

Befimmo: netto dividendrendement van 5%

Het is niet omdat de Brusselse kantorenmarkt nog met een te hoge leegstand kampt, dat beleggingen in vastgoedbevaks met kantoren gemeden moeten worden. Dat heeft Befimmo duidelijk aangetoond met de publicatie van zijn halfjaarresultaten. We moeten wel toegeven dat enkele eenmalige elementen het bedrijfsresultaat in de eerste helft van 2013 sterk gekleurd hebben (zie verder), versterkt door een goede financieringspolitiek.

Belangrijke transacties De tweede jaarhelft wordt daarentegen interessanter en dat heeft alles te maken met 2 heel belangrijke transacties die de voorbije maanden plaats vonden. Het betreft de aankoop van 2 gebouwen (Blue Tower Louise in Brussel en AMCA-gebouw in Antwerpen) voor een totale waarde van 188 miljoen euro goed voor ongeveer 10 % van de portefeuille. Deze transacties werden voor 75 % met eigen middelen gefinancierd (verkoop van eigen aandelen in portefeuille en uitgifte van nieuwe aandelen voor inbreng in natura), zodat de schuldgraad niet steeg. De cijfers over de eerste helft tonen nog niet de volledige impact van deze aankopen doordat een overname plaatsvond in april, de andere begin juli.

De stijging van de huurinkomsten met afgerond 5,2 miljoen euro heeft slechts minime te maken met deze acquisities. Zo was 3,7 miljoen euro afkomstig van vergoedingen voor vroegtijdige opzeggingen! Feit is ook dat de eerste beperkte consolidatie van de

Blue Tower bijna geneutraliseerd werd door het verlies van vertrekkende huurders. Langs de kostenkant was er een daling van 1,3 miljoen door de vertraging van de uitvoering van bepaalde werken, door lagere commerciële en leegstandkosten.

Even belangrijk was de verbetering van het financiële resultaat van ongeveer 0,9 miljoen euro en dit ondanks een stijging van de gemiddelde schuld van 877 naar 958 miljoen euro. De lage rentevoeten op korte termijn

	12 H1	13 H1	Δ YoY
Huurinkomsten	63,793	69,007	8,2 %
Bedrijfsresultaat	53,884	59,459	10,3 %
Financieel resultaat	-15,114	-14,228	
Operationeel uitkeerbaar resultaat	38,410	44,836	16,7 %
Idem deelgroep	37,308	44,836	20,2 %
Gerealiseerde meerwaarde	—	0,188	n.r.
Herwaardering portefeuille/IAS 39	-13,530	-7,331	n.r.
Herwaardering fin. instrumenten	-4,541	6,378	n.r.
Winst, deel van de groep	18,773	44,071	134,8 %
Intrinsieke waarde per aandeel	57,27	55,35	-3,4 %
Uitkeerbare winst p/a	2,13	2,39	12,3 %

hielpen Befimmo de gemiddelde rente van 3,46 % naar 3,17 % te verlagen. De combinatie met het betere bedrijfsresultaat leidde tot een stijging van 20,2 % van het uitkeerbaar resultaat, per aandeel was de stijging beperkt tot 12,3 % door een toename van het aantal uitstaande aandelen.

In dit semester realiseerde Befimmo een kleine meerwaarde van 0,188 miljoen euro op de verkoop van een gebouw, de herwaardering van de totale portefeuille daarentegen was (wederom) negatief ten bedrage van -7,331 miljoen euro, een waardedaling van 0,36 %. Vorig jaar bedroeg de waardedaling 0,68 %. Door de stijging van de rente op lange termijn was de herwaardering van de financiële instrumenten sterk positief (+6,378 miljoen euro).

Wat de Brusselse kantorenmarkt betreft, verbetert de

situatie kwartaal na kwartaal heel geleidelijk. Zo is de leegstand van 11,1 % eind 2012 gedaald naar 10,8 % eind juni 2013. Een goede vraag naar kantoren vanuit de publieke sector op een ogenblik dat er minder aanbod naar de markt komt, ligt aan de basis van die geleidelijke verbetering. Wat 2013 en 2014 betreft, bedraagt het aanbod van kantoorruimte ongeveer 265.000 m², waarvan al 75 % voorverhuurd is, wat goed nieuws is voor de markt. Befimmo durft zelfs te gewagen van een mogelijk tekort van kantoorruimte van hoge kwaliteit op termijn.

Voor het volledige jaar verwachten we een uitkeerbaar resultaat van 4,21 euro per aandeel. Zelf houdt het bedrijf nog vast aan zijn voorspelling van 4,03 euro dat het eerder dit jaar gaf, wel voordat de 2 belangrijke overnames bekend waren. Het brutodividend blijft op 3,45 euro, netto is dat 2,59 euro. Hiermee komt het netto dividendrendement uit op 5 %. Deze 5 % ligt boven het marktgemiddelde van 4,4 % en moet gezien worden als een vergoeding voor het hogere kantorenrisico.



GERT DE MESURE
ANALIST VFB
REDACTIE 5 AUGUSTUS
KOERS 52 EURO
WWW.BEFIMMO.BE

