



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

HALFJAARREKENINGEN OVER DE PERIODE VAN 01.10.2009 TOT 31.03.2010

- Bevestiging van de vooropgestelde jaarlijkse cashflow van 4,44€/aandeel
- Winst van 19,7 miljoen € (tegen een verlies van 49,4 miljoen € een jaar eerder)
- Dividendvooruitzicht bevestigd (3,90€ bruto/aandeel)
- Goede weerstand van de vastgoedactiva

De Raad van Bestuur van de vennootschap Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 19 mei 2010 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten¹ per 31 maart 2010 van de Vastgoedbevak Befimmo op te stellen.

1. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

1.1 Bezettingsgraad

Op 31 maart 2010 ligt de bezettingsgraad² 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.

¹ Elke verwijzing naar de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens, de activiteiten van Befimmo, moet op geconsolideerde basis begrepen worden, behalve wanneer het tegendeel blijkt uit de context of uitdrukkelijk vermeld wordt.

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).

Voor alle vastgoedbeleggingen samen, dit wil zeggen met de gebouwen die momenteel volledig heringericht³ worden 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 huurovereenkomst. In totaal ondertekende Befimmo tijdens het eerste halfjaar 2009-2010 huurcontracten voor meer dan 19.000 m² kantooroppervlakte.

1.2 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 voldaan⁴.

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

1.3 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.

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.

1.4 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 Breeam⁵-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 om gebruik te maken van de stedenbouwkundige vergunning, die haar in januari 2009 werd afgeleverd, om het gebouw Central Gate verder te renoveren.

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 €.

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.

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.

1.5 Variatie in de reële waarden⁶ 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 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).

⁶ 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 €. De portefeuille van Befimmo omvat vastgoedbeleggingen en ook gebouwen bestemd voor verkoop.

1.5.1 De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille⁷ van Befimmo, per geografische zone

	Variatie over het halfjaar ⁸	Aandeel in de portefeuille ⁹	31.03.09	30.09.09	31.03.10
	[zonder investeringen]	[%]	[in miljoen €]		
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 Axento¹⁰ in juli 2009.

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 waardevariatië tijdens dit halfjaar. Het gaat om -0,7% (-2,4 miljoen €), -1,1% (-1,0 miljoen €) en +0,8% (+0,7 miljoen €).

⁷ De portefeuille omvat de vastgoedbeleggingen, evenals de gebouwen bestemd voor verkoop.

⁸ Variatie in de reële waarde tussen 30 september 2009 en 31 maart 2010.

⁹ Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarden op 31 maart 2010.

¹⁰ Meer informatie vindt u in onze persberichten van 23 juli en van 18 november 2009 op www.befimmo.be.

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 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.

1.5.2 Het globaal huurrendement

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.

2. 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 ¹¹	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%¹²
Nettocashflow ¹³ (€)	2,51€	5,15€	2,31€
Nettoresultaat (€)	-3,81€	-2,45€	1,09€
Brutodividend (€)	4,60€	3,36€/1,04€ ¹⁴	3,90€¹⁵
Slotkoers (€)	59,98€	62,00€	62,21€
Brutorendement ¹⁶ (%)	7,67%	6,69%	6,27%
Return op koers (laatste 12 maanden) (%)	-11,52%	4,70%	17,50%¹²
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	857,6	988,4	989,1
Schuldratio ¹⁷ (%)	49,43%	45,39%	46,24%
Loan-to-value ¹⁸ (%)	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.

¹¹ 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.

¹² 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).

¹³ De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardevariëaties en voorzieningen.

¹⁴ 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).

¹⁵ Als alles voor het overige gelijk blijft, bevestigt de Zaakvoerder het dividendvooruitzicht van 3,90€ per aandeel (bruto) voor het lopende boekjaar, zoals voordien werd gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ Loan-to-value: [(financiële schulden – thesaurie)/ reële waarde van de portefeuille].

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 een 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 brutorendement¹⁹ op dividend van 6,27%.

De return op eigen vermogen bedraagt 2,72%. De return op de beurskoers komt op 17,50%, over de periode van een jaar die eindigt op 31 maart 2010.

3. DE WAARDE VAN HET NETTO-ACTIEF OP 31 MAART 2010

Op 31 maart 2010 beloopt 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€

¹⁹ Brutodividend 2010 (3,90€) gedeeld door de beurskoers op 31 maart 2010.

4. EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

4.1 Geconsolideerde portefeuille

[in miljoen €]		31.03.2009 [6 maanden]	31.03.2010 [6 maanden]
Nettoresultaat		-49,4	19,7
Aanpassingen	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
Nettocashflow²⁰		34,4	40,5
[in miljoen € - groepsaandeel]			
Nettoresultaat (groepsaandeel)		-49,7	18,3
Nettocashflow (groepsaandeel)		32,8	38,8

4.2 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.

4.3 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.

²⁰ De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardevariaties en voorzieningen.

Bij een gelijke perimeter worden het inkomstenverlies door de herinrichting van het gebouw Empress Court²¹ 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 huurvrije periodes²², 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 € een 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.

²¹ Voorheen Keizerin genaamd

²² Het effect van deze bedragen is neutraal voor de resultatenrekening.

4.4 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>Verschil in bijdrage</i>	2,5
- <i>Verschil 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 €).

5. GECONSOLIDEERDE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (in duizend €)

	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	-19 855	-50 343
OPERATIONEEL RESULTAAT	33 633	870
XIX. (+) Financiële opbrengsten	2 742	2 702
XX. (-) Interestkosten	-10 661	-18 128
XXI. (-) Andere financiële kosten	-5 695	-34 708
(+/-) Financieel resultaat	-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	31.03.10	30.09.09
I. Vaste activa	1 936 810	1 939 688
A. Goodwill	15 890	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	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	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. Thesaurie en thesaurieëquivalenten	22 442	6 096
G. Overlopende rekeningen	12 063	4 357
TOTAAL ACTIVA	2 004 837	1 989 395
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	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	612 175	745 414
a. Kredietinstellingen	427 246	529 068
c. Andere	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	240 838	47 019
a. Kredietinstellingen ⁽¹⁾	195 695	1 877
b. Financiële leasing	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.

De halfjaarrekeningen maakten het voorwerp uit van een beperkt onderzoek door Deloitte, Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heren Frank Verhaegen en Jurgen Kesselaers, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden, die ze zonder voorbehoud goedkeurde.

6. SCHULDENLAST EN INDEKKINGSBELEID

Op 31 maart 2010 heeft de Vennootschap een schuldratio²³ van 46,24%, tegenover een schuldratio van 45,39% in het begin van het boekjaar.

Gezien de loan-to-value²⁴ (« LTV ») een referentieratio is, die internationaal wordt toegepast, zal Befimmo voortaan deze ratio ter vergelijking meedelen in haar volgende publicaties. Op 31 maart 2010 bedraagt de LTV 43,16%.

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% vernieuwd moeten worden.

De Vennootschap voert een beleid van indekking van het renterisico die haar een dekkingsratio tussen 50 en 75% moet waarborgen. In het voorbije halfjaar heeft de Vennootschap de horizon van haar dekkingen uitgebreid met de aankoop van CAP-instrumenten.

De gemiddelde kostprijs van de financieringen (marge en dekkingskosten inbegrepen) komt op 3,03% over het eerste halfjaar van het boekjaar.

7. VOORUITZICHTEN

Als alles bij hetzelfde blijft, bevestigt de Zaakvoerder het vooropgestelde dividend van 3,90€ per aandeel (bruto) voor het lopende boekjaar, zoals reeds werd aangekondigd²⁵.

Befimmo oefent verder haar vak van *asset manager* uit, met een strategie van gespecialiseerd belegger («*Pure Player*») in kwaliteitskantoren in het stadscentrum. Ze legt zich tegelijk toe op de opwaardering van haar huidige portefeuille en op investeringskansen, op voorwaarde dat deze waarde creëren voor haar aandeelhouders.

²³ 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 vastgoedbevals.

²⁴ Loan-to-value: [(financiële schulden – thesaurie)/reële waarde van de portefeuille].

²⁵ Zie ons Jaarlijks Financieel Verslag 2009, in het hoofdstuk 'Vooruitzichten', pagina's 56 tot 59.

8. VOLGENDE PUBLICATIES²⁶

Maandag 31 mei 2010	Halfjaarlijks Financieel Verslag 2009-2010 online op de website van Befimmo (www.befimmo.be)
Donderdag 26 augustus 2010	Tussentijdse verklaring – Publicatie van de intrinsieke waarde per 30 juni 2010
Donderdag 18 november 2010	Publicatie van de jaarresultaten en van de intrinsieke waarde per 30 september 2010

Het Halfjaarlijks Financieel Verslag zal vanaf 31 mei 2010 beschikbaar zijn op de zetel van de Vennootschap en op de website www.befimmo.be.

Aanvullende 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: contact@befimmo.be

²⁶ Publicatie na sluiting van de beurs.