creating value

Halfjaarverslag 2008 I Creating value in real estate

Befimmo

Profiel van Befimmo

Befimmo vandaag

Befimmo is een vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal), gespecialiseerd in beleggingen in kantoorgebouwen. Befimmo, dat in 1995 werd opgericht als een "onbeschreven blad", profileert zich als een Asset Manager en ontwikkelt een strategie van "pure player"(1) belegger in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in wijken met een structurele schaarste, zoals de stadscentra. Zijn basismarkt is het Brusselse CBD (Central Business District).

Befimmo beheert vandaag een kantorenportefeuille met een oppervlakte van meer dan 817 000 m². De waarde hiervan benadert 1,8 miljard €, gespreid over een honderdtal gebouwen en vastgoedcomplexen, vooral (79%) in Brussel. Ruim 65% van de portefeuille is voor lange termijn verhuurd aan openbare instellingen. Dit past in Befimmo's strategie om cashflows na te streven die regelmatig, geïndexeerd en gegarandeerd zijn.

Befimmo profileert zich aldus als een referentie-operator die ook op Europees niveau een belangrijke positie bekleedt.

Als "pure player" wenst Befimmo zich niet te diversifiëren naar andere specialisaties waardoor zijn risico-returnprofiel zou verschillen van dat van professioneel belegger in kantoorvastgoed. Gezien de verscherpte concurrentie op zijn Brusselse "home market", kan Befimmo op gepaste momenten – zoals eerder al in Luxemburg – interesse tonen voor nieuwe investeringsprojecten in het buitenland, meer bepaald in landen van de eurozone met mooie groeiperspectieven en een wetgeving die de voordelen van de vastgoedbevaks niet ondergraaft, en met name in steden met een veelbelovende en liquide markt. In het huidige stadium komen alleen onze buurlanden in aanmerking.

Befimmo staat genoteerd op Euronext Brussels (B-compartiment) en is opgenomen in de indexen Next 150, Bel Mid, EPRA en GPR250. Befimmo biedt zijn aandeelhouders een liquide effect aan. De Vastgoedbevak hanteert al 13 jaar een beleid van waardecreatie voor de aandeelhouders. Befimmo ontwikkelt onafgebroken een strategie die gericht is op maximalisering van zijn cashflows op lange termijn en op de creatie van meerwaarden in vastgoed.

Evolutie van de activiteiten

Belangrijke verhuringen binnen de portefeuille

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

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

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

Deze successen belonen de kwaliteit van de portefeuille.

Bezettingsgraad bereikt een recordniveau

De bezettingsgraad(2) bereikt een nieuw record van 96,9% tegen 95,1% bij de start van het boekjaar. Deze groei, die niet alleen voortvloeit uit de overdracht van Woluwe Garden maar ook uit de herverhuring van de gebouwen Brederode Corner en Media, bevestigt andermaal de kwaliteit en het defensieve profiel van de portefeuille.

Deze verschillende operaties verlengen de gewogen gemiddelde duur(3) van de huurcontracten van de portefeuille tot 9,2 jaar en bevestigen de openbare sector als belangrijkste klant van Befimmo (66%).

Waardestijging van de portefeuille ondanks een verzwakte vastgoedmarkt

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

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

(1) Pure player: belegger die zijn activiteiten concentreert op één enkel segment (een geografische zone of een sector) dat hij door en door kent.

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

Rekening houdend met de (hierna vermelde) overdracht van gebouwen en met de investeringen in het eerste halfjaar, bedraagt de totale waarde[4] van de geconsolideerde portefeuille voortaan 1 787,5 miljoen € op 31 maart 2008, tegenover 1 812,9 miljoen € bij de start van het boekjaar.

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

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

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

Belangrijke meerwaarde gerealiseerd

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

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

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

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

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

Duurzaam beheer van vastgoed

Befimmo is zich ervan bewust dat het als eigenaar van een omvangrijk vastgoedpatrimonium verantwoordelijk is voor een actieve medewerking aan de duurzame ontwikkeling van zijn activa. Befimmo ontwikkelt op een rationele wijze een beleid van duurzame ontwikkeling voor het beheer van dit patrimonium.

De Europese Richtlijn 2002/91/CE betreffende de EPB-norm (energieprestaties van gebouwen) eist voor nieuwe constructies die een vergunningsaanvraag impliceren, de opmaak van een studiedossier over hun energieprestatie. Befimmo heeft zich geëngageerd om op performante en proactieve wijze te beantwoorden aan deze regelgeving die vanaf juli 2008 van kracht zal zijn in het Brussels Gewest. Een goed voorbeeld hiervan is het project "Impératrice" (Keizerin) dat in de wedstrijd voor duurzame voorbeeldgebouwen van het BIM werd genomineerd als laureaat in de categorie "renovatie van kantoorgebouwen".

Voor de bestaande gebouwen voorziet de Europese Richtlijn in de invoering van een EPB-certificaat met een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw. Hiervoor is Befimmo op proactieve wijze voor zijn volledige portefeuille overgegaan tot een energieaudit met het oog op precertificatie. Op basis van de resultaten van deze audit zal Befimmo een meerjarenbeleid voor investeringen uitwerken teneinde de energieprestaties van zijn patrimonium te optimaliseren.

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

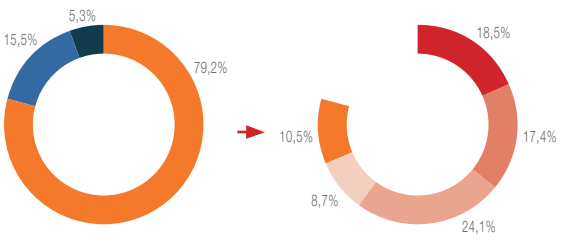
(4) De waarden zijn opgesteld conform de IAS 40-norm die boeking in "fair value" (reële waarde) eist voor beleggingsvastgoed. Deze reële waarde wordt verkregen door aftrek van de "beleggingswaarde" van de gemiddelde transactiekosten over de laatste drie jaar. Dit komt overeen met 2,5% voor gebouwen met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

Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad (op 31.03.08)

OPBRENGSTEIGENDOMMEN	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (in m²)	AANDEEL PORTEFEUILLE[1] (in %)	LOPENDE HUREN (in duizend €)	BEZETTINGSGRAAD (in %)
KANTOREN				
Brussel - Stadscentrum				
10 gebouwen	129 993	18,3%	21 046	97,2%
Brussel - Leopoldwijk				
9 gebouwen	75 109	14,9%	17 090	97,3%
Brussel - Ruimte Noord				
3 gebouwen	184 852	24,1%	27 693	98,8%
Brussel - Gedecentraliseerd				
8 gebouwen	61 410	9,3%	10 678	97,1%
Brusselse - Rand				
7 gebouwen en kantoorparken	106 469	11,2%	12 899	87,1%
TOTAAL BRUSSEL	**557 833**	**77,8%**	**89 405**	**96,1%**
Vlaanderen				
35 gebouwen, verhuurd aan overheidsdiensten	164 155	13,7%	15 733	100,0%
Wallonië				
20 gebouwen, verhuurd aan overheidsdiensten	95 601	8,5%	9 784	100,0%
TOTAAL OPBRENGSTEIGENDOMMEN	**817 589**	**100,0%**	**114 923**	**96,9%**

(1) Het aandeel in de portefeuille is berekend op basis van de lopende huur op 31 maart 2008.

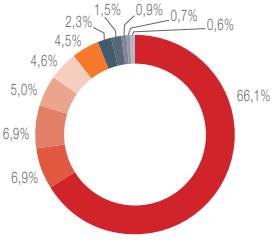
GEOGRAFISCHE VERDELING[2]



BEFIMMO-PORTEFEUILLE
- BRUSSEL
- VLAANDEREN
- WALLONIË

UITSPLITSING BRUSSEL
- BRUSSEL STADSCENTRUM
- BRUSSEL LEOPOLDWIJK
- BRUSSEL RUIMTE NOORD
- BRUSSEL GEDECENTRALISEERD
- BRUSSEL RAND

HUURDERS[3]



- OPENBARE SECTOR
- INDUSTRIE
- TELECOM - IT
- FINANCIEEL
- CHEMIE - PETROLEUM - FARMACEUTICA - GAS / ELEKTRICITEIT
- ADVOCATEN / CONSULTING
- DIENSTEN
- ANDERE
- HANDEL
- VASTGOED
- AUTOINDUSTRIE

100%
kantoorgebouwen

(2) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarden op 31 maart 2008.
(3) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huur op 31 maart 2008.

Conclusies van de expert

WINSSINGER & ASSOCIES

De Heer B. De Blieck
Afgevaardigd Bestuurder
BEFIMMO Comm. VA
Goemaere Park
Waversesteenweg 1945
1160 BRUSSEL
22 april 2008

BEF/frs/41.433
Geachte heer,
Betreft: Schatting dd. 31 maart 2008

Achtergrond

Befimmo heeft ons aangesteld om over te gaan tot de waardering van haar vastgoedpatrimonium **per 31 maart 2008**, in het kader van de voorbereiding van haar financiële staten op deze datum.

Ons kantoor beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Befimmo actief is, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. 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

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen IVS (International Valuation Standards) en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de schatting van Vastgoedbevaks.

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

De investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren, noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven.

Ze berust op de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw, verminderd met de onderhoudskosten die voor rekening van de eigenaars zijn.

Het rendement hangt voornamelijk af van het gangbare rendement op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurder op het ogenblik van de waardering.

De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de toekomstige periodes.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid. Het bedrag van dit recht hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en van de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten is pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt blijkt dat in de loop van de jaren 2003 tot 2005 inbegrepen, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt.

De verkoopwaarde exclusief kosten voor gebouwen van meer dan 2.500.000 € overeenkomende met de **reële waarde ("fair value")**, zoals bepaald werd volgens het IAS/IFRS referentieel, kan bekomen worden door aftrek van 2,5% transactiekosten van de investeringswaarde. Dit percentage zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt. Voor de andere gebouwen werden de registratierechten afgetrokken.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat **de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2008 1.833.527.000 €** (ÉÉN MILJARD ACHTHONDERD DRIEËNDERTIG MILJOEN VIJFHONDERD ZEVENENTWINTIG DUIZEND EURO) **bedraagt**, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis and Jones Lang LaSalle.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2008 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt 1.787.480.724 € (ÉÉN MILJARD ZEVENHONDERD ZEVENENTACHTIG MILJOEN VIERHONDERD TACHTIG DUIZEND ZEVENHONDERD VIERENTWINTIG EURO); exclusief naakte eigendom gebouw Tocopro; inclusief de gebouwen die geschat zijn door Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis en Jones Lang LaSalle.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement (projecten niet inbegrepen) op de huidige huuropbrengst 6,38%. Het globaal rendement (inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand) bedraagt 6,58%.

De bezettingsgraad van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt 96,93%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio (met uitzondering van projecten en renovaties) ligt gemiddeld 2,90% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Het patrimonium bestaat uit:

Bruxelles 19 gemeenten	67,53%
Rand van Brussel	10,32%
Vlaanderen en Wallonië	20,45%
Projecten en gebouwen in renovatie	1,70%
TOTAL	100%

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 22 april 2008 WINSSINGER & VENNOTEN NV

Benoît FORGEUR*

Philippe WINSSINGER*

** bvba, Gedelegeerd Bestuurder DTZ Partners NV.*

Financiële resultaten

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

	31.03.07	30.09.07	31.03.08
Schuldratio	61,13%	46,79%	**48,13%**
Return op eigen vermogen (jaarbasis)(1)	14,25%	17,71%	**13,60%**
Aantal aandelen	9 794 227	13 058 969	**13 058 969**

Kerncijfers per aandeel(2)	31.03.07 (6 maanden)	30.09.07 (12 maanden)	31.03.08 (6 maanden)
Intrinsieke waarde (€) (groepsaandeel)	68,11	71,36	**72,86**
Beurskoers (€)	97,60	72,93	**77,00**
Nettocashflow (€)(3) (groepsaandeel)	2,68	4,78	**2,67**
Nettoresultaat (€) (groepsaandeel)	5,42	8,23	**3,28**
Return (€)(4)	9,11	11,94	**9,26**

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

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

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

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

Evolutie van de resultaten en van de intrinsieke waarde

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

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

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

De **netto-vastgoedkosten**(5) stegen met 74%, van 1,9 miljoen € naar 3,3 miljoen €. Deze stijging is vooral te verklaren door een snellere uitvoering, tijdens dit halfjaar, van het jaarlijkse programma van onderhouds- en herstellingswerken die recurrent worden uitgevoerd in de gebouwen in portefeuille, en die in de resultatenrekening komen, en verder door bepaalde niet-recurrente lasten, verbonden met de belangrijke herverhuringen van kantoorruimte die tijdens het halfjaar plaatsvonden.

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

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

(5) Netto-vastgoedkosten: alle kosten van het vastgoed, verminderd met het totaal van de recuperatie van deze kosten bij de huurders.

jaar in de portefeuille van Fedimmo werd gerealiseerd op het gebouw Tocopro.

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

> Het positieve effect van de ingevoerde dekkingsinstrumenten, vooral IRS callable en Twin Caps (een positief effect van 1,8 miljoen € op 31 maart 2008, tegen een negatief effect van 0,7 miljoen € einde maart 2007). Dit effect van 1,8 miljoen € bestaat voor 0,9 miljoen € uit positieve herwaarderingen van de instrumenten, tegen een negatief effect van 0,7 miljoen € op het resultaat van het eerste halfjaar van vorig boekjaar. Op basis van de criteria, voorzien door IAS 39, konden de dekkingsinstrumenten Twin Cap 3,5% - 5% niet worden gehandhaafd als dekkingsinstrumenten in de zin van IFRS; ze werden geregistreerd in de rubriek van de financiële activa, op de juiste waarde geplaatst via het resultaat in de IFRS-rekeningen op 31 maart 2008.

> De meerwaarde op de vastgoedcertificaten in handen van de vennootschap na de liquidatie van het certificaat Terhulpsesteenweg (0,9 miljoen €).

> De verlaging van bankkosten, verbonden met onderhandelingen voor vernieuwing van sommige akkoorden, zoals kosten voor uitkering van dividend door de vennootschap.

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

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

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

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

Vooruitzichten

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

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

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

Structuur van de schuldenlast en beleid van dekking van renterisico's

Structuur van de schuldenlast

Op 15 mei 2008 is de schuldenlast van Befimmo als volgt gestructureerd:

> een programma van commercial paper voor een totaalbedrag van 300 miljoen €. Dit programma werd eind maart gebruikt voor 290,7 miljoen €. Eind april 2008 werd dit programma met een bedrag van 100 miljoen € uitgebreid. Dit programma beschikt over back-uplijnen, vooral gevormd door een gesyndiceerd krediet voor een totaalbedrag van 350 miljoen € en met een duur van 6 jaar (2006-2012), verlengd voor een extra jaar, ten belope van 220 miljoen €.

> een overbruggingskrediet (oorspronkelijk van 576 miljoen € voor de financiering van de overname van Fedimmo) voor een bedrag van 325 miljoen €, gerealiseerd in december 2007 voor een duur van een jaar. Op 15 mei 2008 kon dit krediet door de verschillende financieringen die in dit halfjaar werden opgezet (bilaterale lijn van 100 miljoen € voor 3 jaar, verlenging van bestaande lijnen), gedeeltelijk geherfinancierd en op 225 miljoen € gebracht worden.

> bilaterale kredietlijnen, opgezet met verschillende banken, voor een totaalbedrag van 350 miljoen €.

> verschillende leningen met vaste interesten, voor een totaalbedrag van ongeveer 94 miljoen €, waarvan 60 miljoen € werd tot stand gebracht in maart 2008, bij de overdracht van toekomstige (niet-geïndexeerde) huurgelden voor 4 gebouwen in de portefeuille van Fedimmo.

Op dit moment wordt bovendien een nieuw gesyndiceerd krediet ontwikkeld, met een duur van 5 jaar en een minimumbedrag van 200 miljoen €.

De in maart 2008 gerealiseerde overdracht van toekomstige huurgelden, de uitbreiding van het commercial-paperprogramma, het aanknopen van een bilaterale lijn van 100 miljoen € evenals het gesyndiceerde krediet dat nu ontwikkeld wordt, zullen het mogelijk maken het saldo van het overbruggingskrediet terug te betalen en de geplande werkzaamheden in de portefeuille te financieren. Befimmo zal hierdoor eindelijk opnieuw belangstelling kunnen tonen voor nieuwe investeringsprojecten.

DETAIL VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN

(in duizenden €)	31.03.07	30.09.07(1)	31.03.08(2)
Langlopende financiële schulden			
Kredietinstellingen	83 706	82 934	188 654
Financiële leasing	70 364	64 199	58 128
Andere	1 540	1 504	292 203
Subtotaal	**155 610**	**148 637**	**538 985**
Kortlopende financiële schulden			
Kredietinstellingen	960 984	656 761	333 038
Financiële leasing	11 957	5 931	11 986
Subtotaal	**972 942**	**662 692**	**345 024**
TOTAAL	**1 128 552**	**811 329**	**884 009**

(1) De vermindering van de kortlopende financiële schulden tussen 31 maart 2007 en 30 september 2007 heeft vooral te maken met de kapitaalsverhoging van juni 2007.

(2) De verhoging van de langlopende financiële schulden, gedeeltelijk gecompenseerd door de vermindering van de kortlopende financiële schulden, tussen 30 september 2007 en 31 maart 2008, is te wijten aan de herbestemming van de schulden zoals hieronder beschreven, en aan de overdracht van schuldvordering op 4 gebouwen van Fedimmo.

In de balans van eind maart 2008 zijn de schulden die overeenstemmen met commercial paper op korte termijn, opgenomen in de langlopende schuld aangezien Befimmo beschikt over een back-uplijn op lange termijn, namelijk het gesyndiceerd krediet.

Gewogen gemiddelde duur

Op basis van de financieringen die in het halfjaar werden geïnstalleerd, en na afronding van het gesyndiceerd krediet dat momenteel ontwikkeld wordt, zal de gewogen gemiddelde duur van de schuld van Befimmo wijzigen van 2,3 naar 4,2 jaar.

Beleid van dekking van de renterisico's

De financieringsstrategie van Befimmo steunt vooral op het aangaan van leningen met variabele rentevoeten (Euribor 1 of 3 maand).

Er werd een dekkingsstrategie gedefinieerd om de effecten van rentevoetschommelingen op de schuldkostprijs te beperken. Deze strategie bestaat erin om ongeveer 50 tot 75% van de totale schuld van de vennootschap te dekken voor 3 tot 5 jaar, met name door instrumenten van het optietype.

Dit beleid heeft de vennootschap ertoe aangezet de bestaande en in jaarverslag 2006/2007 beschreven dekking te versterken met de overname van een IRS callable van 3,9% actief vanaf januari 2008 voor een periode van 10 jaar en een notioneel bedrag van 100 miljoen €. In het kader van de acquisitie van dit instrument heeft Befimmo echter aan de bank een optie verkocht om het contract op een bepaalde datum, namelijk 1 januari 2011, op eigen initiatief te annuleren. Door de verkoop van deze optie kon Befimmo de gewaarborgde vaste rentevoet op de periode tot eind december 2010 doen dalen.

Voor de IFRS-normen geldt dit instrument niet als dekkingsinstrument. Daarom wordt zijn afwijking op de marktwaarde integraal geboekt in de resultatenrekening van de vennootschap.

Al deze geïnstalleerde instrumenten brengen de vennootschap einde maart 2008 tot een hedge ratio van omstreeks 74%.

Bij de overdracht van toekomstige huurgelden, gerealiseerd tijdens het halfjaar, werd overigens een vaste rentevoet gehanteerd.

Synthese

Samengevat beschikt Befimmo over een solide balansstructuur met bekrachtigde kredietlijnen waarvan de renteschommelingen worden verlicht door het geïnstalleerde dekkingsbeleid. Op 31 maart 2008 bedraagt de schuldratio 48,13 %.

Verplichte vermeldingen

De uitbreiding van het commercial-paperprogramma wordt gecoördineerd door Dexia Bank Belgium nv. Dexia Bank Belgium nv en Fortis Bank nv treden hiervoor op als agenten.

Aan de banken ABN-AMRO bank nv, Fortis Bank nv en ING Bank nv werd gevraagd een gesyndiceerd krediet samen te stellen.

Deze informatie wordt, voor zover nodig, meegedeeld op basis van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, rekening houdend met de tussenkomst van Fortis Bank nv in deze conventies.

Deze operaties zijn belangrijk voor de Vastgoedbevak omdat ze het mogelijk maken de kostprijs en de gewogen gemiddelde duur van de financieringen van Befimmo Comm. VA te optimaliseren. Ze werden gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden.

RESULTATENREKENING VOLGENS IFRS-NORMEN (in duizend €)

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

Geconsolideerde financiële halfjaarlijkse staten

BALANS VOLGENS IFRS-NORMEN (in duizend €)	31.03.07	30.09.07	31.03.08
ACTIVA			
I. Vaste activa	**1 839 806**	**1 867 469**	**1 822 834**
A. Goodwill	16 116	16 172	16 172
C. Vastgoedbeleggingen	1 789 683	1 812 899	1 775 524
D. Ontwikkelingsprojecten	-	2 216	-
E. Andere materiële vaste activa	393	692	730
F. Financiële vaste activa	23 726	25 626	20 548
G. Vorderingen financiële leasing	9 888	9 864	9 860
II. Vlottende activa	**74 649**	**29 301**	**156 789**
A. Voor verkoop aangehouden activa	-	-	11 956
B. Financiële vlottende activa	112	5 343	1 884
C. Vorderingen financiële leasing	38	53	55
D. Handelsvorderingen	12 176	15 210	25 124
E. Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	86	203	73 715
F. Kas en kasequivalenten	59 127	5 288	40 442
G. Overlopende rekeningen	3 110	3 205	3 612
TOTAAL ACTIVA	**1 914 455**	**1 896 770**	**1 979 623**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**730 303**	**996 792**	**1 011 182**
I. Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	**667 091**	**931 905**	**951 444**
A. Kapitaal	142 295	186 919	186 919
B. Uitgiftepremies	161 261	372 952	372 952
D. Reserves	21 113	21 113	21 113
E. Resultaat	340 524	346 399	370 460
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	287 393	287 394	327 655
b. Nettoresultaat van het boekjaar	53 130	59 005(1)	42 804
G. Dekkingsinstrumenten	1 897	4 522	-
II. Minderheidsbelangen(2)	**63 212**	**64 887**	**59 738**
VERPLICHTINGEN	**1 184 152**	**899 978**	**968 441**
I. Langlopende verplichtingen	**160 729**	**153 838**	**545 009**
B. Langlopende financiële schulden	155 610	148 637	538 985
a. Kredietinstellingen	83 706	82 934	188 654
b. Financiële leasing	70 364	64 199	58 128
c. Andere	1 540	1 504	292 203
C. Andere langlopende financiële vorderingen	-	-	716
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 119	5 201	5 308
II. Kortlopende verplichtingen	**1 023 423**	**746 140**	**423 433**
A. Voorzieningen	-	-	6 218
B. Kortlopende financiële schulden	972 942	662 692	345 024
a. Kredietinstellingen	960 984	656 761	333 038
b. Financiële leasing	11 957	5 931	11 986
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35 273	71 050	57 309
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 278	-	-
F. Overlopende rekeningen	13 930	12 398	14 882
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**1 914 455**	**1 896 770**	**1 979 623**

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

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

Verslag van de Commissaris

BEFIMMO Comm. VA

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde halfjaar cijfers voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2008

Aan de Raad van Bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde beknopte balans, geconsolideerde beknopte winst- en verliesrekening en toelichtingen (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van BEFIMMO Comm. VA, ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2008. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen 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 het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Ons beperkt nazicht heeft evenwel geen elementen of feiten aan het licht gebracht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2008 niet is opgesteld overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechterlijke voorschriften en de opname- en waarderingsgrondslagen van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

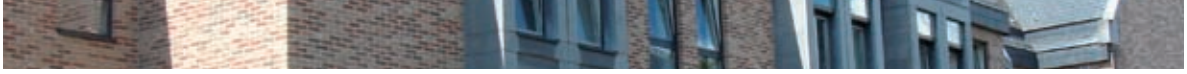
16 mei 2008

De Commissaris

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

Frank Verhaegen

Jurgen Kesselaers



Marktanalyse

De kantoormarkt in Brussel(1)

Brussel behoort, met meer dan 12,7 miljoen m² aan kantoorruimte, tot de grote markten van Europa.

Huurmarkt

De vraag is in 2007 en in het begin van 2008 relatief uitgesproken gebleven ondanks het feit dat de markt werd verzwakt door de financiële crisis als gevolg van de "subprimes". De take-up handhaaft zich inderdaad boven het jaargemiddelde van 500 000 m², namelijk 523 000 m² voor heel 2007, en reeds meer dan 106 000 m² in het eerste kwartaal van 2008. De vraag komt voornamelijk vanuit de privé-sector (88%), met uitzondering van enkele transacties in de Leopoldwijk. Hoewel alle activiteitensectoren in het algemeen vertegenwoordigd zijn, wegen enkele ervan veel zwaarder door, zoals de diensten- en de financiële sector. In de komende maanden verwachten we echter een hogere vraag vanuit de openbare sector (Belgische besturen en Europese instellingen). We spreken dan van een verhoopte ingebruikname van ongeveer 150 000 m² voor heel 2008.

De leegstandsgraad blijft twee jaar na elkaar onder de drempel van 10%, namelijk 9,2%. Dit wijst op een lichte afname tegenover dezelfde periode in het vorige jaar. Deze trend bevestigt andermaal, en ondanks een minder gunstige economische context, de betrouwbaarheid van de Brusselse vastgoedmarkt en de belangstelling van huurders voor kwaliteitsgebouwen. De beschikbare reserve bestaat voor 3/4 uit gebouwen van B- of C-klasse die minder aantrekkelijk zijn voor ondernemingen en administraties die keuze hebben in verhuurbare ruimtes. Zij willen nieuwe of gerenoveerde moderne gebouwen van hoge kwaliteit. Verouderde kantoren blijven links liggen. Het verloop, de onderhandelingen en verhuizingen vertalen de grote bedrijvigheid op de markt.

In een minder gunstige economische context worden huurprijzen slechts beperkt verhoogd. Sommige transacties, dicht bij de Leopoldwijk, halen nog hoge huurprijzen, schommelend tussen 270 en 300 €/m². De gemiddelde huurprijzen op de totale Brusselse markt blijven echter stabiel. In het algemeen hebben de huren voor tweedehands kantoorgebouwen het moeilijk.

Het aanbod op de markt is vrij overvloedig, en de komende drie jaar moet nog een groot aantal projecten opgeleverd worden. Voor 2008 is meer dan de helft van de projecten (totale oppervlakte 345 000 m²), met name de Financietoren in het Centrum, al bij voorbaat verhuurd. In 2009 en 2010 zijn nog eens 365 000 m² (waarvan 83% speculatief), respectievelijk 274 000 m² (waarvan 77% speculatief) gepland. Toch mag een vermindering van het aantal speculatieve projecten verwacht worden. Sommige ontwikkelaars halen namelijk niet meer de gewenste hoge marges, vooral door de hogere financieringskosten en bouwkosten, maar ook door de verminderde concurrentie tussen beleggers als gevolg van de "subprime"-crisis. Diverse projecten wachten bovendien nog op hun bouwvergunning. In voorkomend geval kan hun oplevering een jaar uitgesteld worden. Het aanbod aan nieuwe projecten zou in elk geval onder de vraag moeten blijven.

De Brusselse vastgoedmarkt bestaat uit drie geografische zones: het Central Business District (CBD), de gedecentraliseerde zone en de rand. Aangezien elke zone eigen kenmerken heeft, is een afzonderlijke analyse aangewezen.

Central Business District (CBD)

Deze zone wordt gevormd door het centrum van Brussel, de Leopoldwijk, de Noordruimte, de Louizawijk en het Zuidstation. Het CBD vertegenwoordigt vandaag een kantoorruimte van ruim 8 miljoen m² (of 65% van de totale Brusselse kantoormarkt) en was in het eerste kwartaal van 2008 goed voor 54% van de vraag.

In het CBD "Central Business District" werd de vraag in dit eerste kwartaal van 2008 vooral aangewakkerd door de privé-sector (45 200 m²). De openbare sector trad in slechts enkele transacties naar voren, namelijk de ingebruikname van ruimte in de Leopoldwijk (± 10 000 m²), door de Ierse en de Poolse vertegenwoordiging bij de Europese Unie.

De leegstandsgraad voor het volledige CBD bedraagt op 31 maart 2008 omstreeks 6,4%, te vergelijken met 6,7% op 30 september 2007. De beschikbaarheidsgraad verschilt sterk van wijk tot wijk. De huurleegstand daalt sinds 6 maanden zeer lichtjes in alle subwijken, behalve in de Louizawijk waar hij gestegen is van 7,7% op 30 september 2007 naar 8,2% op 31 maart 2008.

De tegen eind 2010 op te leveren speculatieve projecten, 203 000 m² in de Leopoldwijk, 100 000 m² in het stadscentrum en nog eens 39 000 m² in de Noordwijk, moeten door de vraag geabsorbeerd kunnen worden.

De gemiddelde huurprijzen in het centrum van Brussel zijn stabiel. Ze liggen meestal tussen 165 en 200 €/m². De "prime"-huren handhaven zich op 200 €/m² in de Noordwijk, 230 €/m² in het centrum en tot 300 €/m² in

(1) Bron: CB Richard Ellis (toestand op 31 maart 2008) & Expertise. Voor een volledigere analyse van de Brusselse markt verwijzen we naar de verslagen van de grote vastgoedkantoren.

de Leopoldwijk (vooral de kleine oppervlaktes op de micromarkt rond de Schuman-rotonde).

Gedecentraliseerde zone en Rand

De twee andere zones, de Gedecentraliseerde zone en de Rand, vertegenwoordigen 46% van de vraag (respectievelijk 20 000 m² en 29 500 m² in het eerste kwartaal van 2008). De vraag komt bijna volledig van de privé-sector, meer bepaald vele Belgische bedrijven en multinationals die zich laten verleiden door de interessante huurprijzen van 120 €/m² tot 130 €/m². Het gaat meestal niet om een nieuwe vraag op de markt, maar om bedrijven die zich na een reorganisatie beter willen installeren in nieuwe of gerenoveerde maar vooral goedkopere gebouwen.

De leegstandsgraad in de Gedecentraliseerde zone bedraagt 11,3% en neemt dus af tegenover 30 september 2007. Deze zone lijdt echter onder verhuizingen van de multinationals die zich laten verleiden door de voordelige belastingen (taxatieverschil tot 50 €/m²/jaar) in de Rand.

In de Rand blijft de toestand stabiel, mede dankzij een grotere ingebruikneming door de privé-sector, de beheersing van de speculatieve vastgoedontwikkeling en de aantrekkelijkere huurprijzen. De huurbeschikbaarheidsgraad is verhoogd en blijft hangen rond 19,0%.

Beleggingsmarkt

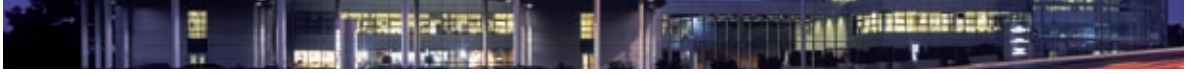
De Brusselse beleggingsmarkt is – zeer logisch – één van de laatste Europese vastgoedmarkten die goed standhouden tegen de financiële crisis. Deze lijkt de geïnvesteerde volumes slechts marginaal te hebben beïnvloed. De laatste jaren hebben zowel de rendementen als de vastgoedwaarden zich gehandhaafd op redelijke niveaus, vergeleken met andere Europese grootsteden. In 2007 werd een kantoortransactievolume van meer dan 2 miljard € bereikt, identiek aan 2006.

Brussel is als hoofdstad van Europa en in het bijzonder dankzij deze stabiliteit van de vastgoedmarkt en de indexering van de huurprijzen zeer in trek bij de buitenlandse beleggers. De verscheidenheid van hun herkomst blijft indrukwekkend. Ook in 2007 blijft hun aandeel duidelijk dominant (88% van het geïnvesteerde totaal) tegenover de Belgische beleggers (12%). De Angelsaksische inbreng bedraagt veel meer dan de helft van het investeringsvolume (65%). De Duitsers volgen op afstand (22%).

Sinds enkele maanden is een lichte heropleving van de rendementen merkbaar voor de beleggingen van lagere kwaliteit, met 10 tot 50 bps, afhankelijk van de wijk. Deze heropleving blijft niettemin beperkt in vergelijking met andere grote steden waar een stijging met meer dan 100 tot 125 bps de overdrijvingen uit het verleden corrigeert.

Na jarenlange neerwaartse druk op de rendementen, vooral veroorzaakt door belangrijke liquiditeiten die een investering zoeken, merken we nu een progressieve terugkeer naar normale situaties. Brussel is bijzonder goed geplaatst in deze context, gezien het redelijke niveau van zijn waarden en rendementen. Aangezien de voorwaarden voor kredietverlening restrictiever zijn geworden, trekken de beleggers met sterk hefboomeffect zich geleidelijk terug om plaats te maken voor behoudsgezindere beleggers die over meer eigen middelen beschikken.

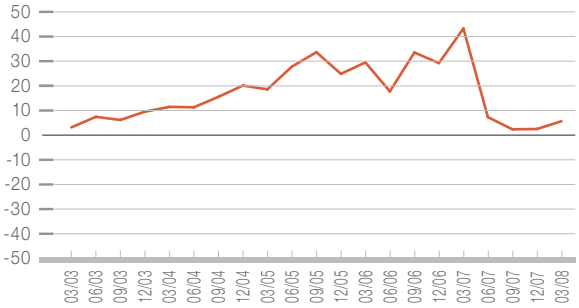
Het prime-rendement voor kantoren in Brussel bedroeg in het 1e kwartaal 2008, en behoudens enkele uitzonderlijke transacties, ongeveer 5,5% voor de klassieke huurcontracten (3/6/9 jaar).



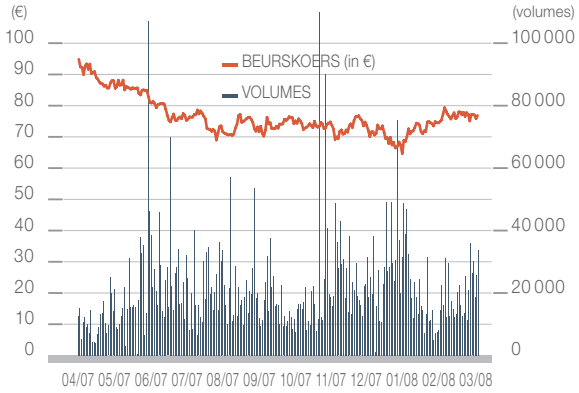
Het Befimmo-aandeel

Het aandeel van Befimmo kende een daling, te wijten aan de onzekerheid op de beurzen, maar toonde daarna een mooie inhaalbeweging tot 77 € per aandeel op 31 maart 2008, in de buurt van het niveau van de kapitaalverhoging van juni 2007. De premie op de intrinsieke waarde is iets boven de 5,5%. De liquiditeit van het Befimmo-aandeel is in 2007 nog gestegen in vergelijking met vorig jaar. Het gemiddelde dagelijkse volume bedroeg ongeveer 18 500 effecten. Dit is een positieve ontwikkeling voor de aandeelhouders.

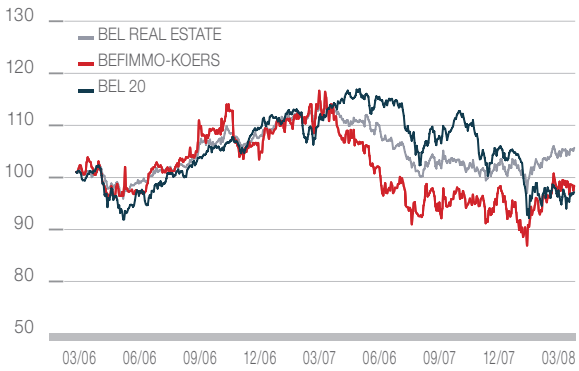
PREMIE EN DISAGIO VAN MAART 2003 TOT MAART 2008 (in %)



BEURSKOERS EN VOLUMES VAN APRIL 2007 TOT MAART 2008



BEFIMMO TEN OPZICHTE VAN DE BEL 20 EN VAN DE BEL REAL ESTATE VAN MAART 2006 TOT MAART 2008 (in %)



Raad van Bestuur

De mandaten van de bestuurders van zaakvoerder Befimmo NV die dit jaar eindigden, werden op 19 maart 2008 tijdens de Gewone Algemene Vergadering verlengd voor een duur van 3 jaar, namelijk tot maart 2011. De mandaten van BVBA Roude en van BVBA Arcade Consult eindigen in maart 2009; dat van de heer Marc Van Heddeghem eindigt in maart 2010.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV bestaat nu uit tien bestuurders:

Voorzitter

> De heer Alain Devos,

Gedelegeerd bestuurder - permanent vertegenwoordiger

> De heer Benoît De Blieck,

Bestuurders

> Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer André Sougné,
> De heer Benoît Godts,
> De heer Gaëtan Piret,
> De heer Gustaaf Buelens,
> De heer Luc Vandewalle,
> De heer Marc Blanpain,
> De heer Marc Van Heddeghem,
> Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jacques Rousseaux.

Aandeelhouderschap

Het kapitaal van Befimmo is in handen van talrijke aandeelhouders particuliere en institutionele. De volgende tabel steunt op de laatste ontvangen transparantieverklaringen die een stemrecht van meer dan 5% aantonen (wet van 2 maart 1989 en koninklijk besluit van 10 mei 1989).

AANDEELHOUDERSCHAP (op 31.03.08)

AANGEVERS	AANTAL VERKLAARDE STEMRECHTEN OP DE DATUM VAN DE VERKLARING	DATUM VAN DE VERKLARING	%
Fortis Insurance Belgium en verbonden vennootschappen	2 120 777	10.02.05(2)	16,24
Free Float(1)	10 938 192		83,76

(1) Percentage van het kapitaal van een vennootschap in handen van het publiek. Dit zijn de aandelen in handen van de aandeelhouders met minder dan 5% van het totale aantal aandelen.

(2) Bevestigd door de verbintenis tot inschrijving, aangegaan tijdens de kapitaalverhoging van juni 2007.

Agenda van de aandeelhouder

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER 2008

Publicatie van de halfjaarresultaten en van de intrinsieke waarde op 31 maart 2008	**donderdag 22 mei 2008(3)**
Publicatie van de intrinsieke waarde, vastgesteld op 30 juni 2008	**dinsdag 19 augustus 2008(3)(4)**
Publicatie van de jaarresultaten en van de intrinsieke waarde op 30 september 2008	**dinsdag 18 november 2008(3)**
Gewone Algemene Vergadering 2008	**maandag 15 december 2008**
Uitkering van het dividend 2008 op voorlegging van coupon nr. 16	**vanaf 19 december 2008**

(3) Publicatie na sluiting van de beurs.

(4) Conform het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 (in voege sinds 1 januari 2008) worden de kwartaalrekeningen van Befimmo Comm. VA (periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2008) gepubliceerd op dinsdag 19 augustus 2008, na sluiting van de beurs, en niet op donderdag 28 augustus 2008 zoals oorspronkelijk gepland.

Aangezien Befimmo zijn rekeningen 2006/2007 heeft afgesloten vóór 31 december 2007, dus vóór de inwerkingtreding van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 ("betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt"), wordt gebruik gemaakt van het overgangsstelsel voor de toepassing van dit Koninklijk Besluit. Het volgende halfjaarverslag (2008/2009) zal worden opgesteld conform de IAS 34-norm.

BEFIMMO Comm. VA
Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Maatschappelijke zetel
Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel
Register van de Rechtspersonen
(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