



Befimmo

Halfjaarlijks Financieel Verslag 2010

Clear position



Axento, Luxemburg stad

**Halfjaarlijks
Financieel Verslag
over de
geconsolideerde
rekeningen op
31 maart 2010.
Dit verslag bevat
gereguleerde
informatie.**

Tussentijds beheersverslag	1
Profiel van Befimmo	2
De portefeuille	3
De portefeuille in detail	8
Analyse van de vastgoedmarkt	10
De conclusies van de vastgoedexpert	12
Duurzame ontwikkeling	14
De informatie over de belangrijkste risico's	15
De financiële structuur	19
De financiële resultaten	20
Het Befimmo-aandeel	23
Raad van Bestuur, Aandeelhouderschap en Kalender	24
Samengevatte financiële staten	25
Geconsolideerde resultatenrekening	26
Geconsolideerde balans	27
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	28
Geconsolideerd variatieoverzicht van het eigen vermogen	29
Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten	30
Verslag van de Commissaris	34
Verklaring	35

Elke referentie aan de portefeuille, het vermogen, de cijfergegevens, de activiteiten van Befimmo, moet worden begrepen op geconsolideerde basis, tenzij het tegendeel uitdrukkelijk blijkt uit de context of uit een vermelding.



Befimmo vandaag

Befimmo is een Vastgoedbevak, een Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast kapitaal. Haar hoofdactiviteit bestaat uit de opbouw van een vastgoedportefeuille van kwaliteit met de middelen die haar aandeelhouders haar toevertrouwen, deze opwaarderen en het bijhorend rendement uitkeren. In de praktijk koopt, verkoopt, bouwt, renoveert en verhuurt Befimmo kantoorgebouwen.

Van bij de oprichting in 1995 specialiseerde Befimmo zich in investeringen in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in de stadscentra, waar de schaarste structureel gegeneerd wordt. Befimmo spitst zich vooral toe op de Brusselse stadskern, het «Central Business District».

Om Befimmo in enkele cijfers voor te stellen: haar portefeuille bevat een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van nagenoeg 858.000 m². Daarvan ligt zowat 72% in Brussel⁽¹⁾. Deze portefeuille heeft een reële waarde van 1,9 miljard €.

Met dit gespecialiseerd investeringsbeleid bouwde Befimmo een portefeuille van kantoorgebouwen op waarvan vandaag bijna 65% op lange termijn aan openbare instellingen verhuurd is. Dit waarborgt haar meteen voor een groot deel regelmatige, geïndexeerde en beveiligde inkomsten.

Door haar strategie heeft ze een profiel dat uniek is op de markt. Ze kan zich zodoende opstellen als een referentieoperator op Europees niveau.

Befimmo wil dit beleid van doelgerichte investeringen voortzetten, om zo haar uniek risico-/returnprofiel op de markt te behouden.

Hoewel de voorrang naar de Belgische markt blijft gaan, kan Befimmo, – zoals eerder in Luxemburg – ook nieuwe investeringen in andere landen van de eurozone overwegen, voor zolang deze goede groeivoorzichten bieden en een wetgeving hebben die de specifieke fiscale transparantie van de vastgoedbevaks waarborgt. Het zou dan meer bepaald gaan om steden met een veelbelovende en tegelijk liquide markt.

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels (compartment B) en Euronext Paris. Ze maakt deel uit van de Bel-20 en is ook opgenomen in de indexen Next 150, EPRA, DJ Stoxx 600 en GPR250. Ze biedt voldoende liquiditeit aan het grootste deel van haar aandeelhouders.

Sinds 15 jaar streeft de Vastgoedbevak een doel van waardecreatie voor haar aandeelhouders na. Befimmo hanteert inderdaad onafgelaten een strategie die gericht is op de maximalisering van haar cashflows op lange termijn en op de creatie van vastgoedmeerwaarden.

(1) Brussel omvat het Central Business District («CBD») (namelijk de zakenwijken in het centrum van Brussel: Centrum, Leopold, Louiza, Zuid en Noord), de gedecentraliseerde zone (de kantoormarkten in de 19 Brusselse gemeenten, buiten het CBD) en de rand (de kantoormarkten buiten de 19 Brusselse gemeenten, in de buurt van de ring (RO)).

Evolutie van de activiteiten

Bezettingsgraad

Op 31 maart 2010 ligt de bezettingsgraad⁽²⁾ van de gebouwen in portefeuille, berekend op basis van de werkelijk voor verhuur beschikbare oppervlaktes, op 95,5%, tegenover 96,1% bij het begin van het boekjaar.

Voor alle vastgoedbeleggingen samen, dit wil zeggen met de gebouwen die momenteel volledig heringericht worden⁽³⁾, komt de bezettingsgraad per 31 maart 2010 op 92,1%, ten opzichte van 93,7% bij het begin van het boekjaar. Deze daling was vooraf aangekondigd en is vooral toe te schrijven aan het vertrek van het federaal departement Wetenschapsbeleid uit het gebouw Wetenschap-Montoyer, waarvan de huurovereenkomst eind maart 2010 afliep.

In de loop van het halfjaar verwelkomde Befimmo nieuwe huurders in haar portefeuille. Dat was onder meer het geval in Luxemburg, in haar gebouw Axento, dat 10.640 m² kantoren telt: we sloten er huurcontracten met de bank BGL BNP Paribas, met BNP Paribas Real Estate en met BNP Paribas Real Estate Investment Management, voor een totale oppervlakte van meer dan 7.000 m². Deze huurcontracten zijn op 1 februari 2010 ingegaan. Daarnaast is nu ook de volledige commerciële benedenverdieping (1.600 m²) verhuurd.

Bovendien vernieuwden andere huurders hun huur-overeenkomst. In totaal ondertekende Befimmo tijdens het eerste halfjaar 2009-2010 huurcontracten voor meer dan 19.000 m² kantooroppervlakte.

Project voor de overdracht van het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen (12.167 m²)

Fedimmo NV, dochtermaatschappij voor 90% van de Vastgoedbevak Befimmo CommVA, had in juni 2008 een overeenkomst ondertekend voor de overdracht, onder opschortende voorwaarden, van het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen. Deze overdracht was oorspronkelijk voor begin 2010 gepland, maar kon niet plaatsvinden omdat aan één van de opschortende voorwaarden niet binnen de afgesproken termijn was voldaan⁽⁴⁾.

Het gebouw, dat tot 27 december 2010 verhuurd is, blijft dus momenteel in de portefeuille van de vennootschap Fedimmo.

Project voor de bouw van het gebouw Paradis in Luik (38.300 m²)

Nog even herhalen dat de Belgische Staat met Fedimmo een huurovereenkomst voor 25 jaar afsloot voor een te bouwen pand (voor een totale geraamde kostprijs van 91,1 miljoen €), gelegen rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet dienen voor de nieuwe kantoren van de ambtenaren van de Federale Overheidsdienst Financiën. De huur gaat in op 1 juni 2013.

Fedimmo vroeg een zogenaamde “permis unique” aan, op basis van de stedenbouwkundige certificaten die ze midden 2008 kreeg. De beslissing van de bevoegde overheden wordt verwacht na de zomer 2010.

Renovatie- en herinrichtingswerken

Empress Court (15.524 m²) (voorheen Keizerin genaamd)

De herinrichtingswerken van het gebouw startten in de loop van 2009 en verlopen zoals gepland. Het gebouw kan dus begin 2011 op de markt komen.

Dit gebouw zal dan de standing, de flexibiliteit, het comfort en de milieukwaliteiten bieden van de beste hedendaagse realisaties, die de markt verwacht.

Het project was al laureaat van de wedstrijd «BIM 2007 – Groene gebouwen» en kreeg nu ook het Breeam⁽⁵⁾-certificaat voor duurzame ontwikkeling met de rating “Uitstekend” in de categorie Design & Pre-construction.

De volledige investering, die over de boekjaren 2009-2011 gespreid is, wordt op 25 miljoen € geraamd.

Central Gate (32.959 m²)

Befimmo heeft beslist gebruik te maken van de stedenbouwkundige vergunning, die haar in januari 2009 werd afgeleverd, om het gebouw Central Gate verder te renoveren.

(2) Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief die van de verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan)/(lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

(3) Gebouwen die momenteel volledig heringericht worden: Empress Court (voorheen Keizerin genaamd), Froissart en Wetenschap-Montoyer.

(4) Meer informatie is te vinden in ons persbericht van 29 maart 2010 op www.befimmo.be.

(5) BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) is een methode voor de milieubeoordeling van gebouwen. Het betreft een referentiekader voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen. Dit referentiekader is één van de meest gebruikte maatstaven geworden voor de beschrijving van de milieuprestatie van een gebouw. Meer informatie is te vinden op de website www.breeam.org.

Dit renovatieprogramma omvat vooral de herstelling van de gevels en daken, de vervanging van de ramen, de heraanleg van de parkeerruimtes, de patio's en het interne verkeer, en algemener de opfrissing van de gemeenschappelijke ruimtes. Ook is de inrichting van een derde ingang naar het binnengebied van het blok gepland.

Het budget voor dit project wordt op zowat 19 miljoen € geraamd. De werken zouden over een periode van twee jaar moeten lopen, over de boekjaren 2010-2012.

Wetenschap-Montoyer (4.921 m²)

De huurovereenkomst van de Regie der Gebouwen verstreek op 27 maart 2010. Fedimmo ging onmiddellijk van start met de herinrichting van het gebouw.

Dit project, dat laureaat was van de wedstrijd «BIM 2009 – Groene gebouwen», betreft de volledige herinrichting van het gebouw en de reorganisatie van het horizontale en verticale verkeer om de bestaande oppervlaktes optimaal te benutten. Het budget voor deze werken komt op ongeveer 10 miljoen €.

Het gebouw, dat uitstekend gelegen is in de Leopoldwijk, zou in de loop van het tweede halfjaar 2011 beschikbaar moeten zijn.

Froissart (3.185 m²)

De herinrichtingswerken voor een budget van bijna 6 miljoen € verlopen volgens plan.

Het gebouw, ideaal gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de Schuman-rotonde, in het hart van de

Europese wijk, zal na de zomer van 2010 opgeleverd worden.

Algemeen renovatieprogramma van de gebouwen van Fedimmo

Fedimmo heeft, overeenkomstig haar contractuele verbintenissen met de Belgische Staat, binnen de geplande termijnen het algemeen renovatieprogramma van haar gebouwen afgewerkt, met uitzondering van de werken aan de Toren 3 van het World Trade Center, die immers op verzoek van de Belgische Staat werden uitgesteld.

In de voorbije drie jaren trokken deze werken de jaarlijkse huurinkomsten van Fedimmo NV geleidelijk op tot 3,4 miljoen € op 1 januari 2010.

Variatie in de reële waarden⁽¹⁾ van de vastgoedportefeuille

Op 31 maart 2010 bedraagt de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo 1.920,6 miljoen €, ten opzichte van 1.920,9 miljoen € op 31 december 2009 en 1.922,9 miljoen € op 30 september 2009. De evolutie van deze waarde omvat de kosten van de renovatie- en herinrichtingswerken in de portefeuille in het eerste halfjaar, onder aftrek van de waardevariëaties die op de resultatenrekening geboekt zijn.

Buiten investeringen, valt over het halfjaar een waardevermindering in de portefeuille van

VARIATIE IN DE REËLE WAARDEN [Geconsolideerde portefeuille⁽²⁾]

	VARIATIE OVER HET HALFJAAR ⁽³⁾ (zonder investeringen)	AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE ⁽⁴⁾ (%)	31.03.2009	30.09.2009 (in miljoen €)	31.03.2010
Kantoren					
Brussel centrum (CBD)	-0,64%	56,6%	1 083,0	1 082,7	1 087,6
Brussel gedecentraliseerd	-4,16%	7,0%	143,6	139,4	133,6
Brussel rand	-2,46%	8,5%	170,1	166,7	162,7
Vlaanderen	-0,66%	18,7%	360,3	360,4	360,9
Wallonië	-1,10%	4,9%	92,2	92,2	93,5
Luxemburg stad	0,83%	4,3%	-	81,5	82,3
TOTAAL	-1,01%	100%	1 849,2	1 922,9	1 920,6

Wijziging in de perimeter tussen 31 maart 2009 en 31 maart 2010: acquisitie van Axento⁽⁵⁾ in juli 2009

(1) Deze waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die de boeking in «reële waarde» vereist voor vastgoedbeleggingen. Deze reële waarde wordt verkregen door aftrek van de «beleggingswaarde» van een gemiddelde van de transactiekosten over de laatste drie jaar. Dit komt overeen met (i) 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen € en met (ii) 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €.

(2) De portefeuille omvat de vastgoedbeleggingen, evenals de gebouwen bestemd voor verkoop.

(3) Variatie in de reële waarden tussen 30 september 2009 en 31 maart 2010.

(4) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarden op 31 maart 2010.

(5) Meer informatie vindt u in onze persberichten van 23 juli en van 18 november 2009 op www.befimmo.be.

19,7 miljoen € (-1,01%) te noteren (namelijk -10,3 miljoen € of -0,54% voor het eerste kwartaal van het boekjaar en -9,3 miljoen € of -0,48% voor het tweede kwartaal van het boekjaar).

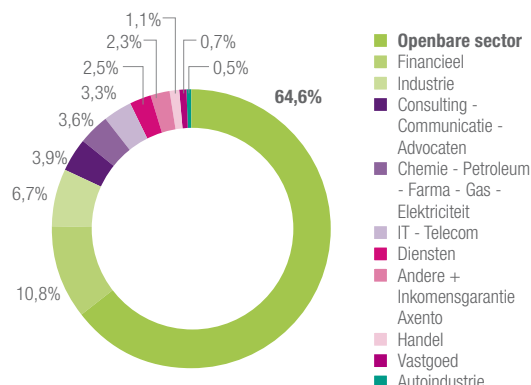
De dalende trend in de waarden van de gebouwen in het Brussels CBD (ongeveer 57% van de geconsolideerde portefeuille) werd in de loop van het halfjaar afgeremd, tot een variatie die beperkt blijft tot -0,64% (-7,0 miljoen €).

De waarden van de gebouwen in de gedecentraliseerde zone en in de rand (ongeveer 15% van de portefeuille in totaal) dalen het sterkst, respectievelijk 4,16% (-5,8 miljoen €) en 2,46% (-4,1 miljoen €). Die waardedalingen zijn voornamelijk te wijten aan de algemene verlaging van de geraamde huurwaarden, waaruit de huidige druk op de Brusselse kantoorhuurmarkt spreekt. De kapitalisatiepercentages bleven globaal stabiel, behalve voor de gebouwen waarvoor een grote leegstand, die strookt met de markt, verwacht wordt op korte of middellange termijn.

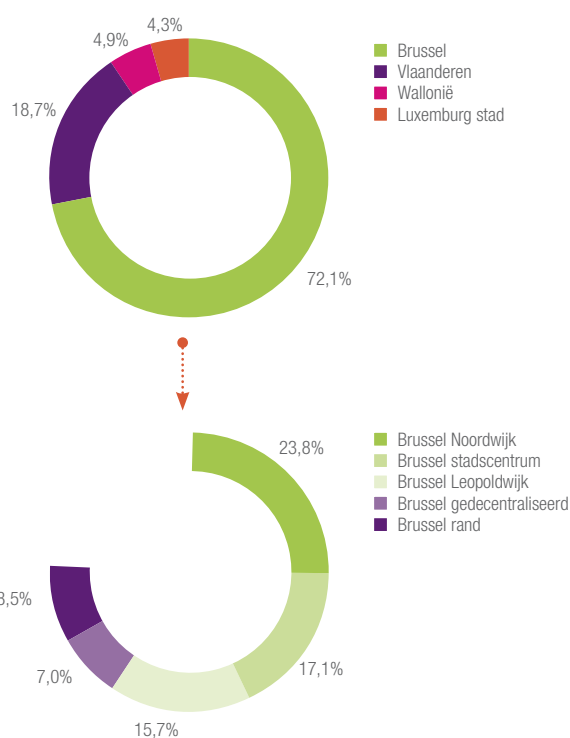
De gebouwen in Vlaanderen, Wallonië en Luxemburg, respectievelijk 18,7%, 4,9% en 4,3% van de geconsolideerde portefeuille, ondergingen gematigde waardevariëaties tijdens dit halfjaar. Het gaat om -0,7% (-2,4 miljoen €), -1,1% (-1,0 miljoen €) en +0,8% (+0,7 miljoen €).

De strategie van Befimmo bestaat erin te beleggen in kwaliteitsgebouwen die nieuwe huurders kunnen aantrekken. Dit maakt haar vastgoedportefeuille goed bestand tegen de crisis die momenteel de

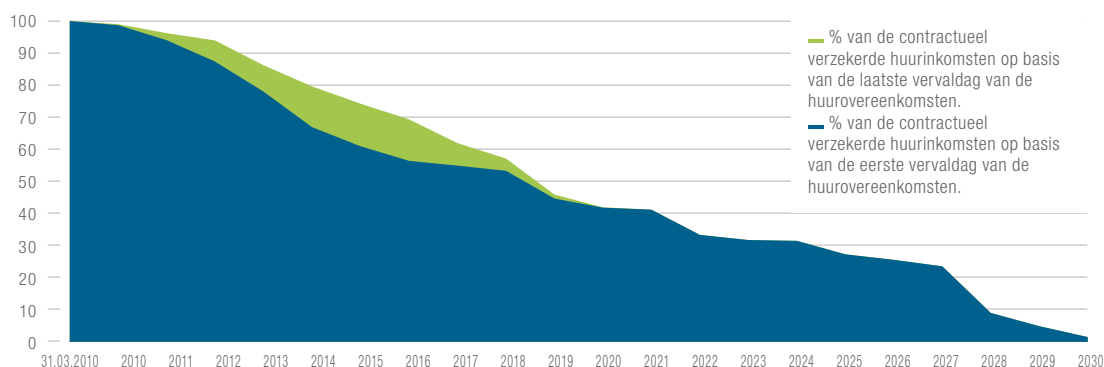
Huurders ⁽⁶⁾



Geografische verdeling ⁽⁷⁾



Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille ⁽⁸⁾ (op grond van de lopende en reeds ondertekende toekomstige huurcontracten) (in%)



(6) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van lopende huren op 31 maart 2010.

(7) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarden op 31 maart 2010.

(8) De verhouding tussen enerzijds verzekerde huurbedragen van volgende jaren, berekend vanuit de huidige situatie uitgaand van het feit dat elke huurder vertrekt op zijn eerste vervalddag en dat geen enkele andere huur werd gerealiseerd, en anderzijds de lopende huren op 31 maart 2010. Deze grafiek houdt geen rekening met het nieuwe huurcontract van 25 jaar vast met de Regie der Gebouwen in het gebouw Paradis in Luik.

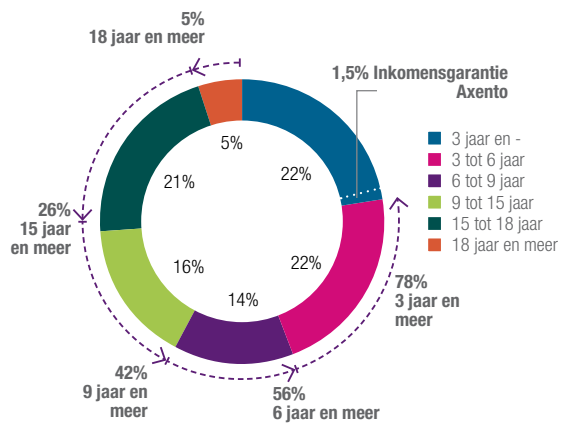
economie in het algemeen en de kantoormarkt in België in het bijzonder treft.

In deze context van crisis zijn de belangrijkste troeven van haar vastgoedportefeuille:

- de concentratie van haar portefeuille in het Brussels CBD (ongeveer 57%);
- de kwaliteit van haar huurders, met ongeveer 65% van de inkomsten die van de openbare sector komen;
- de gewogen gemiddelde duur van haar huurcontracten van 9,3 jaar voor de hele portefeuille op 31 maart 2010.

Op 31 maart 2010 ligt het globaal huurrendement, de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes inbegrepen, op 7,05% ten opzichte van 6,92% op 30 september 2009. Op die zelfde datum bedraagt het globaal huurrendement van de geconsolideerde portefeuille (lopende huurinkomsten) 6,49%, tegenover 6,48% op 30 september 2009. Zonder de gebouwen die momenteel heringericht worden, kloppen het potentieel en het reëel rendement respectievelijk af op 6,94% en 6,63% per 31 maart 2010.

Duur van de huurcontracten



HUURDERS (op 31.03.10)

HUURDERS	JAARLIJKSE HUUR	GEWOGEN GEMIDDELTE DUUR ⁽¹⁾	PERCENTAGE
1. Openbare sector [federaal & regionaal]			58,9%
2. Europese instellingen en vertegenwoordigingen			5,7%
Top twee van de huurders: OPENBARE SECTOR	82 miljoen €	11,6 jaar	64,6%
3. BNP Paribas & dochtermaatschappijen			6,9%
4. Citibank			2,9%
5. Linklaters Associates			2,5%
6. Levi Strauss			2,3%
7. Sheraton Management LLC			1,5%
8. General Electric			1,1%
9. Scarlet Business			0,7%
10. Oracle			0,6%
Acht volgende huurders	23 miljoen €	6,6 jaar	18,4%
Tien volgende huurders	5 miljoen €	3,4 jaar	4,3%
Top 20 van de huurders	110 miljoen €	10,1 jaar	87,3%
± 165 huurders	14 miljoen €	3,8 jaar	11,2%
Inkomensgarantie Axento	2 miljoen €	0,8 jaar	1,5%
TOTAAL	126 miljoen €	9,3 jaar	100,0%

(1) De gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten: de som van (de lopende jaarlijkse huurinkomsten van elk huurcontract, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van dat contract) gedeeld door de lopende totale huur in portefeuille.

**SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEVENS
VAN DE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO** (op 31.03.10)

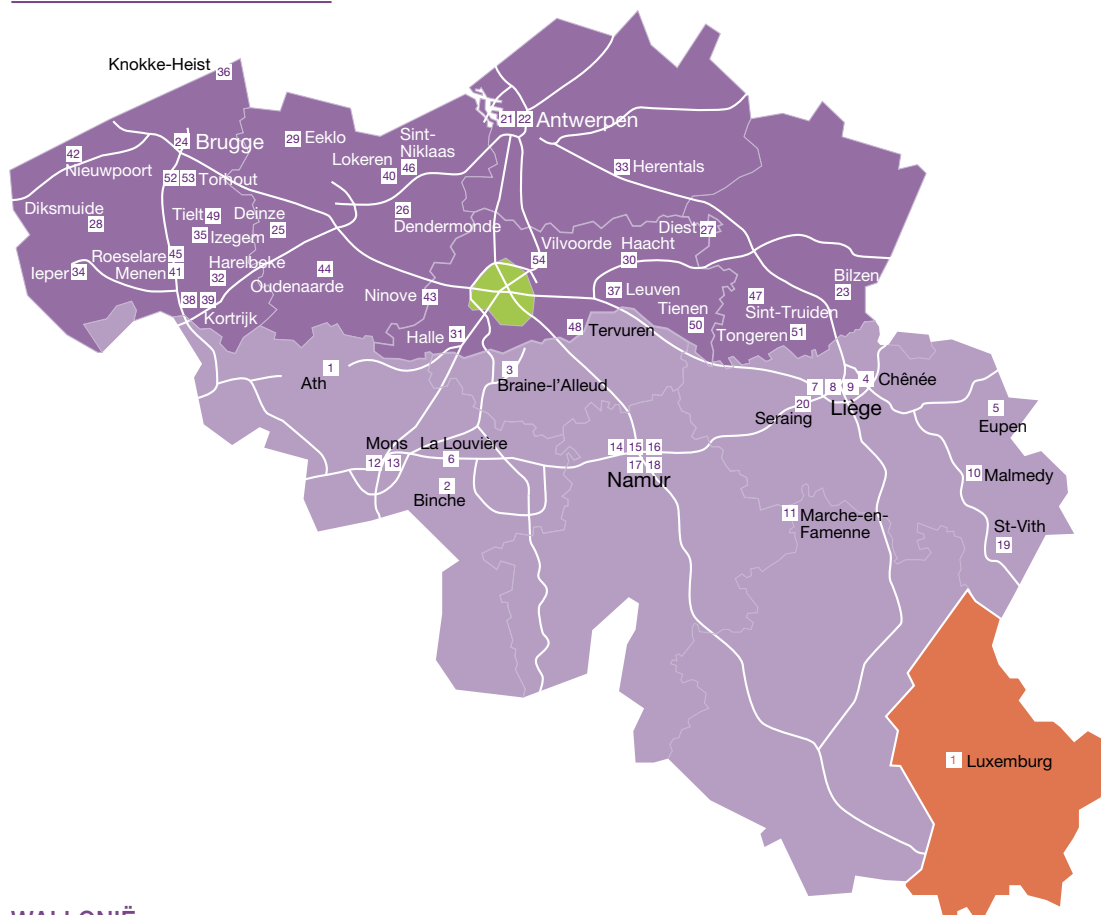
VASTGOEDBELEGGINGEN	HUUR- OPPERVLAKTES (m ²)	AANDEEL IN DE PORTE- FEUILLE ⁽²⁾	LOPENDE HUREN (in duizend €)	BEZETTINGS- GRAAD	POTENTIEEL RENDEMENT
KANTOREN					
Brussel - stadscentrum					
10 gebouwen	125 392	14,8%	18 680	82,4%	6,7%
Brussel - Leopoldwijk					
9 gebouwen	75 749	13,3%	16 845	88,0%	6,2%
Brussel – Noordwijk					
3 gebouwen	187 506	24,8%	31 325	98,8%	7,2%
Brussel Central Business District					
TOTAAL	388 647	53,0%	66 849	90,9%	6,8%
Brussel gedecentraliseerd					
8 gebouwen	61 379	8,0%	10 099	91,1%	8,1%
Brussel rand					
7 gebouwen en kantoorparken	106 470	9,0%	11 423	78,4%	8,7%
TOTAAL BRUSSEL	556 496	70,0%	88 371	89,1%	7,1%
Vlaanderen					
34 gebouwen	192 730	17,0%	21 434	100,0%	5,8%
Wallonië					
20 gebouwen	95 601	8,7%	11 044	100,0%	11,4%
Luxemburg stad					
1 gebouw	13 447	4,3%	5 387	100,0% ⁽³⁾	6,4%
TOTAAL BEFIMMO	858 274	100,0%	126 237	92,11%	7,05%

(2) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 maart 2010.

(3) Het gebouw Axento is nu voor meer dan 65% verhuurd. Daarnaast heeft Befimmo voor de nog leegstaande oppervlaktes een inkomensgarantie van 18 maanden, die op 31 december 2010 verstrijkt.

De portefeuille in detail

BELGIË EN LUXEMBURG



WALLONIË

- 1 Ath, Place des Capucins 1
- 3 Braine-l'Alleud, Rue Pierre Flamand 64
- 5 Eupen, Vervierserstrasse 8
- 7 Liège, Avenue Émile Digneffe 24
- 9 Liège, Rue Rennequin-Sualet 28
- 11 Marche-en-Famenne, Av. du Monument 25
- 13 Mons, Digue des Peupliers 71
- 15 Namur, Rue Pépin 5
- 17 Namur, Rue Pépin 22
- 19 Saint-Vith, Klosterstrasse 32

- 2 Binche, Rue de la Régence 31
- 4 Chênée, Rue Large 59
- 6 La Louvière, Rue Ernest Boucqueau 15
- 8 Liège, Rue Paradis 1
- 10 Malmedy, Rue Joseph Werson 2
- 12 Mons, Rue Joncquois 118
- 14 Namur, Rue Henri Lemaître 3
- 16 Namur, Rue Pépin 31
- 18 Namur, Avenue de Stassart 9
- 20 Seraing, Rue Haute 67

VLAANDEREN

- 21 Antwerpen, Kattendijkdok - Oostkaai 22
- 23 Bilzen, Brugstraat 2
- 25 Deinze, Brielstraat 25
- 27 Diest, Koning Albertstraat 12
- 29 Eeklo, Raamstraat 18
- 31 Halle, Zuster Bernardastraat 32
- 33 Herentals, Belgiëlaan 29
- 35 Izegem, Kasteelstraat 15
- 37 Leuven, Vital Decosterstraat 42/44
- 39 Kortrijk, Ijzerkaai 26
- 41 Menen, Grote Markt 10
- 43 Ninove, Bevrijdingslaan 7
- 45 Roeselare, Rondekomstraat 30
- 47 Sint-Truiden, Abdijstraat 6
- 49 Tielt, Tramstraat 48
- 51 Tongeren, Verbindingstraat 26
- 53 Torhout, Elisabethlaan 27

- 22 Antwerpen, Meir 48
- 24 Brugge, Boninvest 12
- 26 Dendermonde, St-Rochusstraat 63
- 28 Diksmuide, Woumenweg 49
- 30 Haacht, Remi van de Sandelaan 1
- 32 Harelbeke, Kortrijksestraat 2
- 34 Ieper, Arsenaalstraat 4
- 36 Knokke-Heist, Majoor Vandammestraat 4
- 38 Kortrijk, Bloemistenstraat 23
- 40 Lokeren, Grote Kaai 20
- 42 Nieuwpoort, Juul Fillaertweg 41
- 44 Oudenaarde, Marlboroughlaan 4
- 46 Sint-Niklaas, Driekoningstraat 4
- 48 Tervuren, Leuvensesteenweg 17
- 50 Tienen, Goossensvest 3
- 52 Torhout, Burg 28
- 54 Vilvoorde, Groenstraat 51

LUXEMBURG

- 1 Luxembourg, Avenue John Fitzgerald Kennedy 44 (Plateau du Kirchberg)

BRUSSEL

BRUSSEL STADSCENTRUM

55 Brederode 1 en 2 >> 56 Central Gate >> 57 Keizer >> 58 Montesquieu (voorheen Uitbreiding Justitie genaamd) >> 59 Voorlopig Bewind >> 60 Empress Court (voorheen Keizerin genaamd) >> 61 Lambermont >> 62 Pacheco >> 63 Poelaert

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

64 Kunst >> 65 Froissart >> 66 Guimard >> 67 Jozef II >> 68 Schuman 3 en 11 >> 69 Wetenschap-Montoyer >> 70 View Building >> 71 Wiertz

BRUSSEL NOORDWIJK

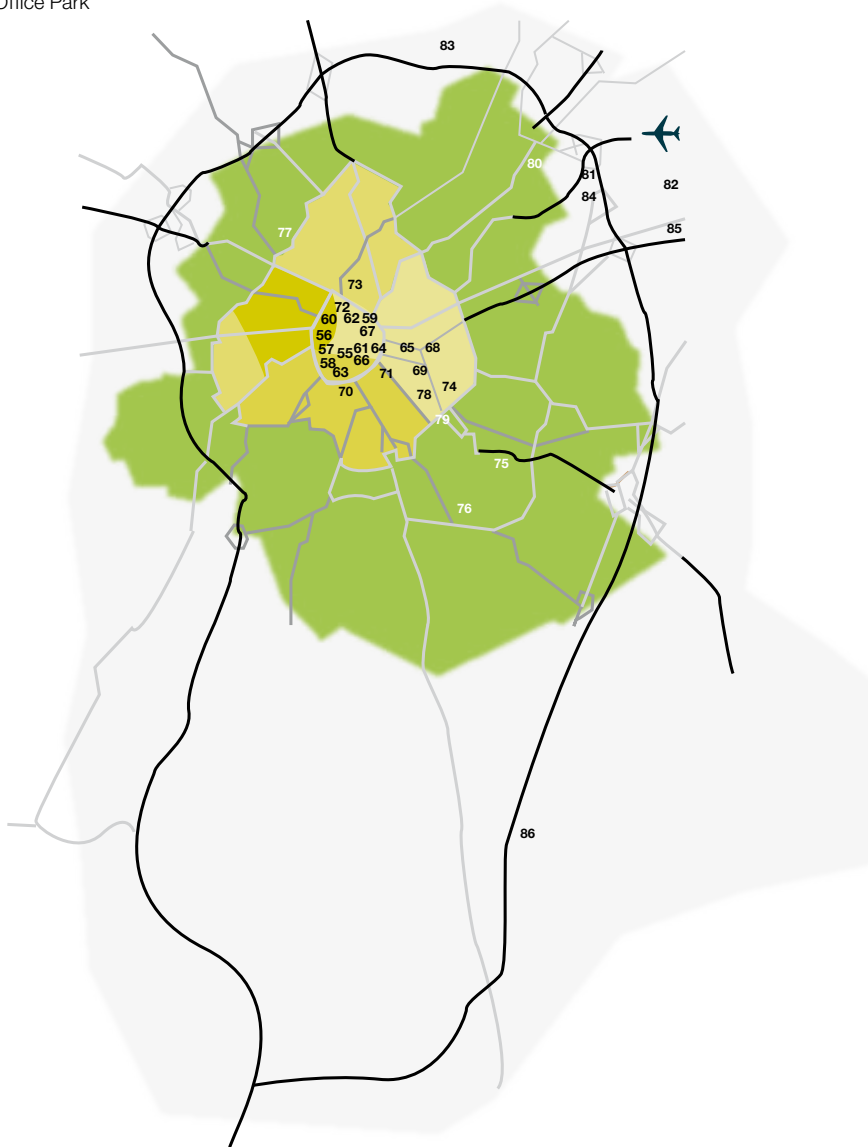
72 Noord Building >> 73 World Trade Center Toren 2 en 3

BRUSSEL GEDECENTRALISEERD

74 Eudore Devroye >> 75 Goemaere >> 76 Terhulpsesteenweg 177 >> 77 Jean Dubrucq >> 78 La Plaine >> 79 Triomf I, II en III

BRUSSEL RAND

80 Eagle Building >> 81 Fountain Plaza >> 82 Ikaros Business Park >> 83 Media >> 84 Ocean House >> 85 Planet 2 >> 86 Waterloo Office Park



Zicht op het gebouw Wetenschap-Montoyer

Brussel Leopoldwijk

Architecten: ARTE POLIS



Na een al eerder matige jaargang 2009, lijken ook 2010 en 2011 moeilijke jaren te worden voor de Brusselse huurmarkt. Het klopt dat de financiële crisis langzaam wegeeft, maar de bedrijven blijven voorzichtig, investeren niet veel en herstructureren om hun kosten te drukken. Dit in een context van een leegstand op de Brusselse kantoormarkt die een historische piek bereikt, en zelfs nog toeneemt. Deze trend zou echter moeten afnemen, dankzij de verwachte vertraging van de bouwactiviteit in 2011.

De beleggingsmarkt blijft verzwakt. Het beleggingsvolume haalt slechts 120 miljoen € in het eerste kwartaal van 2010. Voor de periode van 2005 tot 2008 was er nog sprake van volumes tussen 1,3 en 2 miljard € per jaar. De producten die de verkopers aanbieden, beantwoorden niet aan de verwachtingen van de kopers, noch inzake bezettingsduur noch inzake ligging.

Brusselse huurmarkt⁽¹⁾

De vraag

In de loop van het eerste kwartaal 2010 werd bijna 150.000 m² kantoorruimte in gebruik genomen. Als deze trend aanhoudt, zou de vraag over het hele jaar boven de 550.000 m² moeten gaan, of het gemiddelde niveau van vóór de crisis. Momenteel gaat een groot deel van deze vraag uit van huurders van wie het huurcontract binnenkort vervalt of op een break komt. Deze trachten dan hun voordeel te doen met gunstige huurvoorwaarden, al moeten ze daarvoor verhuizen.

Net als in het vierde kwartaal van 2009 trok een klein aantal grote transacties weer de take-up op. Dat geldt vooral voor het CBD en meer bepaald in de Noordwijk (BNP Paribas Fortis huurde het hele Boréal complex (35.800 m²)), in de Zuidwijk (Infra-bel verbond er zich toe om de nieuwe kantoorprojecten South City en South Crystal (24.700 m²) volledig te huren), evenals in de Leopoldwijk (de EC tekende voor 8.300 m² in The Capital). In de gedecentraliseerde zone en in de rand konden ook een klein aantal transacties van betekenis geregistreerd worden (L'Oréal in het project Atlantis (6.500 m²), evenals KPN Group (6.000 m²) en Rockwell Automation (3.500 m²) in het Pegasus Office Park).

(1) Bron: CB Richard Ellis (31 maart 2010).

Het aanbod

In 2010 volgen de opleveringen van kantoren verder een aangehouden ritme. Voor het hele jaar 2010 is ongeveer 315.000 m² aan kantoren gepland, waarvan 60% nog te huur is.

De verwachting is dat het opleveringsvolume op termijn geleidelijk zal slinken, omdat momenteel maar een beperkt aantal projecten op stapel zijn. In de gedecentraliseerde zone en in de rand, waar een grotere leegstand de markten blijft kenmerken, zullen in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid nog minder nieuwe projecten en toekomstige opleveringen te noteren zijn. Volgens de vooruitzichten zou de bouwactiviteit haar laagste niveau halen in 2011-2012, om dan vanaf 2013 weer op te veren.

De huurleegstand

Momenteel staat 1,5 miljoen m² kantoren te huur. Dat komt neer op 11,6% van de voorraad (tegen 9,1% eind 2008). Ondanks de goede prestaties op de huurmarkt in het eerste kwartaal van 2010 blijft de beschikbaarheid van kantoren maar toenemen door de oplevering van nieuwe speculatieve bouwprojecten, de reorganisatie bij talrijke bedrijven en het groter aanbod in onderverhuur.

Deze trend zou vanaf 2011 waarschijnlijk moeten afnemen, door de vertraging van de bouwactiviteit.

De huurprijzen

Door de marktsituatie slaat de balans door ten voordele van de huurders, die aantrekkelijke huurwaarden aangeboden krijgen.

De 'prime' kantoorruimtes worden verhuurd voor 265€/m²/jaar (ten opzichte van 300€/m²/jaar eind 2007). De gemiddelde huurprijzen liggen rond 164€/m²/jaar.

Brusselse beleggingsmarkt⁽²⁾

In het eerste kwartaal van 2010 vonden voor 120 miljoen € transacties plaats op de Brusselse kantoormarkt. Het geringe beleggingsvolume is grotendeels te verklaren door het tekort aan 'prime' producten die te koop zijn, terwijl er veel vraag is naar dergelijke activa.

Daarnaast stellen de beleggers zeer hoge eisen tijdens de koopfase. Het gevolg is dat een aantal kleinere en complexe transacties uitgesteld of zelfs geschrapt worden. Intussen gaan de waarden in het "prime" marktsegment weer de hoogte in, omdat de concurrentie tussen beleggers toeneemt. Sommige 'prime' producten die langdurig verhuurd zijn ('supercore' genaamd) gaan van de hand voor rendementen die een stuk onder de 6% liggen.

Kantoorgebouwen van topkwaliteit worden verkocht met een rendement van zowat 6,25% in het CBD en van zowat 7,50% in de rand, met 3/6/9-huurcontracten.

(2) Bron: CB Richard Ellis (31 maart 2010).

Jones Lang LaSalle

Raad van Bestuur Befimmo NV

Parc Goemaere
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel

Brussel, 20 april 2010

Geachte Heren,

Achtergrond

Conform artikel 59, § 1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de Vastgoedbevaks heeft Befimmo ons gevraagd haar vastgoedpatrimonium op 31 maart 2010 te waarderen.

Jones Lang LaSalle is in België actief sinds 1965 en heeft een lange staat van dienst wat betreft het waarderen van professioneel vastgoed. We hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Befimmo verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Befimmo is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

Opinie

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, vóór aftrek van de transactiekosten.

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m² geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een «Term & Reversion». De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd.

Deze methode van waarderen gebruikt een multiplier voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen. De multiplier varieert afhankelijk van het vereiste rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijk factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn:

- geen recuperatie van de kosten en de taken door de eigenaar terwijl dit normaalgezien door de huurder wordt gedragen;
- renovatie en herstellingswerken die op de datum van waardering nodig zijn om de markthuurwaarde te garanderen;
- uitzonderlijke kosten.

De methode van «kapitalisatie» die wij hier toepassen is te onderscheiden van de «geactualiseerde cashflow» methode. Bij deze laatste methode worden toekomstige groei en indexatie wel expliciet opgenomen. Dit onderscheid heeft als gevolg dat de gebruikte rendementen in een waardebeoordeling met geactualiseerde cashflows (DCF) hoger liggen dan die bij de statische kapitalisatie methode.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de ligging van het goed, de structurele staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom, de staat van onderhoud en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio). Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod dat bepalend is.

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een Vastgoedbevak gebruik gemaakt van de Reële Waarde ("Fair Value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de Reële Waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000€. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000€ worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2010

1.969.958.000€
(ÉÉN MILJARD NEGENHONDERD
NEGENENZESTIG MILJOEN
NEGENHONDERD ACHTENVIJFTIG-
DUIZEND EURO);

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2010 in overeenstemming met de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

1.920.608.000€
(ÉÉN MILJARD NEGENHONDERD
TWINTIG MILJOEN ZESHONDERD EN
ACHTDUIZEND EURO);

inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

Op deze basis bedraagt het globaal huurrendement (projecten niet inbegrepen) op de huidige huuropbrengst 6,49%. Het globaal huurrendement (inclusief de geschatte markthuurlaastwaarde voor de leegstand) bedraagt 7,05%. De bezettingsgraad van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt 92,11%. Zonder de eigendommen in rekening te nemen die momenteel gerenoveerd worden stijgt deze bezettingsgraad tot 95,54%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld +/- 6,03% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Het patrimonium bestaat uit:

KANTOREN	REËLE WAARDE (in miljoen €)	%
Brussel centrum (cdb)	1087,6	56,6
Brussel gedecentraliseerd	133,6	7,0
Brussel rand	162,7	8,5
Vlaanderen	360,9	18,7
Wallonië	93,5	4,9
Luxemburg	82,3	4,3
TOTAAL	1 920,6	

Met de meeste hoogachting,
 Brussel, 20 april 2010

R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
 National Director
 Head of Valuations and Consulting
 Voor Jones Lang LaSalle

1.920.608.000€

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2010 in overeenstemming met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt 1.920.608.000€

Op het vlak van duurzame ontwikkeling voert Befimmo verder haar concrete acties uit om de impact van haar vastgoedportefeuille op het leefmilieu te beperken.

Inzake de doelstellingen die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2008-2009 werden aangekondigd, zijn volgende vorderingen te noteren:

- **Uitbouw van het Milieumanagementsysteem («MMS»):** de invoering van het MMS, op basis van de ISO 14001-norm, vorderde goed. De procedures zijn nu afgewerkt en het certificatieproces loopt verder.
- **Bewaking van het verbruik:** in twee testgebouwen werden digitale tellers aangebracht, en de installatie van tellers in de andere gebouwen van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) is aan de gang en zal tegen het einde van het boekjaar 2010 voltooid zijn. Ter herinnering, de tellers zullen het gas-, water- en elektriciteitsverbruik meten. Dankzij de bewaking zal het mogelijk zijn om sneller te reageren op een onregelmatigheid, terwijl ook de benchmarking en de grondigere analyse van het verbruik van deze essentiële hulpbronnen zal kunnen gebeuren. Deze fase is een noodzakelijke stap om gekwantificeerde doelstellingen voor een vermindering van het verbruik te kunnen bepalen en op te volgen.
- **International Sustainability Alliance («ISA»⁽¹⁾):** Befimmo is één van de zowat 20 stichtende leden van deze vereniging, die aangesloten is bij de BREEAM [*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*]⁽²⁾. De ISA wil de referentiespeler in Europa worden op het gebied van studies inzake duurzaam bouwen, via de inzameling en de analyse van bestaande

gegevens, en stelt zich ook ten doel om onderzoek te voeren in architectuur en engineering van kwaliteit.

De ISA legt zich meer bepaald toe op:

- de bewaking van de milieuprestatie van gebouwen,
 - de samenhang in meting en verslaggeving,
 - het uitwerken en ter beschikking stellen van elektronische instrumenten voor de verzameling van informatie, benchmarking en rapportering,
 - de versnelling van de technologische vooruitgang en de innovatie, en ook de promotie van coherente en transparante duurzaamheidsnormen.
- Fedimmo, dochtermaatschappij voor 90% van Befimmo, was **laureaat in de wedstrijd «Voorbeeldgebouwen»**, die het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) in 2009 organiseerde. Het ging om het project voor de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer. De aandacht voor de milieukwaliteit van het project wordt aangetoond door een analyse van de milieubalans van de materialen en het gebruik van hernieuwbare energie (300 m² fotovoltaïsche panelen), van een regenwatertank van 10 m³ en van een groendak van 128 m². Daarnaast kreeg het renovatieproject Wetenschap-Montoyer ook de **Breem-certificatie duurzame ontwikkeling met de score «Uitstekend»** in de categorie Design & Pre-construction.
 - **Elektronisch documentenbeheer («EDB»):** de testfase van het programma, dat onder meer een dematerialisatie van papieren documenten mogelijk zal maken, startte en zou midden 2010 rond moeten zijn.



(1) ISA: Meer informatie op de website www.bre.co.uk/page.jsp?id=2019.

(2) BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) is een methode voor de milieubeoordeling van gebouwen. Het betreft een referentiekader voor de beste werkwijzen inzake duurzaam ontwerpen. Dit referentiekader is één van de meest gebruikte maatstaven geworden voor de beschrijving van de milieuprestatie van een gebouw. Meer informatie is te vinden op de website www.breem.org.

De informatie in dit hoofdstuk is een samengevatte update van de desbetreffende informatie die in het Jaarlijks Financieel verslag 2008-2009 staat.

Belangrijkste risico's in verband met de economische conjunctuur

Risico van de evolutie van de rentevoeten

De schommelingen in de rentevoeten hebben een invloed op het bedrag van de financiële lasten van de Vennootschap, en op de reële waarde van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt en die op de balans van de Vennootschap geboekt zijn op basis van de boekhoudnorm IAS 39.

Risico van de neerwaartse evolutie van de reële waarde van het patrimonium

Een gevolg van de algemene economische vertraging is een neerwaartse herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium door de vastgoedexperts. Dit leidt tot verminderingen van reële waarde (niet-gerealiseerd zolang Befimmo niet tot overdrachten overgaat) van de vastgoedbeleggingen in de resultaatrekening van de Vennootschap. Het effect van deze herziening op de portefeuillewaarde van Befimmo zou vrij beperkt moeten blijven door het hoge aandeel inkomsten uit langlopende huurcontracten met overheidshuurders. Anderzijds kan de daling van de waarden op de vastgoedmarkt beleggingskansen tegen meer aantrekkelijke rendementvoorwaarden bieden.

Risico van de insolventie van de huurders

De economische vertraging verhoogt ook de risico's dat de huidige huurders in gebreke blijven. Dit risico is beperkt door het hoge percentage (64,6%) huurders uit de openbare sector (Belgische Staat, Gewesten en Europese instellingen) die de gebouwen van de Vennootschap betrekken.

Risico van leegstand

Door de economische verslapping wordt het moeilijker om nieuwe huurders te vinden voor de leegstaande ruimtes. De impact van dit risico is beperkt door de restduur van de huurovereenkomsten en door het grote aandeel van de portefeuille dat op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen.

Belangrijkste risico's die verbonden zijn aan Befimmo en aan haar activiteiten

Huurmarktrisico

De vastgoedmarkt wordt algemeen gekenmerkt door een aanbod dat groter is dan de vraag. Gezien de sectorgebonden concentratie van haar portefeuille op de markt van het kantoorvastgoed, en geografisch in Brussel, is de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt en krijgt ze te maken met het risico dat verbonden is aan de bezettingsgraad van haar gebouwen.

Economisch risico

Elke investering, zelfs in onroerende goederen, houdt zekere risico's in. De portefeuille van Befimmo bestaat voor 100% uit kantoorgebouwen, is beperkt geografisch gespreid (kantoorgebouwen die hoofdzakelijk in Brussel⁽³⁾ gelegen zijn) en is ook commercieel niet erg gediversifieerd (de Belgische Staat vertegenwoordigt als huurder 58,9% van de totale huurinkomsten die de Vennootschap op 31 maart 2010 int). De investering in het Luxemburgs project Axento, dat sinds juli 2009 deel uitmaakt van de portefeuille, is een eerste etappe in een beperkte internationale diversifiëring.

Risico's in verband met de huurders

De Vennootschap staat bloot aan de risico's inzake het vertrek of het financieel onvermogen van haar huurders, evenals aan het risico van leegstand. De huurcontracten die Befimmo afsloot, hebben op 31 maart 2010 een gewogen gemiddelde duur van meer dan 9 jaar. Om dit risico te verkleinen, voert de Vennootschap een actief beheer van haar klantenbestand, kwestie van maximaal te vermijden dat de gebouwen uit haar portefeuille leeg komen te staan.

De duurzaamheid van de cashflows van Befimmo hangt voornamelijk af van de beveiliging op lange termijn van haar huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille op lange termijn te verhuren. Op 31 maart 2010 bedroeg de bezettingsgraad⁽⁴⁾ 92,11% (voor de Brusselse kantoormarkt ligt het marktpercentage op 88,4%). De bezettingsgraad

(3) Brussel omvat het Central Business District («CBD») (namelijk de zakenwijken in het Brussels stadscentrum: Centrum, Leopold, Louiza, Zuid en Noord), de gedecentraliseerde zone (de kantoormarkten in de 19 Brusselse gemeenten, buiten het CBD) en de rand (de kantoormarkten buiten de 19 Brusselse gemeenten, in nabijheid van de ring (RO)).

(4) Bezettingsgraad: $\frac{\text{lopende huurinkomsten (inclusief die van de verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan)}}{\text{lopende huurinkomsten} + \text{de geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes}}$.

blijft echter gevoelig voor de conjunctuur, vooral in de rand. Op jaarbasis kan een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van 1,2 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat hebben.

Om zich te wapenen tegen het risico van financieel onvermogen van haar huurders, eist de Vennootschap van haar privé-huurders meestal huurwaarborgen die gelijk zijn aan zes maanden huur, volgens de gebruiken op de markt.

Risico inzake de reële waarde van de gebouwen

De Vennootschap staat bloot aan het risico van de schommeling in de reële waarde van haar portefeuille, die blijkt uit onafhankelijke expertises. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat 19,2 miljoen € op het nettoresultaat, en van ongeveer 1,14 € op de intrinsieke waarde per aandeel. Ze heeft ook een effect van nagenoeg 0,4% op de schuldratio.

Risico van schadegeval

Voor de Vennootschap bestaat ook het risico van ernstige schadegevallen in haar gebouwen. Om dit risico op te vangen, zijn de gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die onder meer de risico's van brand, storm, waterschade, enz. dekken), voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van nagenoeg 1.810 miljoen €, op 31 maart 2010.

Risico van waardevermindering van de gebouwen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat de waarde van haar gebouwen vermindert door de slijtage die het gevolg is van hun gebruik. Befimmo doet al het mogelijke om haar gebouwen in een goede staat van werking te houden, met programma's van werken en een onderzoek van de nodige preventieve en corrigerende maintenancewerken, dat in samenwerking met de property manager wordt uitgevoerd.

Befimmo dekt ook bepaalde gebouwen met onderhoudscontracten van het type «Totale Waarborg». Zo is meer dan 50% van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type «Totale Waarborg» gedekt.

Risico's in verband met de uitvoering van grote werken

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's van vertraging, van budgetoverschrijding en van organisatorische problemen bij de uitvoering van groot-scheepse werken in de gebouwen van haar portefeuille. Er werd een technische, budgettaire en gedetailleerde planningopvolging uitgewerkt om de risico's in verband met de uitvoering van deze werken in de hand te houden.

Inflatie- en deflatierisico

Risico dat de kosten die de Vennootschap moet dragen (renovatiowerken,...) geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (de basis waarop de huurprijzen geïndexeerd worden). De impact van de aanpassingen van de huurprijs aan de inflatie (basis: gezondheidsindex) op jaarbasis, kan op 1,2 miljoen € geraamd worden, per percent variatie van de gezondheidsindex.

Wat het deflatierisico betreft, is 81%⁽¹⁾ van de huurcontracten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo verzekerd van een minimum bodem bij eventuele huurprijsverlaging (voor 47% is de bodem de basishuurprijs en voor 34% de laatst betaalde huur). De rest van de huurcontracten, namelijk 19%, voorziet geen bodem.

Risico's in verband met de medecontractanten

Naast het risico van het onvermogen van de huurders, staat de Vennootschap ook bloot aan het risico dat de andere medecontractanten in gebreke blijven (beheerders van gebouwen, aannemers, ...).

Specifieke risico's bij operaties buiten België en Luxemburg

De Vennootschap heeft minder ervaring en is ook niet zo vertrouwd met de markt en met de partijen waarmee ze een contract zou sluiten.

Risico's in verband met regelgeving en milieu

Ondanks haar waakzaamheid staat de Vennootschap bloot aan het risico van de niet-naleving van de alsmaar complexere reglementaire vereisten, onder meer op het gebied van het milieu en de brandveiligheid, aan de milieurisico's die verbonden zijn met de verwerving of de eigendom van de gebouwen, en ook aan het risico dat vergunningen niet worden bekomen of vernieuwd.

(1) De percentages zijn berekend op basis van de lopende huurinkomsten op 31 maart 2010.

Risico in verband met de evolutie van de regelgeving

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat nieuwe vereisten de mogelijkheid beperken om bepaalde gebouwen uit te baten en/of te verhuren, of haar verplichtingen uitbreiden.

Risico's in verband met het verloop van het personeel

Gezien haar team vrij klein is, staat de Vennootschap bloot aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers plots weggaan.

Risico van een rechtszaak

De Vennootschap is verwickeld in rechtszaken, en kan dat ook in de toekomst nog zijn. Volgens de Vennootschap zijn de lopende rechtszaken niet van die aard dat ze een grote invloed kunnen hebben voor Befimmo. Het is inderdaad maar weinig waarschijnlijk dat de activa of verplichtingen die eruit kunnen voortvloeien, gerealiseerd worden, of ze hebben betrekking op onaanzienlijke bedragen.

Belangrijkste financiële risico's

Risico in verband met de financieringskosten

De huidige schuld van de Vennootschap berust grotendeels op leningen met vlottende rentevoeten (handelspapier en bilaterale en gesyndiceerde lijnen). Het resultaat is vrij gevoelig voor de evolutie van de rentevoeten. Een stijging van de financiële lasten van de Vennootschap kan ook een invloed hebben op haar rating, momenteel BBB/stable (bevestigd door Standard & Poor's in februari 2010).

De renterisico's die aan dergelijke financiering verbonden zijn, worden echter beperkt door een beleid van indekking tegen het renterisico met een horizon van drie tot vijf jaar. Dit dekt in principe 50 tot 75% van de totale schuld. De bedoeling is bescherming te bieden tegen een forse rentestijging en tegelijk de mogelijkheid behouden dat de Vennootschap haar voordeel kan doen, althans gedeeltelijk, met rentedalingen. Zo wordt, op basis van de schuld op 31 maart 2010, een deel van de

schuld, namelijk 382,6 miljoen € (47,5% van de bankschuld) gefinancierd op basis van vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten, IRS of IRS Callable). Voor de rest van de schuld, 423,6 miljoen €, zijn de rentevoeten variabel. Deze blijven wel beperkt (naar boven) met optionele instrumenten (twin caps) voor een notioneel bedrag van 400 miljoen €. Op 31 maart 2010 ligt de dekkingsratio op 96,9%.

De keuze van de instrumenten en hun niveau is gegrond op een analyse van de rentevoorzichten van een aantal geraadpleegde banken en op een afweging van de kosten voor het instrument tegenover het niveau en het type van de bescherming.

Op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentetarieven op 31 maart 2010 (buiten de impact van de indekkingsinstrumenten), wordt de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,25% op 1,81 miljoen € geraamd (op jaarbasis).

Op basis van de ingevoerde dekkingen, van de schuldstaat en van de Euribor-rentetarieven op 31 maart 2010, zou de impact van een verlaging van de financieringsrente met 0,25% leiden tot een vermindering van de financiële lasten die op jaarbasis op 1,06 miljoen € wordt geraamd. Een gelijkaardige stijging van de rentevoeten zou de financiële lasten op jaarbasis met een geraamde 1,06 miljoen € verhogen.

De financieringskosten van de Vennootschap zijn verbonden aan de rating die ze toegekend krijgt door Standard & Poor's, en deze hangt onder meer af van het schuldniveau van de Vennootschap. Zou de schuldratio aanzienlijk en langdurig boven de 55% gaan, dan zou dit onder meer tot gevolg kunnen hebben dat de rating van Befimmo de status 'credit watch' krijgt en dat deze rating op BBB- verlaagd wordt. Een dergelijke herziening naar beneden van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financiering te komen, zou zowat 1,4 miljoen € bijkomende financiële kosten meebrengen (op jaarbasis, rekening houdend met de schuldstaat op 31 maart 2010) en een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de investeerders, wat dan ook weer de beurskoers negatief zou kunnen beïnvloeden.

De financieringskosten van de Vennootschap hangen ook af van de toegepaste bankmarges en van de marges die op de financiële markten worden vereist. De financieringsmarges gingen fors de hoogte in, wat een invloed kan hebben op de kosten voor bijkomende financieringen of eventuele vernieuwingen.

Omdat Befimmo tot februari 2011 geen enkele lijn moet vernieuwen, zou ze tegen dan niet beduidend door deze evolutie moeten getroffen worden. De vooruitzichten die de Vennootschap schetst, houden rekening met deze factor.

Liquiditeitsrisico

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat kan voortvloeien uit een tekort aan liquide middelen wanneer haar financieringscontracten, de bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet zouden vernieuwd worden of zouden opgezegd worden. De schuldratio van de Vennootschap lag op 45,39% op 30 september 2009, en op 46,24% op 31 maart 2010.

Het liquiditeitsrisico op korte termijn wordt gedekt door de benutting van lijnen op middellange/ lange termijn als backup van het handelspapierprogramma (maximaal 400 miljoen €). Op 31 maart 2010 hebben de financieringen een gewogen gemiddelde duur van 2,81 jaar.

Risico in verband met de bancaire tegenpartijen

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een indekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven. Befimmo heeft zakenrelaties met 13 internationale banken.

Het financieel model van Befimmo is op een structurele schuld gestoeld, daarom is haar positie in contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt. Deze bedroeg 4,6 miljoen € op 31 maart 2009 en 22,2 miljoen € op 31 maart 2010.

Risico in verband met de covenants bij de financieringscontracten

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting meebrengen om vervroegd terug te betalen als ze de verbintenissen («covenants») in verband met de naleving van bepaalde financiële ratio's die ze

aanging bij de ondertekening van de contracten, niet zou nakomen. Op basis van de redelijke prognoses over drie jaar die ze kon maken, – en op grond van een reeks van hypothesen, waarvan sommige extern zijn (evolutie van de rentevoeten, van de gezondheidsindex,...) –, meent Befimmo dat ze geen risico loopt om zich in die periode in een situatie te bevinden dat ze niet aan één van deze covenants voldoet.

Risico's in verband met het statuut van Vastgoedbevak

In het geval van verlies van de erkenning van het statuut van Vastgoedbevak, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal stelsel voor vastgoedbevak genieten. Daarnaast wordt het verlies van deze erkenning meestal beschouwd als een geval voor vervroegde terugbetaling door verval van de termijnbepaling van de kredieten die de Vennootschap aanging. De Vennootschap zal te zijner tijd de nodige acties ondernemen om zich te schikken naar de vereisten die het nieuw koninklijk besluit in voorbereiding zal inhouden.



Zicht op het gebouw Froissart

Brussel Leopoldwijk
Studie van het kantoorgebouw
Froissartstraat - 3D-beeld ontworpen
door de architecten MAHIEU &
Vennoten BVBA

Op 31 maart 2010 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- > bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.033 miljoen €, waarvan 806,2 miljoen € werd benut;
- > een schuldratio⁽¹⁾ van 46,24%, een LTV⁽²⁾ van 43,16% en een gewogen gemiddelde schuld duur van 2,81 jaar;
- > een beleid van indekking tegen het renterisico dat mogelijk maakt om het effect van een stijgende rente te beperken, maar dat tegelijk ruimte laat om op grote schaal voordeel te halen uit de lage rentes.

Het ratingkantoor Standard & Poor's bevestigde op 15 februari 2010 de rating BBB/stable voor de langetermijnschuld van Befimmo, en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

1. Schuldstructuur op 31 maart 2010

De schuld bestaat voornamelijk uit:

- > een gesyndiceerd krediet dat in maart 2006 tot stand werd gebracht, voor een totaalbedrag van 350 miljoen € en met een oorspronkelijke duur van 6 jaar (2006-2012), verlengd met één extra jaar voor een bedrag van 220 miljoen € (2013);
- > een gesyndiceerd krediet dat in juni 2008 afgesloten werd voor een totaalbedrag van 300 miljoen € en een duur van 5 jaar (2008-2013);
- > verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 300 miljoen €;
- > verschillende vastrentende leningen, voor een totaalbedrag van 82,6 miljoen €, overeenkomstig de overdracht van toekomstige (niet-geïndexeerde) huurinkomsten op 4 gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo en één gebouw van Befimmo CommVA.

Om de kosten voor haar financieringen te drukken, zette Befimmo een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van 400 miljoen € op. In de huidige context van crisis was dit programma op 31 maart 2010 voor 183,3 miljoen € aangewend. Dit programma beschikt over back-uplijnen die uit de verschillende bestaande lijnen samengesteld zijn.

Befimmo ziet er op toe om de financieringslijnen die in de loop van 2011 tot 2013 vervallen, te vernieuwen, in een juist evenwicht tussen kalender, kosten, duur en diversificatie. Bij een gelijke perimeter zullen de volgende financieringslijnen die vervallen in februari en maart 2011 (voor een totaal van 200 miljoen €) slechts voor 35% moeten vernieuwd worden. Op 31 maart 2010 beschikt ze immers over 225 miljoen € aan ongebruikte lijnen.

2. Indekking van het renterisico

- > Op 31 maart 2010 dekken de ingestelde indekkingsinstrumenten omzeggens de volledige schuld, met een indekkingsratio van 96,9%.
- > Het indekkingsbeleid beoogt de dekking van 50% tot 75% van de schuldenlast, met een horizon van 3 tot 5 jaar.
- > Befimmo werkt proactief aan de indekking van de jaren na 2012. In dat opzicht werden CAP-opties gekocht om een totaal notioneel bedrag van 350 miljoen € te dekken.
- > De gemiddelde kostprijs van de financieringen (marge en dekkingskosten inbegrepen) bedraagt 3,03% voor het eerste halfjaar van het boekjaar.

(1) De schuld ratio wordt berekend overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van de openbare vastgoedbeveks.

(2) Loan-to-value: [(financiële schulden – thesaurie)/reële waarde van de portefeuille]. Gezien de loan-to-value ("LTV") een referentieratio is die internationaal wordt toegepast, zal Befimmo deze ratio voortaan ter vergelijking bekendmaken in haar volgende publicaties.

De financiële resultaten

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GEGEVENS PER AANDEEL [groepsaandeel]	31.03.2009 [6 maanden]	30.09.2009 [12 maanden]	31.03.2010 [6 maanden]
Aantal aandelen	13 058 969	16 790 103	16 790 103
Gemiddeld aantal aandelen over de periode ⁽¹⁾	13 058 969	14 060 753	16 790 103
Intrinsieke waarde (€)	65,67€	58,87€	58,91€
Return op eigen vermogen (laatste 12 maanden) (€)	-2,63€	-2,96€	1,66€
Return op eigen vermogen (laatste 12 maanden) (%)	-3,61%	-4,31%	2,72% ⁽²⁾
Nettocashflow ⁽³⁾ (€)	2,51€	5,15€	2,31€
Nettoresultaat (€)	-3,81€	-2,45€	1,09€
Brutodividend (€)	4,60€	3,36€/1,04€ ⁽⁴⁾	3,90€ ⁽⁵⁾
Slotkoers (€)	59,98€	62,00€	62,21€
Brutorendement ⁽⁶⁾ (%)	7,67%	6,69%	6,27%
Return op koers (laatste 12 maanden) (%)	-11,52%	4,70%	17,50% ⁽²⁾
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	857,6	988,4	989,1
Schuldratio ⁽⁷⁾ (%)	49,43%	45,39%	46,24%
Loan-to-value ⁽⁸⁾ (%)	48,78%	40,81%	43,16%

De evolutie van de kerncijfers per aandeel tussen 31 maart 2009 en 31 maart 2010 wordt beïnvloed door de verhoging van het aantal aandelen.

De waarde van het netto-actief op 31 maart 2010

Op 31 maart 2010 belooft de totale waarde van het netto-actief van Befimmo (groepsaandeel) 989,1 miljoen €.

De intrinsieke waarde – groepsaandeel – komt dus op 58,91€ per aandeel. Die waarde is stabiel ten opzichte van de 58,87€ per aandeel in het begin van het boekjaar.

(€/aandeel)	
Intrinsieke waarde op 30 september 2009	58,87€
Dividendsaldo 2009	-1,04€
Nettoresultaat op 31 maart 2010	1,09€
Intrinsieke waarde op 31 maart 2010	58,91€

(1) In 2009 worden de gegevens per aandeel uitgedrukt op basis van het gewogen gemiddeld aantal bestaande aandelen tijdens het boekjaar, namelijk 14.060.753. Voor het volgende boekjaar wordt het bestaand aantal aandelen na de kapitaalverhoging gebruikt, of 16.790.103.

(2) Het gaat om de IRR [Internal Rate of Return of interne rentabiliteitsvoet], berekend over de laatste 12 maanden, voor een aandeelhouder die deelnam in de kapitaalverhoging van juni 2009, en rekening houdend met het voorschot op dividend van 3,36€ per aandeel (bruto) en met het dividendsaldo van 1,04€ per aandeel (bruto).

(3) De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardevariëaties en voorzieningen.

(4) Voor elk aandeel een brutodividend van 1,04€, wat overeenstemt met een nettodividend van 0,89€, op voorlegging van coupon 19 (ter aanvulling van het voorschot op brutodividend van 3,36€, wat overeenstemt met een nettodividend van 2,86€, dat de Raad van Bestuur al op 11 mei 2009 toekende voor elk bestaand aandeel vóór de kapitaalverhoging van 25 juni 2009).

(5) Als alles voor het overige gelijk blijft, bevestigt de Zaaivoerder het dividendvoorzicht van 3,90€ per aandeel (bruto) voor het lopende boekjaar, zoals voordien werd gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009.

(6) Brutodividend gedeeld door de beurskoers op 30 september of op 31 maart. Voor het boekjaar 2008/2009 gaat het, rekening houdend met de kapitaalverhoging, om het gemiddeld brutodividend.

(7) De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van de openbare vastgoedbevaks.

(8) Loan-to-value: [(financiële schulden – thesaurie)/reële waarde van de portefeuille].

Evolutie van de resultaten

GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

(in miljoen €)	31.03.2009 [6 maanden]	31.03.2010 [6 maanden]
Nettoresultaat	-49,4	19,7
<i>Aanpassingen</i>		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen [IAS 40]	50,3	19,7
Herwaardering van de financiële instrumenten [IAS 39]	33,2	1,8
Afschrijving CAP-premies en andere non-cash elementen	0,3	-0,7
Nettocashflow⁽⁹⁾	34,4	40,5
(in miljoen € - groepsaandeel)		
Nettoresultaat (groepsaandeel)	-49,7	18,3
Nettocashflow (groepsaandeel)	32,8	38,8

De gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap wijzigen

De vastgoedperimeter wijzigde vooral door de acquisitie van Axento in juli 2009 en de overdracht van de Frankrijklei in februari 2009. Bovendien werd het kapitaal van Befimmo in juni 2009 verhoogd.

Analyse van het resultaat

Het **operationeel vastgoedresultaat** bedraagt 59,1 miljoen €; dit is een verhoging met 6,8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze positieve variatie houdt vooral verband met de acquisitie van Axento – met een inkomensgarantie tot 31 december 2010 – dat intussen al voor twee derde aan de groep BNP Paribas verhuurd is.

Bij een gelijke perimeter worden het inkomstenverlies door de herinrichting van het gebouw Empress Court⁽¹⁰⁾ en de verhoging van de vastgoedkosten door de onderhoudswerken en kleine herstellingen, tegelijk meer dan gecompenseerd door de volledige verhuring van het Montesquieu (voorheen Uitbreiding Justitie genaamd) sinds 1 maart 2009, en door de contractuele verhoging van de huurprijs naar aanleiding van het algemeen programma voor de renovatie van de gebouwen van Fedimmo.

De **algemene kosten** stegen met 1,8 miljoen € ten opzichte van vorig jaar. Deze variatie is enerzijds te verklaren door de afwezigheid van vergoeding van de Zaakvoerder tijdens het vorige boekjaar, anderzijds door de uitbreiding van het team, en tot slot door kosten voor studies in verband met eenmalige operaties.

De **andere operationele inkomsten** bedragen 1 miljoen €. Deze rubriek omvat de geïnde erelonen

voor de coördinatie van de eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat, in het kader van de huurcontracten van de Torens 2 en 3 van het World Trade Center, maar eveneens – overeenkomstig de IFRS-normen – de herwerking in de tijd van de huur-vrije periodes⁽¹¹⁾, die in de inkomsten opgenomen zijn.

Het **resultaat op portefeuille** is negatief met 19,7 miljoen €, tegen een negatief resultaat van 50,3 miljoen € een jaar voordien. De dalende trend in de waarden van de gebouwen in portefeuille vertraagde inderdaad in de loop van het halfjaar, met een beperkte waardevariatie van -1,01%.

Buiten het effect van de variatie in de reële waarde van de gebouwen, gaat het **operationeel resultaat** 4,5% vooruit.

Het **financieel resultaat** beloopt -13,6 miljoen €, tegen -50,1 miljoen € één jaar eerder. De verklaring voor deze positieve evolutie van het financieel resultaat is enerzijds te zoeken bij de niet-gerealiseerde waardevariatie (IAS 39) van de financiële instrumenten van -1,8 miljoen €, tegen -33,2 miljoen € in dezelfde periode vorig jaar, en anderzijds bij een aanzienlijke vermindering van de financiële kosten (-11,8 miljoen € tegenover -16,9 miljoen € in 2008-2009). Die verbetering heeft hoofdzakelijk te maken met de verlaagde rentevoeten (ter herinnering, meer dan 50% van de schuld is met vlottende rentevoeten gefinancierd), en met de impact van de kapitaalverhoging van juni 2009 op het niveau van de schuld.

Al deze elementen samen leiden tot een nettoresultaat van 19,7 miljoen €, tegen een nettoresultaat van -49,4 miljoen € voor dezelfde periode een jaar voordien.

(9) De Nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardevariatiën en voorzieningen.

(10) Voorheen Keizerin genaamd.

(11) Het effect van deze bedragen is neutraal voor de resultatenrekening.

ANALYSE VAN DE VARIATIES IN DE CASHFLOW

Nettocashflow op 31 maart 2009 (in miljoen € – groepsaandeel – 6 maanden)	32,8
Variatie in de bijdrage van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bij gelijke perimeter	0,9
Wijziging in de vastgoedperimeter:	
- <i>Vershil in bijdrage</i>	2,5
- <i>Vershil in meerwaarden</i>	-0,2
Netto vermindering van de financiële kosten op de schuldenlast	5,6
<i>Prorata temporis</i> verwerking van de betaalde premies op de CAP-opties	-0,8
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1,4
Belastingen	-0,1
Andere	-0,5
Nettocashflow op 31 maart 2010 (groepsaandeel – 6 maanden)	38,8

De hierboven samengevatte elementen hebben een gunstige invloed op de **nettocashflow** (groepsaandeel) over het eerste halfjaar van het boekjaar 2009-2010, ten opzichte van het eerste halfjaar van vorig boekjaar. De stijging bedraagt 18% (of 6 miljoen €).

Zicht op het gebouw **Empress Court (ex-Keizerin)**

Brussel stadscentrum
3D beeld door *Detroit SA*
Architecten: *Crepain Binst*

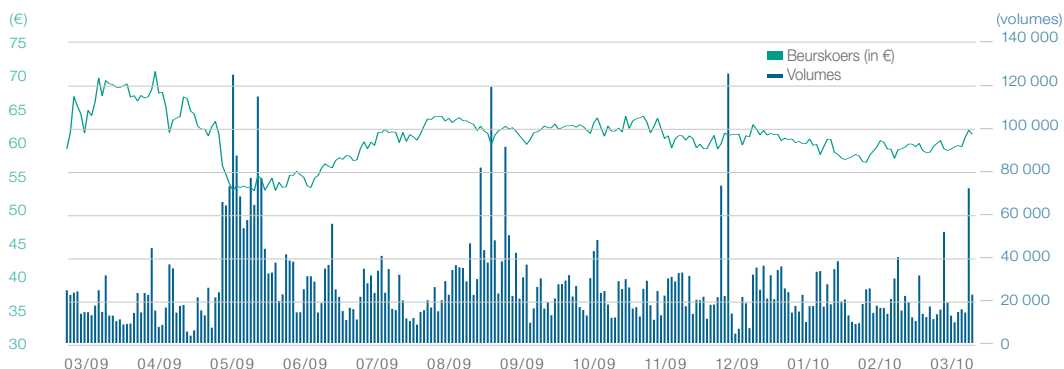


Befimmo op Euronext

In een context van woelige financiële markten, hield het Befimmo-aandeel vrij goed stand, en sloot op 31 maart 2010 af op 62,21€. Het schommelde dus weinig ten opzichte van de slotkoers één jaar voordien (59,98€) en de slotkoers op het einde van het boekjaar 2009 (62,00€). Op 31 maart 2010 noteert het aandeel met een premie van 5,6% boven zijn

intrinsieke waarde. In de voorbije 12 maanden versterkte de liquiditeit van het Befimmo-aandeel, met een gemiddeld dagelijks volume van zowat 27.300 aandelen. Op basis van de beurskoers op 31 maart 2010 biedt Befimmo een brutorendement⁽¹⁾ op dividend van 6,27%. De return op de beurskoers komt op 17,50%, over de periode van één jaar die eindigt op 31 maart 2010.

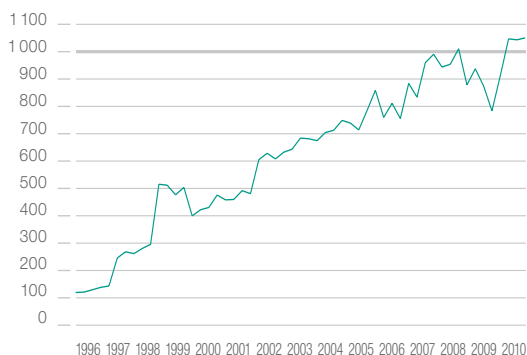
Beurskoers en volumes



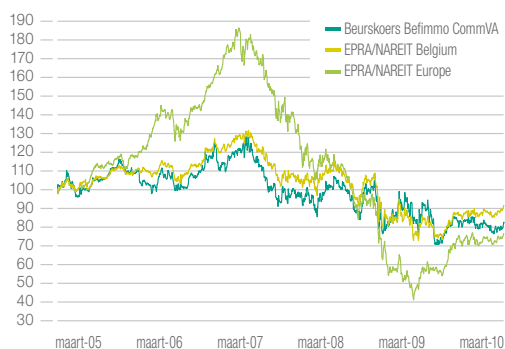
Premie en disagio (in %)



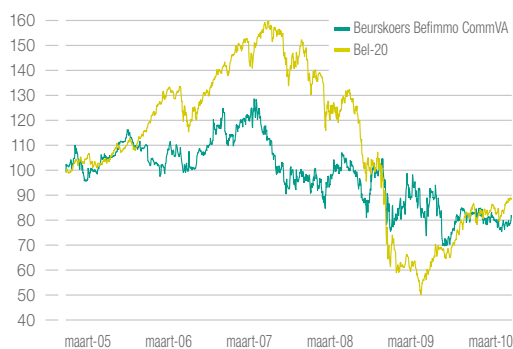
Beurskapitalisatie (in miljoen €)



Befimmo ten opzichte van de EPRA-index⁽²⁾



Befimmo ten opzichte van de Bel-20 index⁽³⁾



(1) Brutodividend 2010 (3,90€) gedeeld door de beurskoers op 31 maart 2010.

(2) Bron: EPRA European Public Real Estate Association (www.epra.com).

(3) Bron: www.euronext.com.

Raad van Bestuur

Het mandaat van de heer Marc Van Heddeghem – Bestuurder van de zaakvoerder Befimmo NV – liep dit jaar af en werd op 17 maart 2010 vernieuwd tijdens de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo NV, voor een duur van 4 jaar, of dus tot maart 2014.

Aandeelhouderschap

Het kapitaal van Befimmo CommVA is in handen van veel aandeelhouders. De tabel hieronder beschrijft de samenstelling van het kapitaal, op basis van de laatste ontvangen transparantieverklaringen, die verplicht zijn voor de aandeelhouders die een stemrecht van minstens 3% hebben (artikel 14bis van de statuten, wet van 2 mei 2007 en koninklijk besluit van 14 februari 2008).

Aangevers	Aantal aangegeven stemrechten op datum van de verklaring	Datum van de verklaring	%
AG Insurance en verbonden vennootschappen	3 156 080	15.10.2008	18,8 ⁽¹⁾
Vlottend ⁽²⁾	13 634 023		81,2
<i>waaronder Dexia NV</i>	<i>472 099</i>	<i>29.01.2009</i>	<i>⁽³⁾</i>

Beschrijving van de noemer van Befimmo CommVA

1. Effectieve stemrechten, toekomend aan aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen: 16.790.103
2. Toekomstige, al dan niet potentiële stemrechten, die voortvloeien uit rechten en verbintenissen tot omzetting in, of tot inschrijving op uit te geven aandelen, namelijk: uitoefening van warrants: geen

Kalender van de aandeelhouder 2010

	Datum
Publicatie van de halfjaarresultaten en van de intrinsieke waarde op 31 maart 2010	dinsdag 25 mei 2010 ⁽⁴⁾
Halfjaarlijks Financieel Verslag 2009-2010 online op de website van Befimmo (www.befimmo.be)	maandag 31 mei 2010 ⁽⁴⁾
Tussentijdse verklaring - Publicatie van de intrinsieke waarde op 30 juni 2010	donderdag 26 augustus 2010 ⁽⁴⁾
Publicatie van de jaarresultaten en van de intrinsieke waarde op 30 september 2010	donderdag 18 november 2010 ⁽⁴⁾
Gewone Algemene Vergadering 2010	woensdag 15 december 2010
Dividend 2010 op vertoon van coupon nr. 20	
<i>Ex-date dividend 2009/2010</i>	<i>vrijdag 17 december 2010</i>
<i>Record date dividend 2009/2010</i>	<i>dinsdag 21 december 2010</i>
<i>Uitbetaling dividend 2009/2010</i>	<i>woensdag 22 december 2010</i>

(1) Op basis van de transparantieverklaring die op 15 oktober 2008 ontvangen werd en de voorafgaande verbintenis om in te schrijven op de kapitaalverhoging van juni 2009 ten belope van alle rechten die ze bezaten.

(2) Percentage van het kapitaal van een vennootschap in handen van het publiek. Het gaat om alle aandeelhouders die minstens 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

(3) Op het ogenblik van de verklaring, 29 januari 2009, bedroeg de deelneming van Dexia NV om en bij de 3,6%.

(4) Publicatie na sluiting van de beurs.

Samengevatte financiële staten	25
Geconsolideerde resultatenrekening	26
Geconsolideerde balans	27
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	28
Geconsolideerd variatieoverzicht van het eigen vermogen	29
Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten	30
Verslag van de Commissaris	34
Verklaring	35

Geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend €)

	Nota	31.03.10	31.03.09
I. (+) Huurinkomsten		62 239	57 753
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten		-223	-301
NETTOHUURRESULTAAT		62 016	57 453
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten		2 936	7 323
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		13 055	8 976
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-12 624	-8 297
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		51	143
VASTGOEDRESULTAAT		65 434	65 598
IX. (-) Technische kosten		-4 142	-8 060
X. (-) Commerciële kosten		-217	-562
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-970	-1 099
XII. (-) Beheerkosten vastgoed		-837	-501
XIII. (-) Andere vastgoedkosten		-121	-8
(+/-) Vastgoedkosten		-6 287	-10 229
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		59 147	55 369
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap		-6 866	-5 077
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten		1 006	708
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		53 288	51 000
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-	213
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	H	-19 655	-50 343
OPERATIONEEL RESULTAAT		33 633	870
XIX. (+) Financiële opbrengsten	F	2 742	2 702
XX. (-) Interestkosten	F	-10 661	-18 128
XXI. (-) Andere financiële kosten	F	-5 695	-34 708
(+/-) Financieel resultaat	F	-13 613	-50 134
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		20 020	-49 264
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting		-315	-173
(+/-) Belastingen		-315	-173
NETTORESULTAAT		19 705	-49 437
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		18 265	-49 734
MINDERHEIDSBELANGEN		1 439	297
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL (groepsaandeel)		1,09	-3,81
Overige onderdelen van het totaalresultaat		-	-
TOTAALRESULTAAT		19 705	-49 437
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)		18 265	-49 734
MINDERHEIDSBELANGEN		1 439	297

Geconsolideerde balans

(in duizend €)

ACTIVA	Nota	31.03.10	30.09.09
I. Vaste activa		1 936 810	1 939 688
A. Goodwill	G	15 890	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	H	1 915 946	1 918 317
E. Andere materiële vaste activa		590	630
F. Financiële vaste activa		2 002	2 412
G. Vorderingen financiële leasing		2 381	2 439
II. Vlottende activa		68 027	49 707
A. Activa bestemd voor verkoop	H	4 662	4 576
B. Financiële vlottende activa		89	551
C. Vorderingen financiële leasing		7 352	7 326
D. Handelsvorderingen		17 509	23 520
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3 909	3 281
F. Kas en kasequivalenten		22 442	6 096
G. Overlopende rekeningen		12 063	4 357
TOTAAL ACTIVA		2 004 837	1 989 395
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota	31.03.10	30.09.09
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 050 992	1 049 999
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		989 052	988 367
A. Kapitaal		233 985	233 985
B. Uitgiftepremies		485 340	485 340
D. Reserves		21 113	21 113
E. Resultaat		248 614	247 930
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		230 349	282 429
b. Nettoresultaat van het boekjaar		18 265	-34 499
II. Minderheidsbelangen		61 940	61 632
VERPLICHTINGEN		953 846	939 396
I. Langlopende verplichtingen		630 878	764 268
B. Langlopende financiële schulden	I	612 175	745 414
a. Kredietinstellingen	I	427 246	529 068
c. Andere	I	184 928	216 346
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		18 704	18 854
II. Kortlopende verplichtingen		322 967	175 128
A. Voorzieningen		1 501	2 422
B. Kortlopende financiële schulden	I	240 838	47 019
a. Kredietinstellingen ⁽¹⁾	I	195 695	1 877
b. Financiële leasing	I	45 142	45 142
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		73 951	110 506
F. Overlopende rekeningen		6 677	15 181
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 004 837	1 989 395

(1) De Vennootschap beschikt over een bedrag van 225 miljoen € aan onbenutte financieringslijnen op langere termijn.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizend €)

	31/03/10	31/03/09
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	6 096	4 556
Nettoresultaat van het halfjaar	19 705	-49 437
Operationeel resultaat	33 633	870
Betaalde rente	-8 505	-15 191
Ontvangen rente	117	2 034
Ontvangen dividenden	-	439
Betaalde belastingen	-150	-150
In het resultaat opgenomen variaties in de reële waarde van de langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-) ⁽¹⁾	-1 778	-
Andere resultaten	-3 612	-37 439
Aan het operationeel resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten	23 607	86 831
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	91	167
Afschrijving/Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	111	107
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	19 655	50 343
In het resultaat opgenomen variaties in de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	1 778	33 227
Andere elementen	1 972	2 987
Aan het operationeel resultaat te onttrekken elementen met kaseffecten	-	-213
Meerwaarde van realisatie op overdracht van vastgoedbeleggingen	-	-213
NETTO-KASSTROMEN VAN DE OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	43 311	37 181
Wijziging in werkkapitaal	-13 737	442
Beweging van rubrieken in activa	-1 921	-8 985
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-11 816	9 427
KASSTROMEN VAN DE OPERATIONELE ACTIVITEITEN	29 574	37 623
Investerings (-)/Desinvesterings (+)		
Acquisitie Axento	-43	-
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-9 564	-16 960
Overdrachten	-	4 178
Andere materiële vaste activa	-30	-96
Indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-1 520	24
KASSTROMEN VAN DE INVESTERINGSACTIVITEITEN	-11 157	-12 854
KASSTROMEN VÓÓR FINANCIERINGSACTIVITEITEN	18 417	24 769
Financiering (+/-)		
Stijging (+)/Daling (-) van de financiële schulden	60 579	44 004
Stijging (+)/Daling (-) van de schulden van financiële leasing	2	2
Stijging (+)/Daling (-) van de andere langlopende verplichtingen	-	111
Kapitaalverhoging/-vermindering	-	-
Dividend van het vorig boekjaar (-)	-62 652	-60 642
KASSTROMEN VAN DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-2 071	-16 525
NETTOWIJZIGING KAS EN KASEQUIVALENTEN	16 346	8 243
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET HALFJAAR	22 442	12 799

(1) In de vorige boekjaren werden de variaties in de reële waarde van de financiële activa/verplichtingen onder «Andere resultaten» getoond. Het bedrag dat voordien onder «Andere resultaten» getoond werd, bedraagt 33.227 duizend € per eind maart 2009.

Geconsolideerd variatieoverzicht van het eigen vermogen

(in duizend €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ⁽²⁾	Niet- gedis- tribueerd resultaat	Eigen vermogen: groeps- aandeel	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.08	186 919	372 952	21 113	385 825	966 809	61 698	1 028 507
Resultaat van het halfjaar				-49 734	-49 734	297	-49 437
Uitgekeerde dividenden				-59 457	-59 457	-1 186	-60 642
Dividend 2008 Befimmo				-59 457			
Dividend 2008 Fedimmo aan de minderheidsaandeel- houders						-1 186	
EIGEN VERMOGEN OP 31.03.09	186 919	372 952	21 113	276 634	857 618	60 810	918 428
Resultaat van het halfjaar				15 236	15 236	823	16 059
Kapitaalverhoging Befimmo ⁽³⁾	47 065	112 387			159 452		159 452
Uitgekeerd dividend				-43 940	-43 940		-43 940
Voorschot op dividend 2009 Befimmo ⁽⁴⁾				-43 940			
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.09	233 985	485 340	21 113	247 930	988 367	61 632	1 049 999
Resultaat van het halfjaar				18 265	18 265	1 439	19 705
Uitgekeerde dividenden				-17 581	-17 581	-1 131	-18 712
Dividendsaldo 2009 Befimmo ⁽⁵⁾				-17 581	-17 581		
Dividend 2009 Fedimmo aan de minderheidsaandeel- houders						-1 131	
EIGEN VERMOGEN OP 31.03.10	233 985	485 340	21 113	248 614	989 052	61 940	1 050 992

(2) De reserves zijn als volgt aangelegd:

- wettelijk: 1,3 miljoen €
- niet-beschikbaar: 3,6 miljoen €
- beschikbaar: 16,2 miljoen €.

(3) De kapitaalverhoging van juni 2009 maakte mogelijk om een totaal bedrag van 159,45 miljoen € te verzamelen, met aftrek van de kosten in verband met de transactie. Het aantal aandelen die het kapitaal van de Venootschap vertegenwoordigen, ging zo van 13.058.969 naar 16.790.103.

(4) Er werd een voorschot op dividend uitgekeerd voor alle bestaande aandelen vóór de kapitaalverhoging in juni 2009. Hoewel dit in december 2009 betaalbaar was, werd het afgetrokken van het eigen vermogen op de datum van de toekenning, namelijk 24 juni 2009.

(5) Het dividendsaldo over het boekjaar 2008/2009, dat aan alle 16.790.103 aandelen werd toegekend, werd afgetrokken van het eigen vermogen na goedkeuring door de algemene vergadering van 15 december 2009.

Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten

A. Algemene inlichtingen over de Vennootschap

Befimmo ("De Vennootschap") is een Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal, naar Belgisch recht). Ze heeft de juridische vorm van een «Commanditaire Vennootschap op Aandelen» naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gelegen te 1160 Brussel, Waverssesteenweg, 1945 (België).

Tijdens het boekjaar 2006/2007 verwierf de Vennootschap een meerderheidsparticipatie van 90% in de Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht Fedimmo, die op 28 december 2006 werd opgericht. De afsluitdatum van de boekjaren van Fedimmo NV is eveneens 30 september. In juni 2008 richtte Befimmo de naamloze vennootschappen Meirfree en Vitalfree op, waar ze aandeelhouder van is. Deze vennootschappen sluiten hun maatschappelijke boekjaren eveneens af op 30 september. Het eerste boekjaar liep tot

30 september 2009. Op 1 juli 2009 verwierf Befimmo alle aandelen van de Luxemburgse vennootschap Axento SA. Ook deze vennootschap sluit haar rekeningen af op 30 september, en voor het eerst op 30 september 2009.

De Vennootschap legt dus geconsolideerde financiële staten per 31 maart 2010 voor. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder Befimmo NV heeft deze geconsolideerde financiële staten afgesloten op 19 mei 2010 en op die dag ook de bekendmaking van deze staten goedgekeurd.

De activiteiten van de Vennootschap zijn volledig gericht op het bezit en het beheer van een vastgoedportefeuille. Op 31 maart 2010 bestond de portefeuille vooral uit kantoorgebouwen in Brussel, verhuurd aan overheidsdiensten of privé-bedrijven, en ook uit kantoorgebouwen in een aantal Vlaamse en Waalse steden die op lange termijn verhuurd zijn aan de overheid, en een gebouw in Luxemburg stad.

D. Sectorinformatie

RESULTATENREKENING	Brussel Central Business District		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Luxemburg stad
	31.03.09	31.03.10	31.03.09	31.03.10	31.03.09	31.03.10	31.03.09
(in duizend €)							
A. Huurinkomsten	31 198	32 615	5 115	5 135	5 813	5 638	-
B. Operationeel vastgoedresultaat	30 273	31 188	4 946	4 771	5 187	4 776	-
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	-24 083	-6 978	-7 640	-5 799	-10 598	-4 099	-
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	-	-	-	-	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (= B+C+D)	6 189	24 210	-2 694	-1 029	-5 411	676	-
Percentage per segment	118,1%	61,3%	-51,4%	-2,6%	-103,3%	1,7%	-
F. Algemene kosten van de Vennootschap							
G. Andere operationele opbrengsten en kosten							
H. Financieel resultaat							
I. Belastingen							
NETTORESULTAAT (= E+F+G+H+I)							
Groepsaandeel							
Resultaat minderheidsaandeelhouders							

BALANS	Brussel Central Business District		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Luxemburg stad
	30.09.09	31.03.10	30.09.09	31.03.10	30.09.09	31.03.10	30.09.09
(in duizend €)							
Activa							
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	1 082 743	1 087 601	139 359	133 621	166 736	162 713	81 532
<i>waarvan investering van het jaar</i>	18 898	11 836	-88	62	1 066	77	93 495
Andere activa	7 269	7 295	-	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 097 403	1 102 287	139 359	133 621	166 736	162 713	81 532
Percentage per segment	55,2%	55,0%	7,0%	6,7%	8,4%	8,1%	4,1%
TOTAAL VERPLICHTINGEN	50 785	50 901	-	-	-	-	-
Totaal eigen vermogen							
Groepsaandeel							
Minderheidsbelangen							
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN	50 785	50 901	-	-	-	-	-

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussel (referentiemarkt) en op Euronext Paris en is opgenomen in de Bel-20 index.

B. Belangrijkste boekhoudkundige methodes

De financiële staten werden voorbereid in overeenstemming met de IFRS, zoals goedgekeurd door de EU in toepassing van de IAS 34-norm – *Tussentijdse financiële verslaggeving*.

De belangrijkste boekhoudkundige methodes zijn dezelfde als in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 (pagina's 93 tot 102), dat te vinden is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be), met uitzondering van de toepassing, tijdens dit boekjaar, van de IAS 23 norm – *Leningkosten*. De leningkosten die verband houden met de bouw, de renovatie of de herinrichting van een gebouw, voor zover dit geen inkomsten genereert tijdens deze periode, worden dan op de actiefzijde van de balans geboekt onder de rubriek 'Vastgoedbeleggingen'.

Zolang de vastgoedbeleggingen tegen hun reële

waarde worden gewaardeerd, heeft deze nieuwe boekhoudmethode geen weerslag op het nettoresultaat, maar enkel op de voorstelling van de bestanddelen van het resultaat.

Daarnaast komen vanaf het boekjaar 2009-2010 ook de norm IFRS 8 – *Operationele sectoren* en de herziene versie van de IAS 1-norm – *Presentatie van de financiële staten* in voege, zoals in het Jaarlijks Financieel Verslag 2008-2009 vermeld werd. De toepassing van deze nieuwe bepalingen heeft dus enkel een invloed op de presentatie van de rekeningen.

C. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

De overige significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden zijn dezelfde als in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 (pagina 103) dat op de website van de Vennootschap staat (www.befimmo.be).

Luxemburg stad	Wallonië		Vlaanderen		Niet-bestede bedragen		Totaal	
	31.03.10	31.03.09	31.03.10	31.03.09	31.03.10	31.03.09	31.03.10	
2 678	5 249	5 520	10 379	10 652	-	-	57 753	62 239
2 651	5 101	5 329	9 863	10 433	-	-	55 369	59 147
679	-2 177	-1 042	-5 845	-2 415	-	-	-50 343	-19 655
-	-	-	213	-	-	-	213	-
3 331	2 924	4 287	4 231	8 018	-	-	5 239	39 493
8,4%	55,8%	10,9%	80,8%	20,3%	-	-	100,0%	100,0%
					-5 077	-6 866	-5 077	-6 866
					708	1 006	708	1 006
					-50 134	-13 613	-50 134	-13 613
					-173	-315	-173	-315
							-49 437	19 705
							-49 734	18 265
							297	1 439

Luxemburg stad	Wallonië		Vlaanderen		Niet-bestede bedragen		Totaal	
	31.03.10	30.09.09	31.03.10	30.09.09	31.03.10	30.09.09	31.03.10	
-	2 673	2 673	5 826	5 826	-	-	15 890	15 890
82 254	92 149	93 506	360 374	360 914	-	-	1 922 893	1 920 608
43	4 991	2 398	4 981	2 955	-	-	123 342	17 370
-	2 496	2 439	-	-	40 847	58 605	50 612	68 339
82 254	97 318	98 618	366 200	366 740	40 847	58 605	1 989 395	2 004 837
4,1%	4,9%	4,9%	18,4%	18,3%	2,1%	2,9%	100,0%	100,0%
-	-	-	-	-	888 611	902 945	939 396	953 846
					1 049 999	1 050 992	1 049 999	1 050 992
					988 367	989 052	988 367	989 052
					61 632	61 940	61 632	61 940
-	-	-	-	-	1 938 610	1 953 936	1 989 395	2 004 837

E. Gewone huurovereenkomsten

(Befimmo in de hoedanigheid van verhuurder)

De modelhuurcontracten van Befimmo en van Fedimmo worden beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 (pagina's 110 en 111) dat op de website van de Vennootschap staat (www.befimmo.be).

F. Financieel resultaat

(in duizend €)	31.03.10	31.03.09
XIX. (+) Financiële opbrengsten	2 742	2 702
(+) Geïnde interesten en dividenden	6	2 018
(+) Leasingvergoedingen	165	167
(+) Herwaarderingsmeerwaarden op financiële activa	2 571	504
(+) Andere	-	12
XX. (-) Interestkosten	-10 661	-18 128
(-) Nominale interestlasten op leningen	-4 452	-14 651
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	-303	-261
(-) Andere interestkosten	-5 905	-3 215
XXI. (-) Andere financiële kosten	-5 695	-34 708
(-) Bankkosten en andere commissies	-1 346	-977
(-) Herwaarderingsminderwaarden op financiële activa	-4 349	-33 731
(+/-) Financieel resultaat	-13 613	-50 134
Financieel resultaat zonder impact IAS 39	-11 833	-16 905

G. Goodwill

De acquisitie van Fedimmo genereerde voor Befimmo een goodwill uit het positieve verschil tussen de acquisitieprijs (transactiekosten inbegrepen) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill, die op de actiefzijde van de balans van de geconsolideerde financiële staten geboekt is, vertegenwoordigt de toekomstige economische voordelen uit de synergieën, optimalisering en ontwikkelingsvooruitzichten van een geografisch gespreide vastgoedportefeuille.

De goodwill werd toegewezen aan de groepen van kasstroomgenererende eenheden, die partij zullen trekken van de synergieën door de acquisitie. In het geval van de portefeuille van Fedimmo zijn dit de groepen van gebouwen die naargelang hun ligging per geografische sector ingedeeld zijn. Tijdens het eerste halfjaar van dit boekjaar werd geen enkele beweging op de goodwill geregistreerd.

Waardeverminderingstest

Eind maart 2010 werd op de goodwill een waardeverminderingstest uitgevoerd (voor de groepen van gebouwen waaraan de goodwill werd toegewezen op basis van de geografische sectoren). Dit gebeurde door vergelijking van de boekwaarde van

de groepen van gebouwen (de voor 100% toegevoegde goodwill inbegrepen) met hun bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde van de groepen van gebouwen wordt door de vastgoedexpert bepaald op grond van een geactualiseerde berekening van de kasstromen die deze gebouwen genereren. De hypothesen van deze berekening beantwoorden aan de voorschriften van de IAS 36-norm. Deze bedrijfswaarde is gelijk aan de beleggingswaarde van de gebouwen.

Uit deze test blijkt dat geen enkele vermindering moet geboekt worden, want de bedrijfswaarde per sector ligt boven de boekwaarde.

H. Vastgoedbeleggingen

(in duizend €)	
Boekwaarde per 30.09.2008	1 886 500
Acquisities	
Andere investeringen	16 960
Overdrachten	-3 878
Variaties in de reële waarde	-50 343
Boekwaarde per 31.03.2009	1 849 240
Acquisities	93 495
Andere investeringen	12 887
Overdrachten	-
Variaties in de reële waarde	-24 639
Waardevariatie op Axento vóór acquisitie, geboekt onder financieel resultaat	-8 090
Boekwaarde per 30.09.2009	1 922 893
Acquisities	-
Andere investeringen	17 370
Overdrachten	-
Variaties in de reële waarde	-19 655
Boekwaarde per 31.03.2010	1 920 608
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	1 915 946
- Activa bestemd voor verkoop	4 662

I. Financiële verplichtingen

Verschillende financieringscontracten waarover de Vennootschap beschikt, bepalen dat zekere financiële ratio's («covenants») moeten worden nageleefd. Deze zijn op 31 maart 2010 allemaal nageleefd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle financiële schulden van de Vennootschap.

FINANCIËLE SCHULDEN IN DETAIL (in duizend €)	31.03.10	30.09.09
Langlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	427 246	529 068
Financiële leasing	-	-
Andere: Leningen	183 270	214 720
Andere: Ontvangen huurwaarborgen	1 658	1 626
Totaal	612 175	745 414
Kortlopende financiële schulden		
Kredietinstellingen	195 695	1 877
Financiële leasing	45 142	45 142
Totaal	240 838	47 019
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	853 012	792 433

Om de risico's in verband met de evolutie van de rentevoeten te beperken, verwerft de Vennootschap indekkingsinstrumenten. Op 31 maart 2010 bedraagt de schuldratio 96,9%. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap beschikt op 31 maart 2010.

INDEKKINGSINSTRUMENTEN	Notioneel (in miljoen €)	Rentevoeten	Ingedekte periode	
Twin CAP	400	3,5% - 5,0%	Dec. 2008	Dec. 2011
IRS	200	3,73%	Maart 2007	Maart 2012
IRS Callable ⁽¹⁾	100	3,90%	April 2008	Jan. 2018
CAP	150	4,50%	Jan. 2012	Jan. 2015
CAP	100	4,00%	Jan. 2012	Jan. 2015
CAP	50	3,50%	Jan. 2012	Jan. 2015
CAP	25	3,50%	Jan. 2012	Jan. 2014
CAP	25	3,50%	Jan. 2012	Jan. 2016

(1) De bank beschikt over een eenmalige optie om het contract op te zeggen, die uitoefenbaar is op 30 december 2010.

**Verlag van het beperkte nazicht van
de geconsolideerde halfjaarcijfers voor
de zes maanden eindigend op 31 maart 2010**

DELOITTE
Bedrijfsrevisoren
Lange Lozanastraat 270
B-2018 Antwerpen
Belgium

Aan de raad van bestuur,

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen A tot I (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van BEFIMMO CommVA ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2010. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*", zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2010 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*", zoals aanvaard door de EU.

Antwerpen, 19 mei 2010

De Commissaris
DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door

Frank Verhaegen

Jurgen Kesselaers

Befimmo NV, statutair zaakvoerder van de Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger de heer Benoît De Blicq, en door de heer Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo CommVA dat bij hun weten:

- a) het tussentijds beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de evolutie, de resultaten en de toestand van de Vennootschap en van de ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waar ze aan blootstaan;
- b) de samengevatte financiële staten, die volgens de toepasselijke boekhoudnormen werden opgesteld, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en van de ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring.



**Zicht op het gebouw
Empress Court (ex-Keizerin)**

Brussel stadscentrum

3D-beeld gemaakt door Detrois SA

Architecten: Crepain Binst

Foto's: Jean-Michel Byl et Nicolas Schul
Concept, Design en Productie: The Crew Communication

Ce Rapport Financier Semestriel est également disponible en français.
This Half-Yearly Financial Report is also available in English.



Befimmo

BEFIMMO CommVA
Commanditaire Vennootschap
op Aandelen

Maatschappelijke zetel
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel

Rechtspersonenregister (RPR):
0 455 835 167
Tel.: +32 2 679 38 60
Fax: +32 2 679 38 66
e-mail: contact@befimmo.be
www.befimmo.be

Foto Cover:
De WTC-Torens, Brussel Noordwijk

