5%, te vergelijken met 95,1% op 30 september 2007.

Na de afsluiting op 31 december 2007 heeft Befimmo een verhuurcontract op lange termijn met ingang op 1 april 2008 gesloten voor de totaliteit van het gebouw Brederode Corner, een gebouw dat zopas werd opgeleverd na een volledige renovatie.

Zoals bekend bereikte Befimmo met AIG Global Real Estate Investment, Rockspring Property Asset Management en Rockspring PIM Ltd een akkoord – onder bepaalde opschortende voorwaarden – aangaande de overdracht van haar semi-industriële portefeuille en van twee kantoorgebouwen in de rand. Eens deze transactie volledig verwezenlijkt wordt, zal de transactie in kwestie op de dag van de afsluiting, tijdens huidig boekjaar 2007/2008, een resultaat van ongeveer 0,40 €per aandeel opleveren.

Na afronding van deze twee operaties zal de bezettingsgraad hoger zijn dan 97%.

Kerncijfers op 31 december 2007

- Netto actiefwaarde

Op 31 december 2007 bedraagt de totale netto actiefwaarde van Befimmo (niet-geauditeerd³) – groepsaandeel - 928,8 miljoen € en de intrinsieke waarde - groepsaandeel - 71,12 € per aandeel tegenover 71,36 €per aandeel op 30 september 2007. Deze minieme vermindering is te wijten aan de betaling van het dividendsaldo 2007, gedeeltelijk gecompenseerd door het kwartaalresultaat.

Op 31 december 2007 bedraagt de schuldratio van de vastgoedbevak 48,9%, wat een investeringsvermogen met schuldenlast van ongeveer 891 miljoen €⁴ genereert.

Over de periode van één jaar genomen die eindigt op 31 december 2007 en rekening houdend met het bruto dividend van 4,51 €aandeel dat over diezelfde periode is uitgekeerd, bedraagt de return op eigen vermogen 14,96%⁵.

²Bezettingsgraad : lopende huurinkomsten (met inbegrip van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet van start is gegaan) / (lopende inkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten). Deze bezettingsgraad omvat alle gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, inclusief de niet-verhuurde gebouwen die gerenoveerd worden.

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

⁴Dit investeringsvermogen wordt berekend op basis van een maximale schuldratio van 65%.

⁵Deze return wordt berekend als de verhouding in percent tussen de intrinsieke waarde op 31 december 2007 (nl. 71,12€), verhoogd met het bruto dividend van december 2007 (nl. 4,51€), en de intrinsieke waarde op 31 december 2006 (nl. 65,79€) min één.

- **Periodiek resultaat**

	Q1 2006/2007 (30.09.2006 - 31.12.2006)	Q1 2007/2008 (30.09.2007 - 31.12.2007)
Netto huurresultaat (in miljoen €)⁶	20,0	27,3
Cashflow (€aandeel) (groepsaandeel)	1,21	1,03
Nettoresultaat (€aandeel) (groepsaandeel)	3,25	1,20

Het nettoresultaat is verminderd in vergelijking met vorig boekjaar. Deze vermindering is vooral te verklaren door het feit dat de globale portefeuillewaarde tijdens dit eerste kwartaal van het boekjaar stabiel is gebleven tegenover de stijging met 19,7 miljoen €, of 2,01€aandeel, tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2006/2007.

De cashflow komt overeen met de voorspellingen. Deze is lager dan vorig jaar. Het lopende boekjaar is immers, zoals reeds aangekondigd, een overgangsjaar als gevolg van belangrijke renovatiewerken in diverse gebouwen van de portefeuille.

Perspectieven voor het lopende boekjaar

Bij ongewijzigde overige factoren, bevestigt de zaakvoerder de voorspelling van een dividend van 4,51€bruto per aandeel voor het lopende boekjaar, zoals eerder gepubliceerd (cf. Jaarverslag 2006/2007).

Befimmo blijft haar corebusiness van asset manager trouw en ontwikkelt een strategie als pure player investeerder in kwaliteitskantoren in het stadscentrum. Befimmo hecht waarde aan de waardering van haar portefeuille alsook aan Belgische of buitenlandse investeringsopportuniteiten en groeiperspectieven voor zover deze waarde creëren voor de aandeelhouders.

Aanvullende inlichtingen

Voor alle aanvullende informatie kunt u zich wenden tot de maatschappelijke zetel :

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

⁶ Netto huurresultaat zoals voorgesteld in het schema uit de IFRS-resultatenrekening van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.