

JAARLIJKS BERICHT - PERIODE VAN 1 OKTOBER 2008 TOT 30 SEPTEMBER 2009



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- **Cashflow per aandeel van 5,15€ hoger dan verwacht¹**
- **Niet-gerealiseerde vermindering in de reële waarde van de gebouwen van 3,74%**
- **Bevestiging van het dividend over het boekjaar**

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 12 november 2009 bijeen om de geconsolideerde financiële staten van de Vastgoedbevak Befimmo per 30 september 2009 op te stellen.

Ondanks een financiële crisis van een ongeziene omvang blijkt het boekjaar 2008/2009 uiteindelijk beter dan voorzien. De nettocashflow per aandeel ligt op 5,15€, terwijl 4,98€ was. Deze verbetering is vooral toe te schrijven aan de lagere financiële lasten door de daling van de rentevoeten, maar ook aan betere operationele resultaten.

Daarentegen leidde de negatieve invloed van de markten tot niet-gerealiseerde negatieve variaties in de reële waarde² op de gebouwen in portefeuille (74,98 miljoen €) en op de financiële instrumenten (35,0 miljoen €). Het nettoresultaat sluit af op -2,45€ per aandeel.

Maar dankzij het ruime overgedragen statutaire³ resultaat van Befimmo zal de Zaakvoerder de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 15 december 2009 voorstellen om een dividendsaldo van 0,89€ netto per aandeel (1,0471€ bruto) uit te betalen, als aanvulling van het voorschot op dividend van 2,86€ netto per aandeel (3,36471€ bruto), dat werd toegekend aan de bestaande aandelen vóór de kapitaalverhoging van juni 2009. Zo blijft het dividendrendement na deze kapitaalverhoging behouden.

¹ Vooruitzichten die in het prospectus van de kapitaalverhoging van juni 2009 gepubliceerd werden.

² De gebouwen in portefeuille en de financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen hun marktwaarde, respectievelijk volgens de normen IAS 40 en 39.

³ Het saldo van het dividend, 17,6 miljoen €, zal afgetrokken worden van het te bestemmen statutair resultaat.

MOOIE VERRICHTINGEN KENMERKEN 2008/2009

Kapitaalverhoging

Tijdens het boekjaar stelde Befimmo haar aandeelhouders een kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor, ten belope van een brutobedrag van 166,6 miljoen €. Het was vooral de bedoeling om, in deze tijden van crisis, proactief en doelbewust de eigen middelen van de Vennootschap uit te breiden. Zo zou Befimmo nog sterker staan om het hoofd te bieden aan de financiële en vastgoedcrisis en beleggingskansen kunnen grijpen die met haar strategie overeenstemmen.

Deze verrichting, die de strategie van de Vennootschap moest onderbouwen, werd in juni 2009 aangeboden, met behoud van het dividendrendement van 6,9% op een theoretische koers (TERP⁴) van 55,90€ na afronding van de verrichting. De kapitaalverhoging was een groot succes bij de bestaande en bij nieuwe aandeelhouders, die tijdens de noteringsperiode van het voorkeurrecht voor 92% inschreven, terwijl institutionele beleggers na afloop van de noteringsperiode van het voorkeurrecht, meteen inschreven op het saldo van de aangeboden aandelen.

Significante vastgoedoperaties in de portefeuille

De Federale Overheidsdiensten trekken weer in de gebouwen Uitbreiding Justitie en WTC Toren 2

Na hun renovatie werden de gebouwen Uitbreiding Justitie en World Trade Center Toren 2 weer ter beschikking van de Belgische Staat gesteld. De vaste huurcontracten met de staat voor respectievelijk twintig en tien jaar verstevigen zo de cashflow van Befimmo.

Toekenning van een recht van vruchtgebruik aan het Europees Parlement

De inkomsten en de huursituatie van het gebouw Wiertz zijn beveiligd op lange termijn door de toekenning van een recht van vruchtgebruik van 15 jaar vast aan het Europees Parlement. Dit gaat in na afloop van de huidige huurcontracten, namelijk op 1 juni 2012 .

FOD Financiën in Luik: gunning van de overheidsopdracht

Op 30 maart 2009 meldde de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) aan Fedimmo, een dochtermaatschappij van Befimmo voor 90%, dat de vennootschap de promotie-opdracht kreeg voor werken in het kader van de herontwikkeling van een gebouw om de Federale Overheidsdienst Financiën in Luik te huisvesten.

Zo heeft Fedimmo een nieuw huurcontract met de Regie der Gebouwen, dat ingaat op 1 juni 2013, met een vaste looptijd van 25 jaar. De jaarlijkse huurprijs zal 5,4 miljoen € bedragen (waarde 2008, te indexeren).

Nadat alle nodige administratieve vergunningen binnen zijn, zal Fedimmo dit gebouw van 36.700 m² kantoren optrekken op haar site aan de rue Paradis in Luik, tegenover het nieuwe hst-station, naast het huidige Financiecentrum dat eind 2013 gesloopt wordt.

⁴ TERP betekent *Theoretical Ex-Rights Price*, of de theoretische gemiddelde koers van het aandeel, berekend op basis van het aantal aandelen en van zijn koers vóór de kapitaalverhoging, van het aantal uitgegeven aandelen en van hun uitgiftprijs.

Overname van de NV Axento

Op 1 juli 2009 sloot Befimmo, overeenkomstig de verbintenissen die in december 2006 waren aangegaan, de overname van alle aandelen⁵ van NV Axento af. Deze NV naar Luxemburgs recht bezit een nieuw gebouw van hoge kwaliteit dat bestaat uit 10.640 m² kantoren en 1.600 m² handelszaken. Het is ideaal gelegen op het Kirchbergplateau in Luxemburg, langs de avenue Kennedy.

Het gebouw is nog niet verhuurd, maar Befimmo heeft wel een inkomensgarantie van 18 maanden die op 31 december 2010 verstrijkt.

Overdracht van het gebouw van Fedimmo met een kortlopend huurcontract

In het kader van haar strategie om gebouwen met zogenoemde “kortlopende huurcontracten” over te dragen, droeg Fedimmo in februari 2009 haar zakelijke rechten op het gebouw aan de Frankrijklei in Antwerpen over, voor een bedrag van 4,3 miljoen € (globale meerwaarde van 0,21 miljoen €, of 0,02€ per aandeel).

BEFIMMO OPGENOMEN IN DE BEL-20 EN DOW JONES STOXX 600

Omdat Befimmo beantwoordde aan de criteria inzake beurskapitalisatie en liquiditeit, werd de Vennootschap na de sluiting van de beursdag op 2 maart 2009, opgenomen in de Bel-20, met een weging van 1,83%.

Befimmo maakte op 23 maart 2009 ook haar intrede in de Dow Jones STOXX 600.

Dit geeft Befimmo meer zichtbaarheid en liquiditeit op de internationale financiële markten.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 september 2009 had de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde⁶ van 1.922,9 miljoen €, tegen 1.886,5 miljoen € een jaar voordien. Deze evolutie omvat de overname van Axento in Luxemburg, de overdracht van het gebouw aan de Frankrijklei in Antwerpen en de renovatiewerken die tijdens het boekjaar in de portefeuille werden uitgevoerd, min de niet-gerealiseerde negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen die op de resultaatrekening geboekt wordt. Buiten investeringen en desinvesteringen en buiten de waardevermindering van 8,1 miljoen €⁷ op het gebouw Axento, komt de niet-gerealiseerde negatieve variatie in de reële waarde van de portefeuille op 74,98 miljoen € (-3,74%). Deze niet-gerealiseerde variatie in de reële waarde is beperkt ten opzichte van de marktevolutie, wat de kwaliteit van de portefeuille van Befimmo en van haar huurders aantoont.

⁵ De prijs van de aandelen van de NV Axento werd bepaald op basis van een investeringswaarde van het gebouw van 93,5 miljoen €.

⁶ De waarden zijn opgesteld in toepassing van de IAS 40-norm die voor beleggingsvastgoed een boeking in «reële waarde» (fair value) eist. Deze «reële waarde» wordt verkregen door de aftrek van de 'investeringswaarde' 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 portefeuille van Befimmo omvat de vastgoedbeleggingen en vastgoed dat voor verkoop bestemd is.

⁷ Waarde geboekt onder financiële lasten, - overeenkomstig het IFRS-referentiekader -, tijdens de periode van 1 oktober 2008 tot 30 juni 2009.

Uit een analyse van de waardeverschillen in de portefeuille per geografische sector blijken volgende trends: de waarden van de gebouwen die overeenstemmen met de basisstrategie van Befimmo, - namelijk investeren in goed gelegen gebouwen in het stadscentrum die bij voorkeur voor lange periodes aan huurders met een hoge rating worden verhuurd -, hielden goed stand in het voorbije boekjaar, ondanks de moeilijke economische context. Zo bleven de niet-gerealiseerde negatieve variaties in de reële waarde op de gebouwen in portefeuille van Befimmo in het Brussels CBD (buiten leegstaande gebouwen in renovatie) en de gebouwen in de portefeuille van Fedimmo tijdens het boekjaar beperkt, namelijk -1,30% en -2,89%.

In de gedecentraliseerde zone en in de rand doet zich het omgekeerde voor. Daar zijn de gebouwen in portefeuille gevoeliger voor de marktcycli en is de huurleegstand groter. De negatieve variaties in de reële waarde zijn er dan ook meer uitgesproken, namelijk respectievelijk -7,87% en -7,73%.

En tot slot werden de gebouwen die momenteel onverhuurd of in renovatie zijn, het voorbije boekjaar het sterkst getroffen. Dit bewijst ten volle dat de huurmarkt afbrokkelt.

Op 30 september 2009 bedroeg de bezettingsgraad⁸ van de portefeuille van Befimmo 93,7%, ten opzichte van 97,3% op 30 september 2008 en van 95,1% op 30 september 2007. Deze krimp is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de renovaties van de gebouwen Telex (vroeger Keizerin) en Froissart. Buiten de impact van de gebouwen die momenteel in renovatie zijn, zou de bezettingsgraad op 96,14% liggen.

Uit de geconsolideerde portefeuille blijkt een globaal huurrendement op lopende huuropbrengsten (projecten uitgesloten) van 6,48% op 30 september 2009, tegenover 6,26% in het begin van het boekjaar, wordt dat 6,92% (tegen 6,43%). De geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes meegerekend.

De tabel hierna toont de waarden van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo per geografische zone.

⁸ *Bezettingsgraad: lopende huuropbrengst (inclusief van de verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan)/ (lopende huuropbrengst + de geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes). Deze bezettingsgraad omvat alle gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, inclusief de onverhuurde gebouwen in renovatie.*

Waardeveranderingen⁹

(op 30.09 – in miljoen €)	2007	2008	2009	Variatie (1)
Kantoren	1 753,7	1 886,5	1 897,6	-3,80%
Brussel Centrum (CBD)	1 028,8	1 095,0	1 057,4	-2,86%
Brussel Gedecentraliseerd	154,7	151,4	139,4	-7,87%
Brussel Rand	209,1	179,6	166,7	-7,73%
Vlaanderen	268,2	367,4	360,4	-2,19%
Wallonië	93,0	93,1	92,2	-6,06%
Luxemburg-stad	-	-	81,5	-4,53% (2)
Andere	27,3	59,2	25,3	-
TOTAAL	1 812,9	1 886,5	1 922,9	-3,74%

(1) Variatie in de reële waarde tussen 2008 en 2009 (buiten investeringen en desinvesteringen).

(2) Verandering in het laatste kwartaal, met inbegrip van de herbepaling tot de oorspronkelijke reële waarde van het gebouw Axento (waaronder het abbatement van 2,5%). De waarden zijn opgesteld in toepassing van de IAS 40-norm die voor beleggingsvastgoed een boeking in «reële waarde» (fair value) eist. Deze «reële waarde» wordt verkregen door de aftrek van de «investeringswaarde» 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 €. Befimmo past hetzelfde percentage toe in Luxemburg als in België.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Gegevens per aandeel [groepsaandeel - op 30.09]	2008/2009	Vooruitzichten (Prospectus 2009)	2007/2008
Aantal aandelen	16.790.103	-	13.058.969
Gemiddeld aantal aandelen	14.060.753	-	13.058.969
Intrinsieke waarde	58,87 €	60,34 €	74,03 €
Return (12 maanden)	-2,96 €	-	4,11 €
Return op intrinsieke waarde (12 maanden)	-4,31 % ¹⁰	-	5,76 % ¹¹
Nettocashflow ¹²	5,15 €	4,98 €	4,58 €
Nettoresultaat	-2,45 €	-	4,45 €
Brutodividend	3,36 € / 1,04 €	3,36 € / 1,04 €	4,55 €
Slotkoers	62,00 €	-	71,53 €
Brutorendement ¹³	6,69 %	-	6,36 %
Schuldratio	45,4% ¹⁴	45,9%	46,9%

⁹ Perimeterwijziging – Buiten de waardevermeerderingen en de investeringen van het boekjaar omvat de portefeuillewaarde: - op 30 september 2008, de desinvestering van de semi-industriële portefeuille en van de gebouwen Woluwe Garden B en D in februari 2008, de overdracht van twee gebouwen met korte huurcontracten van Fedimmo [Langerei & Tabaksvest], evenals de verwerving van twee gebouwen in Antwerpen en Leuven in juni 2008; - op 30 september 2009, de overdracht van een gebouw met kortlopend huurcontract van Fedimmo [Frankrijklei] en de verwerving van Axento in juli 2009.

¹⁰ Het betreft de IRR [Internal Rate of Return, of interne rentabiliteitsvoet], die berekend wordt voor een aandeelhouder die deelnam in de kapitaalverhoging in juni 2009.

¹¹ De return op jaarbasis is het laatste uitgekeerde brutodividend gedurende de periode, plus de toename van de inventariswaarde in de loop van de laatste 12 maanden, gedeeld door de inventariswaarde van een jaar eerder.

¹² De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.

¹³ Brutodividend gedeeld door de beurskoers op 30 september. Voor het boekjaar 2008/2009 gaat het, rekening houdend met de kapitaalverhoging, om het gemiddeld brutodividend.

¹⁴ Buiten de impact van het voorschot op dividend, zou dit op 43,2% liggen.

Dat de perimeter wijzigde door de kapitaalverhoging in juni 2009, had uiteraard een invloed op de evolutie van de kerncijfers. De negatieve return op eigen middelen van 4,31% die tijdens het boekjaar 2008/2009 werd geregistreerd, is vooral het gevolg van de niet-gerealiseerde negatieve variaties in de waarden op de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille, en van de financiële instrumenten die tegen hun marktwaarde worden geboekt volgens de IAS-normen 40 en 39.

NETTOACTIEFWAARDE OP 30 SEPTEMBER 2009

De totale waarde van het nettoactief van Befimmo – groepsaandeel – komt per 30 september 2009 op 988,4 miljoen €; de intrinsieke waarde – groepsaandeel – bedraagt dus 58,87€ per aandeel, terwijl in de aanvulling bij het prospectus in juni 2009 60,34€ per aandeel was aangekondigd. Deze daling is te wijten aan de variatie in de reële waarden van de geconsolideerde portefeuille die tijdens het tweede halfjaar van het boekjaar genoteerd werd. Gezien de huidige onzekerheid op de financiële en de vastgoedmarkten leken hypothesen inzake de evolutie van de waarden niet relevant bij de publicatie van de vooruitzichten in het prospectus van juni 2009.

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

(in miljoen € - groepsaandeel)	2008/2009	VOORUITZICHTEN (PROSPECTUS 2009)	2007/2008
Nettoresultaat	-34,5	-9,9	58,2
Nettocashflow	72,4	70,0	59,8

Analyse van de verschillen in de cashflow

Nettocashflow 2007/2008 (in miljoen € - groepsaandeel)-]	59,8
Vershil in bijdrage van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bij constante perimeter	8,7
Wijziging van de perimeter:	
- <i>Vershil in operationeel vastgoedresultaat</i>	3,4
- <i>Vershil in meerwaarden</i>	-8,5
Netto-effect van de rentedekkingsinstrumenten (vooral IRS)	-6,9
Prorata temporis verwerking van betaalde premies op de CAP-opties	-1,4
Effect van de daling van de rentevoeten en van de schuldvermindering	14,3
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	2,6
Belastingen	0,2
Andere	0,2
Nettocashflow 2008/2009 [groepsaandeel]	72,4

Ten opzichte van het boekjaar 2007/2008 ondergaat de totale **nettocashflow** van het boekjaar een gunstige invloed van de combinatie van hogere huurinkomsten en geringere vastgoedlasten, en van een duidelijke vermindering van de financiële lasten, vooral wegens de lagere rentevoeten.

De gebeurtenissen die de perimeter van de Venootschap wijzigden

Ter herinnering, tijdens het boekjaar werd de vastgoedperimeter vooral gewijzigd door de verwerving van Axento en de overdracht van de Frankrijklei.

Bovendien evolueerde het kapitaal van Befimmo naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni 2009.

Analyse van het resultaat

Het **operationeel vastgoedresultaat** klom met 11,8%, of 12,0 miljoen €, vergeleken met vorig jaar. Het verschil in de bijdrage van de geconsolideerde portefeuille bij gelijke perimeter (+8,7 miljoen €) is te verklaren door de herverhuring van de gerenoveerde gebouwen (Uitbreiding Justitie, Toren 2 van het World Trade Center en Brederode Corner), de toename van de huurinkomsten (indexering van de huurprijzen en stijging van de huurinkomsten na de oplevering van de werken in de portefeuille van Fedimmo) en de geringere netto vastgoedkosten.

De wijziging in de vastgoedperimeter trekt de inkomsten met 3,4 miljoen € netto op, door de impact van een volledig jaar van de verwervingen en overdrachten¹⁵ die in de loop van het boekjaar 2007/2008 plaatsvonden, maar ook door het effect van de verwerving van Axento en van de overdracht van de Frankrijklei tijdens het boekjaar 2008/2009.

Dat de **algemene kosten** met zowat 2 miljoen € slonken, is hoofdzakelijk te verklaren door de lagere vergoeding van de Zaakvoerder en de lagere kosten voor het onderzoek van investeringsprojecten.

De **overige operationele inkomsten** belopen 1,8 miljoen €. Het betreft grotendeels niet-recurrente inkomsten, zoals de geïnde erelonen voor de coördinatie van eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat, in het kader van de huurcontracten die voor de Toren 2 en 3 van het World Trade Center werden afgesloten.

Het **resultaat op portefeuille** is negatief met 74,8 miljoen €, ten opzichte van een positief resultaat van 2,5 miljoen € een jaar eerder. Deze evolutie is enerzijds te verklaren door een niet-gerealiseerd negatief verschil van de reële waarde van de portefeuille (-75,0 miljoen €, of -3,74%) tegen - 6,3 miljoen € vorig jaar, en, anderzijds, door een gerealiseerde meerwaarde van 0,2 miljoen € op de overdracht van het gebouw Frankrijklei, tegen een gerealiseerde meerwaarde op vastgoedoverdracht van 7,5 miljoen € vorig jaar.

Buiten het effect van de verandering in de reële waarde van de gebouwen, ging het **operationeel resultaat** dus met + 6,1% de hoogte in.

Het **financieel resultaat** bedraagt -64,3 miljoen €, tegen -31,3 miljoen € een jaar voordien. Dit financieel resultaat evolueerde enerzijds door de niet-gerealiseerde waardevariatie (IAS 39) op de dekkingsinstrumenten (-26,9 miljoen €) en, anderzijds, door de niet-gerealiseerde waardevermindering van 8,1 miljoen € - van 1 oktober 2008 tot 30 juni 2009 – op het gebouw Axento, die overeenkomstig de IFRS-normen onder financiële lasten geboekt werd.

¹⁵ Verwerving van de gebouwen Vital en Meir en overdracht van Tabaksvest en Langerei, van de semi-industriële portefeuille en van de gebouwen Woluwe Garden B & D.

Buiten het effect van de niet-gerealiseerde elementen, komt het financieel resultaat op -29,3 miljoen €, wat 21% meer is dan vorig jaar. Dit is vooral het gevolg van de lagere rentevoeten.

Uit al deze elementen vloeit een boekhoudkundig verlies van 34,5 miljoen € voort, als gevolg van de niet-gerealiseerde waardevariaties op de gebouwen in portefeuille en op de financiële instrumenten, terwijl de cashflow van 72,4 miljoen € de voorspellingen overtreft.

SCHULD EN DEKKINGSBELEID

Op 30 september 2009 heeft de Vennootschap een schuldratio van 45,39%. Buiten de verrekening in schulden van het voorschot op dividend dat in juni 2009 werd uitgekeerd aan de aandelen van vóór de kapitaalverhoging, zou deze schuldratio 43,2% bedragen, in vergelijking met een ratio van 46,9% per 30 september 2008.

Tijdens het boekjaar verstevigde Befimmo haar financiële structuur met de vernieuwing van een bilaterale lijn van 100 miljoen € voor 3 jaar. Op 30 september 2009 heeft haar schuld een gemiddelde looptijd van 3,18 jaar. Daarnaast beschikt de Vennootschap over 285 miljoen € aan ongebruikte lijnen.

De Vennootschap voert verder een beleid van de dekking van de rentevoeten om een dekkingsratio van 50 tot 75% te waarborgen. Op 30 september 2009 lag de dekkingsratio op 105%, naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni die de schuld met 159,5 miljoen € terugschroefde. Gezien de dekking voor een groot deel gegarandeerd is door instrumenten van het optietype, doet Befimmo voor zowat de helft van haar schuld haar voordeel met de lage rentevoeten op korte termijn.

Tijdens het boekjaar breidde de Vennootschap de horizon van haar dekkingen uit met de verwerving van CAP-instrumenten.

GECONSOLIDEERDE JAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (in duizend €)

	30.09.2009	30.09.2008
I. (+) Huurinkomsten	119 086	109 507
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-441	-346
NETTO-HUURRESULTAAT	118 645	109 161
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	11 653	14 072
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20 945	21 922
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 714	-23 296
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	239	159
VASTGOEDRESULTAAT	131 767	122 017
IX. (-) Technische kosten	-14 542	-16 814
X. (-) Commerciële kosten	-581	-1 138
XI. (-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 361	-1 028
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 157	-970
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-24	-7
(+/-) Vastgoedkosten	-17 666	-19 957
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	114 101	102 060
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-9 841	-11 888
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	1 874	1 255
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	106 134	91 427
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	213	8 801
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-74 982	-6 316
OPERATIONEEL RESULTAAT	31 364	93 913
XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 032	19 545
XX. (-) Interestkosten	-30 010	-40 239
XXI. (-) Andere financiële kosten	-39 304	-10 655
(+/-) Financieel resultaat	-64 282	-31 349
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-32 918	62 563
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	-461	-646
(+/-) Belastingen	-461	-646
NETTORESULTAAT	-33 379	61 918
RESULTAAT GROEPSAANDEEL	-34 499	58 170
MINDERHEIDSBELANGEN	1 120	3 748
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	-2,45	4,45

GECONSOLIDEERDE BALANS (in duizend €)

ACTIVA	30.09.09	30.09.08
I. Vaste activa	1 939 688	1 927 934
A. Goodwill	15 890	15 977
C. Vastgoedbeleggingen	1 918 317	1 877 636
E. Andere materiële vaste activa	630	722
F. Financiële vaste activa	2 412	23 827
G. Vorderingen financiële leasing	2 439	9 772
II. Vlottende activa	49 707	43 817
A Activa bestemd voor verkoop	4 576	8 865
B. Financiële vlottende activa	551	1 870
C. Vorderingen financiële leasing	7 326	56
D. Handelsvorderingen	23 520	22 765
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 281	3 112
F. Kas en kasequivalenten	6 096	4 556
G. Overlopende rekeningen	4 357	2 594
TOTAAL ACTIVA	1 989 395	1 971 751
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.09	30.09.08
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 049 999	1 028 507
I. Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	988 367	966 809
A. Kapitaal	233 985	186 919
B. Uitgiftepremies	485 340	372 952
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	247 930	385 825
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	282 429	327 655
b. Nettoresultaat van het boekjaar	-34 499	58 170
II. Minderheidsbelangen	61 632	61 698
VERPLICHTINGEN	939 396	943 244
I. Langlopende verplichtingen	764 268	862 434
B. Langlopende financiële schulden	745 414	857 016
a. Kredietinstellingen	529 068	597 651
b. Financiële leasing	-	51 705
c. Andere	216 346	207 661
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18 854	-
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	5 418
II. Kortlopende verplichtingen	175 128	80 810
A. Voorzieningen	2 422	4 758
B. Kortlopende financiële schulden	47 019	15 379
a. Kredietinstellingen	1 877	8 970
b. Financiële leasing	45 142	6 409
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	110 506	46 967
F. Overlopende rekeningen	15 181	13 706
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 989 395	1 971 751

De Commissaris zal een verklaring zonder voorbehoud afleggen over de geconsolideerde rekeningen van Befimmo.

DIVIDEND 2009

De Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo zal de Algemene vergadering van aandeelhouders voorstellen om voor elk van de 16.790.103 aandelen van de Vennootschap over de periode van 25 juni 2009 tot 30 september 2009 een nettodividendsaldo van 0,89€ (of een bruto dividendsaldo van 1,0471€) goed te keuren, betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 19 vanaf 22 december 2009.

Coupon nr. 18, die het voorschot op dividend van 2,86€ netto (3,36471€ bruto) vertegenwoordigt, dat toegekend werd aan de bestaande aandelen die vóór de kapitaalverhoging werden uitgegeven, en die op 24 juni 2009 werd afgeknipt, is ook betaalbaar vanaf 22 december 2009.

Het brutodividend vertegenwoordigt 85% van de geconsolideerde cashflow (groepsaandeel) van het boekjaar.

VOORUITZICHTEN

Ondanks de woelige tijden lijkt Befimmo, zonder daarom immuun te zijn, toch goed beschermd omdat bijna tweederde van haar portefeuille voor lange periodes verhuurd is aan openbare instellingen.

In dit stadium en bij constante perimeter, wijzigt de Zaakvoerder van de Vastgoedbevak niets aan het vooropgestelde dividend in het prospectus van juni 2009. Als er ook voor het overige niets verandert, zou het brutodividend over het boekjaar 2009/2010 dus op 3,90€ per aandeel kunnen komen.

De jaarrekeningen per 30 september 2009, het beheersverslag en ook het verslag van de Commissaris zijn vanaf 30 november 2009 beschikbaar op de zetel van de Vennootschap.

Bijkomende inlichtingen:

**Emilie Delacroix
Investor Relations &
External Communication Manager
Befimmo CommVA
Waversesteenweg, 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60
Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be
E-mail: @befimmo.**