

HALFJAARRESULTATEN - PERIODE VAN 1 OKTOBER 2007 TOT 31 MAART 2008



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Zeer positief halfjaar voor Befimmo

- ☞ Bezettingsgraad bereikt een recordniveau (97%).
- ☞ Belangrijke verhuringen binnen de portefeuille.
- ☞ Nettocashflow boven de verwachtingen.
- ☞ Belangrijke meerwaarde gerealiseerd dankzij de overdracht van de semi-industriële portefeuille en van de gebouwen Woluwe Garden B & D.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, zaakvoerder van Vastgoedbevak Befimmo, stelde op 15 mei 2008 de halfjaarlijkse geconsolideerde financiële staten op 31 maart 2008 van Vastgoedbevak Befimmo op.

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bezettingsgraad bereikt een recordniveau

De bezettingsgraad¹ bereikt een nieuw record van 96,9% tegen 95,1% bij de start van het boekjaar. Deze groei, die niet alleen voortvloeit uit de overdracht van Woluwe Garden maar

¹ Bezettingsgraad = lopende huuropbrengst (inclusief deze van de verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes). Bij de berekening van deze bezettingsgraad is rekening gehouden met alle gebouwen in portefeuille, behalve het investeringsproject in Luxemburg dat in april 2009 wordt opgeleverd en waarvoor Befimmo bij opleveringsdatum een huurwaarborg van 18 maanden geniet.

ook uit de herverhuring van de gebouwen Brederode Corner en Media, bevestigt andermaal de kwaliteit en het defensieve profiel van de portefeuille.

Deze verschillende operaties verlengen de gewogen gemiddelde duur² van de huurcontracten van de portefeuille tot 9,2 jaar en bevestigen de openbare sector als belangrijkste klant van Befimmo (66%).

Belangrijke verhuringen binnen de portefeuille

Befimmo stelt alles in het werk om zijn klanten-huurdere te binden en om nieuwe gebruikers aan te trekken in zijn portefeuille. Bepaalde huurders zoals Siemens, TG Europe enz. hebben overigens hun vertrouwen in Befimmo herbevestigd door hun huurcontract te verlengen.

Befimmo sloot ook een huurcontract over lange termijn met de vennootschap Sheraton Management LLC voor de huur van het volledige gebouw Brederode Corner – 7 340 m² – (vroeger Brederode 2). Dit contract is meteen na beëindiging van de grondige renovatiewerken, eind maart 2008, in werking getreden.

Befimmo verwelkomt ook andere grote gebruikers zoals de firma's Oracle (4 645 m²) en Denso Sales Belgium (1 455 m²) in het Media-gebouw.

Deze successen belonen de kwaliteit van de portefeuille.

Waardestijging van de portefeuille ondanks een verzwakte vastgoedmarkt

De financiële crisis, verbonden met de "subprimes" lijkt de Brusselse vastgoedwaarden slechts marginaal te hebben aangetast in vergelijking met die van andere grote Europese markten.

In die context toont Befimmo voor dit halfjaar een lichte stijging van de waarde van zijn geconsolideerde portefeuille (+0,44%, of een stijging met 7,1 miljoen €). Deze trend getuigt van de kwaliteit van zijn portefeuille.

Rekening houdend met de (*hierna vermelde*) overdracht van gebouwen en met de investeringen in het eerste halfjaar, bedraagt de totale waarde³ van de geconsolideerde portefeuille voortaan 1 787,5 miljoen € op 31 maart 2008, tegenover 1 812,9 miljoen € bij de start van het boekjaar.

De waarde van de portefeuille van Fedimmo bleef stabiel (+0,33%).

² Gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten: de som van [de lopende jaarlijkse huurgelden van elk huurcontract, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van dat contract] gedeeld door de lopende totale jaarlijkse huur in portefeuille.

³ De waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die boeking in 'fair value' (reële waarde) eist voor beleggingsvastgoed. Deze reële waarde wordt verkregen door aftrek van de "beleggingswaarde" van de gemiddelde transactiekosten over de laatste drie jaar. Dit komt overeen met 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen €, en met 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €.

De onderstaande tabel toont de waarden van de portefeuille van Befimmo, geconsolideerd per geografische zone:

EVOLUTIE VAN DE WAARDEN (in miljoen €) (GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE)	31.03.07	30.09.07	31.03.08
Brussel centrum (CBD)	1 041,0	1 028,8	1 054,5
Brussel gedecentraliseerd	152,2	154,7	153,6
Brussel rand	206,9	209,1	184,6
Vlaanderen	267,7	268,2	271,4
Wallonië	96,5	93,0	93,1
Totaal kantoorgebouwen	1 764,3	1 753,7	1 757,2
Andere	28,2	59,2	30,3
TOTAAL OPBRENGSTEIGENDOMMEN	1 792,5	1 812,9	1 787,5

De cijfers op 31 maart 2008 worden beïnvloed door de overdracht van de semi-industriële portefeuille en van de gebouwen Woluwe Garden B en D.

Op 31 maart 2008 bedraagt het globale huurrendement van de geconsolideerde portefeuille op de lopende huurcontracten (zonder projecten en terreinen) 6,38%. Het globale huurrendement op de lopende huurcontracten, verhoogd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte bedraagt 6,58%.

Belangrijke meerwaarde gerealiseerd

Tijdens het eerste halfjaar van boekjaar 2007/2008 heeft Befimmo zijn semi-industriële portefeuille en de twee kantoorgebouwen Woluwe Garden B en D overgedragen aan de vennootschappen AIG Global Real Estate Investment, Rockspring Property Asset Management en Rockspring PIM Ltd. Deze transacties betreffen een rechten- en kostenvrij totaalbedrag van 72 miljoen €.

Befimmo zet hiermee zijn strategie van "pure player" belegger voort, verlicht enerzijds het gewicht van zijn portefeuille in de Brusselse rand en realiseert anderzijds zijn uitstap uit het marginaal en niet-strategisch geworden semi-industriële segment. Deze operatie genereert een belangrijke meerwaarde van ongeveer 7,5 miljoen €, of 0,57 € per aandeel.

Befimmo wil een actief beheer van zijn portefeuille voortzetten door te investeren in kwaliteitsgebouwen in de stadscentra en door zich te ontdoen van gebouwen die niet langer strategisch zijn.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS			
	31.03.07	30.09.07	31.03.08
Schuldratio	61,13%	46,79%	48,13%
Return op eigen vermogen (jaarbasis) ⁽¹⁾	14,25%	17,71%	13,60%
Aantal aandelen	9 794 227	13 058 969	13 058 969
Kerncijfers per aandeel ⁽²⁾			
	31.03.07 (6 maanden)	30.09.07 (12 maanden)	31.03.08 (6 maanden)
Intrinsieke waarde (€) (groepsaandeel)	68,11	71,36	72,86
Beurskoers (€)	97,60	72,93	77,00
Nettocashflow (€) ⁽³⁾ (groepsaandeel)	2,68	4,78	2,67
Nettoresultaat (€) (groepsaandeel)	5,42	8,23	3,28
Return (€) ⁽⁴⁾	9,11	11,94	9,26

⁽¹⁾ De return op jaarbasis is het laatste brutodividend dat werd uitgekeerd tijdens de periode, vermeerderd met de toename van de inventariswaarde in de voorbije 12 maanden, gedeeld door de inventariswaarde een jaar voordien.

⁽²⁾ Voor de vergelijking tussen de cijfers van 31 maart 2007 en die van 30 september 2007 en 31 maart 2008, is het belangrijk rekening te houden met de toename van het aantal Befimmo-aandelen als gevolg van de kapitaalsverhoging van juni 2007.

⁽³⁾ De nettocashflow is het nettoresultaat voor afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.

⁽⁴⁾ De return per aandeel komt overeen met de variatie van de intrinsieke waarde per aandeel over een jaar, verhoogd met het brutodividend dat tijdens dat jaar werd uitgekeerd.

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

De resultaten van het eerste halfjaar 2007/2008 kunnen niet rechtstreeks vergeleken worden met die van het eerste halfjaar 2006/2007 gezien de belangrijke wijziging in perimeter van de vennootschap als gevolg van de acquisitie (december 2006) van een participatie van 90 % in NV Fedimmo, naast de kapitaalsverhoging van juni 2007.

Het eerste halfjaar van Befimmo (geconsolideerd) geniet van het volledige effect van de overname van Fedimmo. Het wordt ook positief beïnvloed door de forse meerwaarde die werd gerealiseerd op de verkoop van rechten op de semi-industriële portefeuille en op de gebouwen Woluwe Garden B en D.

De **netto-huurinkomsten** zijn tussen 31 maart 2007 en 2008 derhalve gestegen van 48,6 miljoen € naar 54,7 miljoen €. Deze groei met 12,6 % is te verklaren door de indexering van de huren en door de inbreng van Fedimmo in de inkomsten over een volledig halfjaar, terwijl de inkomsten uit de Befimmo-portefeuille de tijdelijke daling kennen die al in januari 2005 werd aangekondigd, en die te wijten is aan de belangrijke renovaties die in dit boekjaar vooral in het WTC 2-gebouw, maar ook in de gebouwen Uitbreiding Justitie en Brederode Corner werden gerealiseerd. We herinneren eraan dat deze drie gebouwen al opnieuw voor lange termijn verhuurd zijn.

De **netto-vastgoedkosten**⁴ stegen met 74%, van 1,9 miljoen € naar 3,3 miljoen €. Deze stijging is vooral te verklaren door een snellere uitvoering, tijdens dit halfjaar, van het jaarlijkse programma van onderhouds- en herstellingswerken die recurrent worden uitgevoerd in de gebouwen in portefeuille, en die in de resultatenrekening komen, en verder door bepaalde niet-recurrente lasten, verbonden met de belangrijke herverhuringen van kantoorruimte die tijdens het halfjaar plaatsvonden.

De **algemene kosten** van de vennootschap stegen van 4,2 naar 5,4 miljoen €. Deze verhoging is vooral te verklaren door het effect van de kosten ter versterking van het interne team van Befimmo na de acquisitie van Fedimmo, en door de stijging van diverse kostenrubrieken (verzekeringen, taksen, honoraria van experts, ...), verbonden met de hoger aangehaalde perimeterwijziging.

Wat het **portefeuilleresultaat** betreft: dit bedraagt 14,5 miljoen € tegenover 28,4 miljoen € voor het eerste halfjaar 2006/2007. Vorig jaar werd een uitzonderlijke vooruitgang van de portefeuillewaarde vastgesteld (27,2 miljoen €, namelijk +2,5%). Dit jaar bedraagt deze progressie – ondanks een moeilijker marktcontext - 7,1 miljoen €, of 0,44%. Anderzijds werd een meerwaarde van 7,5 miljoen € gerealiseerd op de overdracht van de erfpachtrechten op de semi-industriële portefeuille en op de gebouwen Woluwe Garden B en D, tegenover een meerwaarde van 1,2 miljoen € die vorig jaar in de portefeuille van Fedimmo werd gerealiseerd op het gebouw Tocopro.

Het **financiële resultaat** bedraagt -16,1 miljoen € tegenover -15,9 miljoen € voor dezelfde periode in het vorige jaar. De forse stijging van de financiële kosten door de stijging van de intrestvoeten tijdens het voorbije jaar (Euribor 3 maand op 31 maart 2008 op 4,73 % tegen 3,90 % eind maart 2007) wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de volgende elementen:

- Het positieve effect van de ingevoerde dekkingsinstrumenten, vooral IRS callable en Twin Caps (een positief effect van 1,8 miljoen € op 31 maart 2008 tegen een negatief effect van 0,7 miljoen € eind maart 2007). Dit effect van 1,8 miljoen € bestaat voor 0,9 miljoen € uit positieve herwaarderingen van de instrumenten, tegen een negatief effect van 0,7 miljoen € op het resultaat van het eerste halfjaar van vorig boekjaar.
- De meerwaarde op de vastgoedcertificaten in handen van de vennootschap na de liquidatie van het certificaat Terhulpesteenweg (0,9 miljoen €).
- De verlaging van bankkosten, verbonden met onderhandelingen voor vernieuwing van sommige akkoorden, zoals kosten voor uitkering van dividend door de vennootschap.

Deze verschillende afwijkingen brengen **het nettoresultaat** voor het halfjaar op 44,6 miljoen € tegenover 54,1 miljoen € voor het vorige boekjaar. Abstractie gemaakt van de niet-gerealiseerde waardeschommelingen voor gebouwen, zou de gerealiseerde nettoresultaat 37,6 miljoen € bedragen voor het halfjaar tegen 26,9 miljoen € vorig jaar, of een verbetering met 40%.

⁴ *Netto-vastgoedkosten: alle kosten van het vastgoed, vermindert met het totaal van de recuperatie van deze kosten bij de huurders*

De **nettocashflow op halfjaarbasis** stijgt fors (+33%) en bedraagt 34,8 miljoen € tegenover 26,2 miljoen € voor het eerste halfjaar van het vorige boekjaar, hoofdzakelijk als gevolg van de gerealiseerde meerwaarde op de afstand van rechten op verschillende gebouwen.

Op 31 maart 2008 bedraagt de **intrinsieke waarde** (groepsaandeel) 72,86 € per aandeel (inclusief nettowinst over de periode), of een return van 2,94 € per aandeel over 6 maanden.

Over een periode van een jaar bedraagt de **return per aandeel** 9,26 €, rekening houdend met het brutodividend van 4,51 € dat op 21 december 2007 werd uitgekeerd, of 13,60 % van de intrinsieke waarde per 31 maart 2007.

STRUCTUUR VAN DE SCHULDENLAST EN BELEID VAN DEKKING VAN RENTERISICO'S⁵

Befimmo heeft een solide balansstructuur. Befimmo heeft zijn financieringsstructuur versterkt door verlenging van bepaalde kredieten en de constructie van financieringen voor een bedrag van 260 miljoen €. Daarnaast wordt bovendien een nieuw gesyndiceerd krediet ontwikkeld, met een duur van 5 jaar en een minimumbedrag van 200 miljoen €.

Op basis van de financieringen die in het halfjaar werden geïnstalleerd, en na afronding van het gesyndiceerd krediet dat momenteel ontwikkeld wordt, zal de gewogen gemiddelde duur van de schuld van Befimmo wijzigen van 2,3 naar 4,2 jaar. Befimmo kent zichzelf de middelen toe om de financiering van de geplande werkzaamheden in zijn portefeuille voort te zetten en zich op nieuwe investeringsprojecten te richten.

Befimmo vervolgt een beleid van dekking van intrestvoeten door de acquisitie van instrumenten zoals opties en IRS.

Al deze geïnstalleerde instrumenten brengen de vennootschap op eind maart tot een hedge ratio van omstreeks 74 %.

⁵ Voor aanvullende informatie kunt u het Jaarverslag 2007 en het Halfjaarverslag 2007/2008 raadplegen. Deze zijn beschikbaar op de website van Befimmo COMM.VA. [www.befimmo.be].

G E C O N S O L I D E E R D E F I N A N C I Ē L E H A L F J A A R L I J K S E S T A T E N

BALANS VOLGENS IFRS-NORMEN (in duizend €)	31.03.07	30.09.07	31.03.08
ACTIVA			
I. Vaste activa	1 839 806	1 867 469	1 822 834
A. Goodwill	16 116	16 172	16 172
C. Vastgoedbeleggingen	1 789 683	1 812 899	1 775 524
D. Ontwikkelingsprojecten	-	2 216	-
E. Andere materiële vaste activa	393	692	730
F. Financiële vaste activa	23 726	25 626	20 548
G. Vorderingen financiële leasing	9 888	9 864	9 860
II. Vlottende activa	74 649	29 301	156 789
A. Voor verkoop aangehouden activa	-	-	11 956
B. Financiële vlottende activa	112	5 343	1 884
C. Vorderingen financiële leasing	38	53	55
D. Handelsvorderingen	12 176	15 210	25 124
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	86	203	73 715
F. Kas en kasequivalenten	59 127	5 288	40 442
G. Overlopende rekeningen	3 110	3 205	3 612
TOTAAL ACTIVA	1 914 455	1 896 770	1 979 623
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	730 303	996 792	1 011 182
I. Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	667 091	931 905	951 444
A. Kapitaal	142 295	186 919	186 919
B. Uitgiftepremies	161 261	372 952	372 952
D. Reserves	21 113	21 113	21 113
E. Resultaat	340 524	346 399	370 460
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	287 393	287 394	327 655
b. Nettoresultaat van het boekjaar	53 130	59 005 ⁽¹⁾	42 804
G. Dekkingsinstrumenten	1 897	4 522	-
II. Minderheidsbelangen⁽²⁾	63 212	64 887	59 738
VERPLICHTINGEN	1 184 152	899 978	968 441
I. Langlopende verplichtingen	160 729	153 838	545 009
B. Langlopende financiële schulden	155 610	148 637	538 985
a. Kredietinstellingen	83 706	82 934	188 654
b. Financiële leasing	70 364	64 199	58 128
c. Andere	1 540	1 504	292 203
C. Andere langlopende financiële vorderingen	-	-	716
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 119	5 201	5 308
II. Kortlopende verplichtingen	1 023 423	746 140	423 433
A. Voorzieningen	-	-	6 218
B. Kortlopende financiële schulden	972 942	662 692	345 024
a. Kredietinstellingen	960 984	656 761	333 038
b. Financiële leasing	11 957	5 931	11 986
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35 273	71 050	57 309
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 278	-	-
F. Overlopende rekeningen	13 930	12 398	14 882
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 914 455	1 896 770	1 979 623

(1) We herinneren eraan dat een interimdividend van 30,1 miljoen € werd toegekend. Het nettoresultaat (groepsaandeel) van het boekjaar bedraagt 89,1 miljoen €.

(2) De minderheidsbelangen zijn de participatie van 10% van de Staat in het eigen vermogen van Fedimmo NV. In maart 2008 werd door de Algemene Vergadering beslist over te gaan tot een kapitaalvermindering van Fedimmo, zodat het bedrag van de minderheidsbelangen verhoudingsgewijze vermindert.

RESULTATENREKENING VOLGENS IFRS-NORMEN (in duizend €)		31.03.07	30.09.07	31.03.08
I.	(+) Huuropbrengsten	48 756	104 902	54 871
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-179	-282	-180
NETTOHUURRESULTAAT		48 577	104 621	54 691
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	2 189	4 632	5 511
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4 669	24 431	12 634
VI.	(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-9	-
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4 783	-24 186	-12 802
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	51	146	46
VASTGOEDRESULTAAT		50 703	109 634	60 080
IX.	(-) Technische kosten	-2 431	-8 360	-7 005
X.	(-) Commerciële kosten	-227	-1 515	-685
XI.	(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-753	-1 504	-578
XII.	(-) Beheerkosten vastgoed	-584	-1 253	-352
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	-17	-27	-23
(+/-) Vastgoedkosten		-4 012	-12 659	-8 643
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		46 691	96 975	51 438
XIV.	(-) Algemene kosten van de Vennootschap	-4 173	-8 564	-5 418
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-660	-312	738
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		41 858	88 100	46 758
XVI.	(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 209	1 265	7 455
XVIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27 200	38 701	7 077
OPERATIONEEL RESULTAAT		70 267	128 065	61 290
XIX.	(+) Financiële opbrengsten	1 500	6 650	6 635
XX.	(-) Interestkosten	-14 961	-34 823	-19 399
XXI.	(-) Andere financiële kosten	-2 409	-7 559	-3 333
(+/-) Financieel resultaat		-15 870	-35 732	-16 097
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		54 397	92 334	45 193
XXIII.	(-) Vennootschapsbelastingen	-271	-584	-600
(+/-) Belastingen		-271	-584	-600
NETTORESULTAAT		54 126	91 750	44 593
NETTORESULTAAT - GROEPSAANDEEL		53 130	89 079	42 804
MINDERHEIDSBELANGEN		996	2 671	1 788

De halfjaarResultaten waren het voorwerp van een beperkte audit door Deloitte, Commissaris van vastgoedbevak Befimmo. Ze werden zonder voorbehoud goedgekeurd.

VOORUITZICHTEN

Zoals eerder al aangegeven is boekjaar 2007/2008, wat cashflow en dividend aangaat, een overgangsjaar. Dit is het gevolg van de belangrijke renovatiewerken die vooral in toren 2 van het WTC werden gerealiseerd. In die context, en hoewel voor dit boekjaar een cashflow van 3,79 € per aandeel verwacht werd, had de zaakvoerder gepland de dividendverwachting voor 2008 te handhaven op 4,51 € per aandeel.

Gezien met name de gerealiseerde meerwaarde op de overdracht van de semi-industriële portefeuille, zal de cashflow van het boekjaar deze aangekondigde cashflow ruim overtreffen, namelijk ongeveer 4,40 € per aandeel bij de huidige stand van de lopende zaken.

Gezien de crisis die momenteel heerst op de financiële markten, verbonden met de "subprimes", en gezien de financieringsbehoeften door de groei van de vennootschap, handhaaft de Raad van Bestuur van de zaakvoerder de dividendprognoses voor het boekjaar op 4,51 € per aandeel.

Het Halfjaarverslag per 31 maart 2008 is beschikbaar op de website van de vennootschap en kan aangevraagd worden op de maatschappelijke zetel.

Bijkomende inlichtingen :

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