

03

Geconsolideerd verslag	74
Geconsolideerde resultatenrekening	74
Geconsolideerde balans	75
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	76
Geconsolideerd variatieoverzicht van het eigen vermogen	77
Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	78
Verslag van de Commissaris	108
Statutair verslag	110
Statutaire resultatenrekening	110
Statutaire balans	111
Verklarende nota van de evolutie van het overgedragen statutair resultaat	112

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	Nota	30.09.2008	30.09.2007
I. (+) Huurinkomsten	E	109 507	104 902
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	F	-346	-282
NETTO-HUURRESULTAAT		109 161	104 621
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten		14 072	4 632
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		21 922	24 431
VI. (-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		-	-9
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-23 296	-24 186
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		159	146
VASTGOEDRESULTAAT		122 017	109 634
IX. (-) Technische kosten		-16 814	-8 360
X. (-) Commerciële kosten		-1 138	-1 515
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-1 028	-1 504
XII. (-) Beheerkosten vastgoed		-970	-1 253
XIII. (-) Andere vastgoedkosten		-7	-27
(+/-) Vastgoedkosten		-19 957	-12 659
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		102 060	96 975
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	G	-11 888	-8 564
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten		1 255	-312
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		91 427	88 100
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		8 801	1 265
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-6 316	38 701
OPERATIONEEL RESULTAAT		93 913	128 065
XIX. (+) Financiële opbrengsten	H	19 545	6 650
XX. (-) Interestkosten	H	-40 239	-34 823
XXI. (-) Andere financiële kosten	H	-10 655	-7 559
(+/-) Financieel resultaat	H	-31 349	-35 732
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		62 563	92 334
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	I	-646	-584
(+/-) Belastingen	I	-646	-584
NETTORESULTAAT	J	61 918	91 750
RESULTAAT GROEPSAANDEEL		58 170	89 079
MINDERHEIDSBELANGEN		3 748	2 671
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	J	4,45	8,23

Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	Nota	30.09.08	30.09.07
I. Vaste activa		1 927 934	1 867 469
A. Goodwill	K	15 977	16 172
C. Vastgoedbeleggingen	L	1 877 636	1 812 899
D. Ontwikkelingsprojecten		-	2 216
E. Andere materiële vaste activa		722	692
F. Financiële vaste activa	M	23 827	25 626
G. Vorderingen financiële leasing	M	9 772	9 864
II. Vlottende activa		43 817	29 301
A. Activa bestemd voor verkoop	L	8 865	-
B. Financiële vlottende activa	M	1 870	5 343
C. Vorderingen financiële leasing	M	56	53
D. Handelsvorderingen	M	22 765	15 210
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	M	3 112	203
F. Kas en kasequivalenten	M	4 556	5 288
G. Overlopende rekeningen		2 594	3 205
TOTAAL ACTIVA		1 971 751	1 896 770

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota	30.09.08	30.09.07
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 028 507	996 792
I. Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		966 809	931 905
A. Kapitaal		186 919	186 919
B. Uitgiftepremies		372 952	372 952
D. Reserves		21 113	21 113
E. Resultaat		385 825	346 399
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		327 655	287 394
b. Nettoresultaat van het boekjaar		58 170	59 005
G. Dekkingsinstrumenten		-	4 522
II. Minderheidsbelangen		61 698	64 887
VERPLICHTINGEN		943 244	899 978
I. Langlopende verplichtingen		862 434	153 838
B. Langlopende financiële schulden	M	857 016	148 637
a. Kredietinstellingen	M	597 651	82 934
b. Financiële leasing	M	51 705	64 199
c. Andere	M	207 661	1 504
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	M	5 418	5 201
II. Kortlopende verplichtingen		80 810	746 140
A. Voorzieningen	L	4 758	-
B. Kortlopende financiële schulden	M	15 379	662 692
a. Kredietinstellingen	M	8 970	656 761
b. Financiële leasing	M	6 409	5 931
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	M	46 967	71 050
F. Overlopende rekeningen		13 706	12 398
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 971 751	1 896 770

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend €)

	30.09.08	30.09.07
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	5 288	14 961
Nettoresultaat van het boekjaar	61 918	91 750
Operationeel resultaat	93 913	128 065
Betaalde rente	-36 663	-31 740
Ontvangen rente	4 108	853
Ontvangen dividenden	454	68
Betaalde belastingen	-684	-557
Andere resultaten	790	-4 939
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten	4 246	-34 989
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	93	24
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	166	128
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	6 316	-38 701
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-5 532	963
Andere elementen	3 203	2 597
NETTO-KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	66 164	56 761
Wijziging in werkkapitaal	2 702	607
Beweging van rubrieken in activa	-6 151	-6 382
Beweging van rubrieken in verplichtingen	8 853	6 989
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	68 866	57 368
Investerings (-) / Desinvesteringen (+)		
Overname filiaal Fedimmo	-	-576 563
Overname filialen Meir en Vital	-94 275	-
Aanbetaling op gebouwen en gelijkgesteld	-	-18 902
Verkoop certificaten Terhulpen	2 497	-
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-48 307	-14 475
Overdrachten	65 075	22 900
Andere materiële vaste activa	-197	-415
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	50	-4 630
Kasstroom van investeringsactiviteiten	-75 156	-592 086
KASSTROMEN VÓÓR FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-6 290	-534 718
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	73 082	332 232
Stijging (+) / Daling (-) van de schulden van financiële leasing	-11 986	-15 337
Stijging (+) / Daling (-) van andere langlopende verplichtingen	217	-
Kapitaalverhoging en -vermindering	-6 000	256 315
Dividend van het vorig boekjaar (-)	-49 755	-48 165
Kasstroom van financieringsactiviteiten	5 558	525 044
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	-732	-9 674
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4 556	5 288

Geconsolideerd variatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Niet- gedistribu- eerd resultaat	Indekkings- instrumenten	Eigen vermogen: groepsaan- deel	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.06	142 295	161 261	21 113⁽¹⁾	335 558	-	660 228	-	660 228
Rechtstreeks in eigen vermogen geboekte resultaten	-	-	-	-	4 522 ⁽²⁾	4 522	-	4 522
Nettoresultaat van het boekjaar	-	-	-	89 079	-	89 079	2 671	91 750
Totaal van de geboekte kosten en opbrengsten	-	-	-	89 079	4 522	93 600	2 671	96 271
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	-	-	62 216	62 216
Kapitaalverhoging ⁽³⁾	44 624 ⁽³⁾	211 691	-	-	-	256 315	-	256 315
Betaald dividend	-	-	-	-78 239 ⁽⁴⁾	-	-78 239	-	-78 239
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.07	186 919	372 952	21 113	346 399	4 522	931 905	64 887	996 792
Waardeverschillen op dekkingsinstrumenten	-	-	-	-	-4 522	-4 522	-	-4 522
Nettoresultaat van het boekjaar	-	-	-	58 170	-	58 170	3 748	61 918
Totaal van de geboekte kosten en opbrengsten	-	-	-	58 170	-4 522	53 648	3 748	57 396
Kapitaalvermindering Fedimmo	-	-	-	-	-	-	-6 000	-6 000
Betaald dividend	-	-	-	-18 743 ⁽⁵⁾	-	-18 743	-938	-19 681
Saldo dividend 2007 Befimmo				-18 743				
Dividend 2007 Fedimmo aan de minderheidsaandeelhouders							-938	
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.08	186 919	372 952	21 113	385 825	-	966 809	61 698	1 028 507

(1) Het detail van de andere reserves ziet er als volgt uit: wettelijk reserve: 1,3 miljoen € - onbeschikbare reserve: 3,6 miljoen € - beschikbaar: 16,2 miljoen €.

(2) Het bedrag van 4,5 miljoen €, tijdens het boekjaar geboekt in eigen kapitaal, komt overeen met de stijging van de waarde van de dekkingsinstrumenten (twin cap) in het bezit van de Vennootschap. Deze bedragen werden tijdens het boekjaar in het resultaat opgenomen bij de herclassificatie van deze instrumenten.

(3) Met deze kapitaalverhoging, gerealiseerd in juni 2007, kon een totaalbedrag van 256,3 miljoen € worden ingezameld, na aftrek van de kosten die met de transactie verbonden waren. Dit bedrag was bestemd voor terugbetaling van bepaalde kortetermijnfinancieringen door de Vennootschap. Het aantal representatieve aandelen van het kapitaal van de Vennootschap is daarmee van 9.794.227 naar 13.058.969 gestegen.

(4) De rubriek van het uitgekeerde dividend omvat, voor boekjaar 2006/2007, het dividend voor het vorige boekjaar, uitgekeerd in december 2006 voor een bedrag van 48,2 miljoen €; en daarnaast het in juni 2007 toegewezen interimdividend (dat betaalbaar is in december 2007) voor een bedrag van 30,1 miljoen €.

(5) Het saldo van het dividend van boekjaar 2006/2007, betaald in december 2007 voor een bedrag van 18,7 miljoen €, werd in boekjaar 2007/2008 uit de eigen vermogen gehaald.

Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten

78	A.	Algemene informatie over de Vennootschap
78	B.	Belangrijkste boekings- en waarderingsmethodes
85	C.	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden
86	D.	Sectorinformatie
90	E.	Gewone huurovereenkomsten (Befimmo in de hoedanigheid van verhuurder)
91	F.	Gewone huurovereenkomsten (Befimmo in de hoedanigheid van huurder)
91	G.	Algemene kosten van de Vennootschap
92	H.	Financieel resultaat
93	I.	Belastingen op het resultaat
94	J.	Resultaat per aandeel
95	K.	Goodwill
96	L.	Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop
98	M.	Financiële activa en verplichtingen
105	N.	Personeelsbeloningen
107	O.	Transacties met verbonden partijen

A. Algemene informatie over de Vennootschap

Befimmo ("de Vennootschap") is een Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap naar Belgisch recht, met Vast Kapitaal). Ze heeft de vorm van een "commanditaire vennootschap op aandelen" naar Belgisch recht en haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel (België).

De Vennootschap heeft tijdens boekjaar 2006/2007 een meerderheids participatie van 90% verworven in de Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht Fedimmo, opgericht op 28 december 2006. De sluitingsdatum van de boekjaren van Fedimmo NV is eveneens vastgesteld op 30 september. In juni 2008 richtte Befimmo de naamloze vennootschappen Meirfree en Vitalfree op, met Befimmo zelf als hoofdaandeelhouder. Deze vennootschappen sluiten hun boekjaar eveneens af op 30 september. Het eerste boekjaar loopt tot 30 september 2009.

De Vennootschap presenteert dus haar geconsolideerde financiële staten op 30 september 2008. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder Befimmo NV heeft de publicatie van deze geconsolideerde financiële staten op 12 november 2008 gelast en goedgekeurd.

De activiteiten van de Vennootschap zijn volledig gericht op het bezit en het beheer van een vastgoedportefeuille. Op 30 september 2008 bestond de portefeuille vooral uit kantoorgebouwen in Brussel, verhuurd aan openbare overheden of aan privé-bedrijven, evenals uit kantoorgebouwen in diverse steden in Vlaanderen en Wallonië, grotendeels verhuurd aan openbare overheden, voor langere termijn.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussel en heeft sinds september 2008 eveneens een notering op Euronext Paris.

B. Belangrijkste boekings- en waarderingsmethodes

Voorstellingsbasis

De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie.

Ze worden voorgesteld in euro-duizendtallen, afgerond op het dichtste duizendtal, tenzij anders vermeld.

Ze zijn opgesteld op basis van de historische kostprijsmethode, behalve vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten die gewaardeerd worden tegen hun reële waarde.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

De Vennootschap heeft overigens niet gekozen voor een vroegere toepassing van de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die werden uitgegeven vóór de datum voor publicatie van de geconsolideerde staten, maar die pas van kracht worden na het boekjaar dat werd afgesloten op 30 september 2008, namelijk:

- > IFRS-norm 8 – Operationele sectoren, die vanaf boekjaar 2009/2010 van kracht wordt en die wijzigingen zou kunnen meebrengen in de sectorinformatie in de toelichtingen.
- > De amendementen bij IAS-norm 23 – Leningkosten, die vanaf boekjaar 2009/2010 van kracht worden en die de activering zullen eisen van de interesten die betaalbaar zijn tijdens de bouwfase van de gebouwen.
- > De amendementen bij IAS-norm 1 – Presentatie van de financiële staten, die vanaf boekjaar 2009/2010 van kracht worden en die met name de presentatie eisen van het globale resultaat (total comprehensive income) met daarbij de direct in het eigen vermogen geregistreerde elementen van opbrengsten en uitgaven.
- > De interpretaties van IFRIC 12 en IFRIC 13, die niet direct van toepassing zijn voor de Vennootschap.
- > De interpretatie van IFRIC 14 – IAS 19 – Plafonnering van een actief bij de gedefinieerde prestaties, verplichtingen voor minimale financiering en interactie, die vanaf boekjaar 2008/2009 van kracht wordt. Afhankelijk van het door Befimmo goedgekeurde financieringsplan, zou de toepassing van deze interpretatie een beperkte impact kunnen hebben op de bedragen die in de balans worden geboekt voor pensioenverplichtingen.
- > IFRS-norm 8 – *Operationele sectoren*, en de herziene versie van IFRS-norm 3 – *Bedrijfscombinaties*, die de verwerking van toekomstige acquisities en van eventuele transacties met de minderheidsbelangen zouden kunnen beïnvloeden.
- > De andere normen of nieuwe interpretaties of gewijzigde versies (bv.: wijziging aan IAS 27 – Geconsolideerde en individuele financiële jaarrekeningen, IFRIC 15 – Contracten verbonden met de constructie van gebouwen, IFRIC 16 – Dekking van een netto-investering in een activiteit in het buitenland) nog niet in voege, zullen geen invloed hebben op de financiële staten van de Vennootschap.

Consolidatieprincipes

Filialen

De filialen zijn de entiteiten die de Vennootschap controleert. Dit betekent dat de Vennootschap direct of indirect, via haar filialen, meer dan 50% van de stemrechten heeft, of dat ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen om de voordelen te recupereren die uit de activiteiten van het filiaal voortvloeien.

De filialen worden geconsolideerd door globale integratie vanaf de datum dat de Vennootschap de controle heeft. Ze worden gedeconsolideerd vanaf de datum dat de controle stopt.

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit is een entiteit waarop de Vennootschap controle uitoefent in samenspraak, op basis van een contractueel akkoord met andere mede-ondernemers. Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geboekt volgens de methode van vermogensmutatie, vanaf de datum waarop de Vennootschap gezamenlijke controle uitoefent, tot de datum waarop die controle stopt. De financiële staten van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten dekken dezelfde periode als die van de Vennootschap.

Geassocieerde ondernemingen

De participaties in vennootschappen waarop de Vennootschap een duidelijke invloed uitoefent, zonder ze te controleren, worden geboekt volgens de methode van vermogensmutatie.

Uit de consolidatie uitgesloten transacties

De saldi en de intragroeptransacties alsook de latente winsten die resulteren uit intragroeptransacties worden uitgesloten bij de opstelling van de geconsolideerde financiële staten. De latente winsten die resulteren uit transacties met de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden uitgeschakeld pro rata van het belang van de Vennootschap in deze ondernemingen. De latente verliezen worden op dezelfde manier als de latente verliezen uitgesloten, maar alleen voor zover er geen indicatie van een eventuele waardevermindering is.

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in IFRS-norm 3 – Bedrijfscombinaties, worden de activa, passiva en eventueel identificeerbare passiva van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt op hun reële waarde. Het verschil tussen de verwervingskosten, inclusief alle kosten die direct toewijsbaar zijn aan de bedrijfscombinatie zoals de gestorte honoraria voor de adviseurs, en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt in goodwill op het actief van de balans geboekt. Indien dit verschil negatief is, wordt dit surplus (vaak negatieve goodwill of badwill genoemd), na bevestiging van de waarden, meteen in het resultaat geboekt. De goodwill is onderworpen aan de minstens jaarlijks te realiseren waardeverminderingstest, conform IAS 36 – Bijzondere waardevermindering van activa (zie. infra).

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta

De transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transacties.

Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden omgerekend tegen slotkoers. De daaruit voortvloeiende winsten en verliezen worden geboekt in de resultatenrekening.

Winsten en verliezen die ontstaan bij betaling van transacties in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen als financiële winsten of verliezen.

Buitenlandse activiteiten

De activa en verplichtingen van buitenlandse activiteiten worden bij de consolidatie omgerekend in € tegen slotkoers. De resultaten worden omgerekend in € tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode. De omrekeningsverschillen worden overgebracht naar het eigen vermogen, onder de post “omrekeningsverschillen”.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige financiële voordelen naar de vennootschap zullen gaan en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Immateriële activa worden initieel gewaardeerd tegen kostprijs. Na hun initiële boeking worden immateriële activa gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste schatting van hun gebruiksduur. De afschrijvingsperiode en de afschrijvingsmethode van de immateriële vaste activa worden ten minste aan het eind van elk boekjaar opnieuw geëvalueerd.

Lasten verbonden met opleiding, reclame of marketing worden net als herstructureringskosten onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen.

Vastgoedbeleggingen

Algemene principes

Vastgoed dat wordt aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardeinstijgingen of voor beide, en dat niet dient voor eigen gebruik door de Vennootschap, wordt geboekt als een vastgoedbelegging.

Vastgoedbeleggingen worden bij boeking gewaardeerd tegen de kostprijs met inbegrip van de verbonden transactiekosten en de niet-verrekenbare BTW. Bij gebouwen die worden verworven door een fusie, een splitsing of een inbreng van een filiaal, worden de verschuldigde belastingen op de mogelijke kapitaalwinsten op overgenomen entiteiten opgenomen in de kostprijs van de betrokken activa. Na de opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde.

Een vastgoedbelegging die wordt herontwikkeld met het oog op voortgezet toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, blijft gewaardeerd tegen reële waarde.

Een onafhankelijke schatter bepaalt de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (“waarde akte in de hand”). Deze waardering is gebaseerd op de contante waarde van de netto huuropbrengsten in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee), zoals uitgelegd in het overeenkomstige verslag van de schatter. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt berekend door van deze investeringswaarde de uitgaven en belastingen (registratie-rechten en/of belasting over de toegevoegde waarde, notaris-kosten) die de investeerder moet maken om het eigendom te verwerven, af te trekken. Verschillende methodes die in de sector worden gebruikt, hebben aangegeven dat deze transactiekosten gemiddeld 2,5%⁽¹⁾ bedragen voor vastgoed dat meer dan 2,5 miljoen € kost en 10% of 12,5% – afhankelijk van het gewest – voor vastgoed dat minder kost dan 2,5 miljoen €.

Aan het einde van elk boekjaar bepaalt de onafhankelijke schatter in detail de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Aan het einde van de eerste drie kwartalen van het boekjaar past de schatter de waarde aan in overeenstemming met de evolutie van de markt en de specifieke kenmerken van het vastgoed.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde, worden in de resultatenrekening geboekt.

(1) Gemiddeld peil van kosten betaald op transacties vastgesteld op de Belgische markt gedurende de drie laatste jaren. De gemiddelde voet wordt jaarlijks herberekend op basis van transacties die op de markt plaatsvinden.

Commissies betaald aan de vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen worden opgenomen in de boekwaarde van het actief. Hetzelfde is van toepassing indien de verwerving gebeurt via de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, de bijdrage in natura van een vastgoed tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of de toevoeging van activa door een fusie via overname van een vastgoedonderneming. In bovenstaande gevallen worden de notaris- en auditkosten echter opgenomen als lasten in de resultatenrekening.

Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Werken uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen

De boekhoudkundige verwerking van werken die worden uitgevoerd aan vastgoedbelegging, hangt af van het type werk dat wordt uitgevoerd:

- > Verbeteringswerken: dit zijn werken die nu en dan worden uitgevoerd om functionaliteit toe te voegen aan het vastgoed of om het comfort gevoelig te verbeteren, waardoor de huur kan stijgen en dus ook de geschatte huurwaarde. De kosten van deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken actief in zoverre de onafhankelijke schatter een toename erkent in de waarde van het vastgoed. Voorbeeld: installatie van een airconditioning in een gebouw dat nog niet met een dergelijk systeem was uitgerust.
- > Uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal uitgevoerd met tijdsintervallen van 25 tot 35 jaar en bestaan uit het virtueel reconstrueren van het gebouw, waarbij in de meeste gevallen de bestaande ruwbouw hergebruikt wordt en nieuwe bouwtechnieken worden toegepast. Deze lasten worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken actief.
- > Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functionaliteit of comfort teweegbrengen, worden als last opgenomen in de winst- en verliesrekening. Voorbeelden: herstellingen aan het dak, vervanging van de liften of de ramen.

Vastgoed voor eigen gebruik

Bij deerschikking van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijk gesteld aan de reële waarde op de datum van deerschikking.

Indien de Vennootschap slechts een beperkt deel van het vastgoed zelf gebruikt, wordt dit geheel tegen reële waarde gewaardeerd als een vastgoedbelegging.

Ontwikkelingsprojecten

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging, wordt geboekt als een ontwikkelingsproject en gewaardeerd tegen de kostprijs tot de constructie of de ontwikkeling compleet is. Op dat ogenblik wordt het actief geherclassificeerd en opgenomen als een vastgoedbelegging. Het verschil tussen de reële waarde en de kostprijs wordt dan ook opgenomen in de resultatenrekening.

Alle lasten die direct verbonden zijn met de aankoop of de constructie van onroerende goederen, en alle verdere

investeringsuitgaven worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Alle financieringskosten die verbonden zijn met de verwerving of constructie van onroerende goederen, worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Ontwikkelingsprojecten worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er een indicatie is dat de boekwaarde de realiseerbare waarde overschrijdt (cf. rubriek "Bijzondere waardeverminderingen").

Andere materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun kostprijs verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle rechtstreeks toerekenbare kosten en het relevante gedeelte van de indirecte kosten die werden opgelopen om het actief gebruiksklaar te krijgen.

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien aan het einde van elk boekjaar. De gebruiksduur voor de verschillende types activa bedraagt:

Gebouwen

- > Gebouwen: 30 jaar.
- > Technische uitrusting: 20 jaar.
- > Verbeteringen aan gebouwen in eigendom: 10 - 20 jaar.
- > Verbeteringen aan geleasede gebouwen: leaseperiode maximum 10 jaar.

Meubilair en voertuigen

- > Voertuigen: 4 jaar.
- > Computeruitrusting: 3 jaar.
- > Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar.
- > Geleasede uitrusting: duur van het contract.

Financiële activa

De financiële vaste activa bestaan uit:

- > tot einde looptijd aangehouden beleggingen;
- > financiële activa tegen reële waarde via de resultatenrekening;
- > voor verkoop beschikbare activa;
- > leningen en vorderingen.

In de balans worden ze onderverdeeld in vaste en vlottende financiële activa, gebaseerd op de intentie of waarschijnlijkheid van realisatie binnen de twaalf maanden na afsluitingsdatum.

- i. Tot einde looptijd aangehouden beleggingen zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen en een vaste looptijd, waarvan de Vennootschap stellig voornemens en in staat is om de belegging aan te houden tot het einde van de looptijd.

Tot einde looptijd aangehouden beleggingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs aan de hand van de effectieve-rentemethode.

- ii. Financiële activa tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de resultatenrekening. Deze activa omvatten:

- > voor handelsdoeleinden aangehouden activa, i.e. activa voornamelijk verworven met het doel ze op korte termijn weer te verkopen;
- > activa aangemerkt door het management voor boeking volgens de reële waarde optie in overeenstemming met IAS 39.

Deze twee categorieën van activa worden gewaardeerd tegen reële waarde. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde winsten en verliezen die ontstaan uit wijzigingen in de reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening in de periode waarin ze ontstaan.

- iii. Voor verkoop beschikbare activa zijn niet-afgeleide financiële activa die ofwel worden ondergebracht in deze categorie, ofwel niet kunnen worden ondergebracht in één van de andere categorieën.

Voor verkoop beschikbare activa worden gewaardeerd tegen reële waarde. Niet-gerealiseerde winsten en verliezen die ontstaan uit waardeverandering, worden verwerkt in het eigen vermogen. Indien de activa verkocht worden of onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering, worden de geaccumuleerde waardevariëaties die voorheen in het eigen vermogen waren opgenomen, overgebracht naar de resultatenrekening.

- iv. Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd zijn

op een actieve markt. Ze ontstaan wanneer de Vennootschap rechtstreeks geld verleent aan een schuldenaar zonder de intentie deze vordering te verhandelen.

Leningen en vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen hun nominale waarde, verminderd met een relevante voorziening voor dubieuze debiteuren, plus of min de geaccumuleerde afschrijvingen, gebruik makend van de effectieve-rentemethode van elk verschil tussen het oorspronkelijke bedrag en het bedrag op de vervaldatum. Het bedrag van de voorziening wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Afgeleide financiële instrumenten (“derivaten”)

De Vennootschap gebruikt derivaten (“afgeleide financiële instrumenten”) om het renterisico af te dekken dat voortvloeit uit de financiering van haar activiteiten. De Vennootschap houdt geen derivaten aan voor speculatieve doeleinden, maar derivaten die niet in aanmerking komen voor hedge accounting worden verwerkt als financiële instrumenten aangehouden voor handelsdoeleinden.

Derivaten worden initieel gewaardeerd tegen hun kostprijs. De waardering na de eerste opname gebeurt tegen reële waarde. De opname van de daaruit voortvloeiende winsten of verliezen hangt af van het feit of hedge accounting wordt toegepast en eventueel ook van de aard van de afgedekte positie.

Bij aanvang van de indekking wordt het derivaat ingedeeld als ofwel een indekking van het risico van veranderingen in de reële waarde van opgenomen activa of verplichtingen of van een niet-opgenomen vaststaande toezegging (reële-waarde-indekking) ofwel als een indekking van een mogelijke toekomstige kasstroom (kasstroomindekking).

Derivaten die voldoen aan de criteria voor hedge accounting worden als volgt verwerkt:

(i) Reële-waarde-indekking

Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die worden ingedeeld en voldoen aan de criteria van reële-waarde-indekkingen, worden opgenomen in de resultatenrekening samen met elke wijziging in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die verbonden is met het afgedekte risico.

(ii) Kasstroomindekking

Het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten die beantwoorden aan de criteria van een kasstroomindekking, wordt verwerkt via het eigen vermogen. De winst of het verlies verbonden met het niet-effectieve deel wordt direct opgenomen in de resultatenrekening.

De geaccumuleerde bedragen in het eigen vermogen worden overgebracht naar de resultatenrekening in de periodes waarin de afgedekte kasstromen de resultatenrekening beïnvloeden.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een dekking niet langer voldoet aan de criteria van hedge accounting, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening. Indien er niet langer afgedekte kasstromen verwacht worden, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen overgebracht naar de resultatenrekening.

Zelfs indien ze resulteren in een effectieve economische dekking, beantwoorden sommige instrumenten niet aan de definitie van hedge accounting in overeenstemming met IAS 39. Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die niet voldoen aan de criteria van hedge accounting, worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening.

Vastgoedbeleggingen, bestemd voor verkoop

Een vastgoedbelegging wordt geclassificeerd als bestemd voor verkoop wanneer het actief in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop en indien die verkoop zeer waarschijnlijk is.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen.

Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, verminderd met een voorziening voor dubieuze debiteuren. Het bedrag van deze voorziening (waardevermindering) wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen omvatten de contante en direct opvraagbare deposito's. Kasequivalenten zijn kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in een gekend bedrag aan geldmiddelen, en die een looptijd hebben van drie maanden of minder en geen materieel risico van waardeveranderingen in zich dragen.

Deze componenten worden in de balans opgenomen tegen hun nominale waarde of hun kostprijs.

Bijzondere waardeverminderingen

De Vennootschap herzielt op elke sluitingsdatum de boekwaarde van de materiële en immateriële activa (behalve het

beleggingsvastgoed om na te gaan of er een indicatie is die wijst op een mogelijk waardeverlies. In voorkomend geval wordt een bijzondere waardevermindering toegepast. Dit gebeurt jaarlijks systematisch op de kasstroomgenererende eenheden (KGE) of de KGE-groepen waaraan goodwill werd toegerekend in het kader van een bedrijfscombinatie. Een vastgoedbelegging is in principe een KGE voor zover ze inkomsten van geldmiddelen genereert, onafhankelijk van andere activa.

Een test op bijzondere waardevermindering vergelijkt de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) met zijn indekkingswaarde die overeenkomt met het hoogste bedrag van (i) zijn reële waarde verminderd met de verkoopkosten en (ii) zijn bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van gebruik van een actief of een KGE (KGE-groep).

Indien de boekwaarde van een actief of van een KGE (KGE-groep) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt het surplus als een bijzonder waardeverminderverslies direct geboekt in de resultatenrekening, in de eerste plaats als vermindering van de goodwill voor de KGE (KGE-groep).

Waardeverliezen worden later teruggenomen uit het resultaat indien de realiseerbare waarde van een actief of KGE (KGE-groep) hoger is dan de boekwaarde ervan, behalve bij waardeverminderingen op de goodwill, die nooit worden teruggenomen.

Kapitaal

Gewone aandelen worden opgenomen in het eigen vermogen.

De marginale kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden zonder belastingen in mindering van de ontvangsten in het eigen vermogen opgenomen.

Dividenden worden opgenomen als een verplichting wanneer ze worden toegekend door de Algemene Vergadering.

Rentedragende leningen

Leningen worden initieel opgenomen tegen het bedrag van de ontvangsten, verminderd met de transactiekosten.

Daarna worden de leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de ontvangsten (verminderd met de transactiekosten) en de inkoopwaarde in de resultatenrekening wordt opgenomen over de periode van de leningen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de effectieve-rentemethode.

Handels- en overige verplichtingen

Handelsschulden en overige verplichtingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde.

Personeelsbeloningen

De Vennootschap heeft zowel toegezegd-pensioenregelingen als toegezegde-bijdragenregelingen.

- > Een toegezegd-pensioenregeling is een pensioenplan dat een bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensionering en dat meestal afhangt van verschillende factoren zoals de leeftijd, de diensttijd en het loon.

Het bedrag dat voorgesteld wordt in de balans, is gebaseerd op actuariële berekeningen (gebruik makend van de "projected unit credit"-methode) en vertegenwoordigt de contante waarde van de uitkeringsverplichtingen, rekening houdend met de niet-opgenomen actuariële winsten of verliezen, verminderd met de nog niet opgenomen pensioenkosten van verstreken diensttijd en met de reële waarde van de fondsbeleggingen. Indien dit bedrag positief is, wordt een voorziening opgenomen op de balans die op dit moment het tekort is dat de Vennootschap zou moeten betalen aan haar werknemers bij hun pensionering. Indien dit bedrag negatief is, wordt op de balans enkel een actief opgenomen indien de Vennootschap in de toekomst voordeel zal halen uit deze overfinanciering van het plan.

Actuariële winsten en verliezen worden opgenomen indien de netto cumulatieve niet-opgenomen winsten of verliezen aan het einde van de vorige verslagperiode meer bedragen dan 10% van de contante waarde van de toegezegd-pensioenregeling of, indien hoger, van de reële waarde van de activa op die datum. Het gedeelte van de actuariële winsten en verliezen dat deze limieten overschrijdt, wordt verdeeld over de verwachte gemiddelde resterende dienstperiode van de werknemers die in het plan participeren.

Deze berekeningen worden uitgevoerd voor elke toegezegd-pensioenregeling van de Vennootschap.

- > Een toegezegde-bijdragenregeling is een pensioenplan waarbij de Vennootschap vaste bijdragen afdraagt aan een aparte Vennootschap. De Vennootschap heeft geen enkele verplichting, in rechte afdwingbare of feitelijke, om verdere bijdragen te betalen indien het fonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd in de huidige of voorbije dienstperiodes.

Bijdragen worden als lasten opgenomen wanneer ze verschuldigd zijn, en worden dan opgenomen in de personeelskosten.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen in de balans indien aan volgende voorwaarden voldaan is:

- > er is een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) ver-

plichting ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;

- > het is waarschijnlijk dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen; en

- > het bedrag van de verplichting kan op betrouwbare wijze worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als voorziening, is de beste schatting van de uitgave die nodig is om de bestaande verplichting af te wikkelen op de afsluitingsdatum. Indien het effect van de tijdwaarde van geld materieel is, is het bedrag van de voorziening de contante waarde van de uitgave die verwacht wordt nodig te zijn om de verplichting af te wikkelen.

Opbrengsten

De huuropbrengsten uit een operationele lease worden in de opbrengsten opgenomen over de leaseperiode in overeenstemming met het toerekeningsbeginsel.

Een leaseperiode om niets of andere prikkels toegekend aan de klanten worden lineair opgenomen over de eerste leaseperiode.

Winsten of verliezen op de vervreemding van vastgoedbelegging

De winst of het verlies op de vervreemding van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de ontvangsten uit de verkoop verminderd met de transactiekosten en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. De winst of het verlies wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

Belastingen op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante belasting en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening behalve wanneer ze betrekking hebben op transacties of gebeurtenissen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen opgenomen in het eigen vermogen.

De over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare belasting is het verwachte te betalen bedrag op de fiscale winst van de verslagperiode, waarbij gebruik gemaakt wordt van de belastingtarieven van toepassing op de afsluitingsdatum en elke aanpassing aan de verschuldigde (of verrekenbare) belastingen met betrekking tot vorige verslagperiodes.

Uitgestelde belastingen worden berekend aan de hand van de balansmethode op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen (liability method) in de balans en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen.

Uitgestelde belastingen worden gewaardeerd door gebruik te maken van belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld.

Uitgestelde belastingvorderingen worden enkel opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend.

C. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Cruciale beoordelingen bij de toepassing van de boekingsmethoden van de Vennootschap

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Vennootschap, behalve bij beperkte uitzonderingen, van oordeel geweest dat vrijwel alle risico's en voordelen eigen aan de eigendom van de activa niet op de huurder zijn overgedragen en dat deze contracten bijgevolg gewone huurovereenkomsten vormen overeenkomstig de IAS 17-norm.

Aangaande de vastgoedacquisities die dit boekjaar werden gerealiseerd, heeft de Vennootschap vastgesteld dat deze niet beantwoorden aan de criteria van IFRS-norm 3 – Bedrijfscombinaties, en dat deze norm dus niet van toepassing is.

Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Schatting van de reële waarde en, in voorkomend geval, van de bedrijfswaarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde en, in voorkomend geval, de bedrijfswaarde van vastgoedbeleggingen worden geraamd door een onafhankelijk schatter, volgens de principes die in de boekingsmethoden worden uiteengezet.

Geschillen en onzekerheden

Befimmo is, als verweerder of als eiser, verwickeld in enkele procedures die globaal en volgens de Vennootschap, geen belangrijke weerslag kunnen hebben voor Befimmo. De waarschijnlijkheid van eruit resulterende activa of passiva is namelijk bijzonder klein, en in voorkomend geval gaat het om relatief onaanzienlijke bedragen.

D. Sectorinformatie ⁽¹⁾

Sinds enkele maanden bestaat de vastgoedportefeuille van Befimmo voor 100% uit kantoren.

Tijdens boekjaar 2007/2008 heeft Befimmo immers zijn semi-industriële portefeuille en zijn twee gebouwen Woluwe Garden B&D overgedragen. Deze waren namelijk niet langer van strategisch belang. Befimmo bevestigt aldus een strategie van "pure player" investeerder en verlicht zo het gewicht van zijn portefeuille in de Rand.

Na de overname van Fedimmo in december 2006 werden de segmenten Vlaanderen en Wallonië gevormd.

Wat geografische spreiding betreft, ligt de vastgoedportefeuille van Befimmo hoofdzakelijk in Brussel (75,3%). De overige 24,7% zijn gebouwen in Vlaanderen (19,7%) en in Wallonië (5,0%).

Binnen de Brusselse markt (zie kaart in het beheersverslag) kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten waar de voorbije jaren uiteenlopende trends waarneembaar waren:

CBD (Central Business District)

Stadscentrum

Markt:

- > Voorraad: 2,2 miljoen m².
- > Significante aanwezigheid van de Belgische overheidsbesturen, banken en advocaten.
- > Huurleegstand: 3,4%, sterk dalend (ongeveer 74.000 m²)
- > Speculatieve projecten tegen einde 2010: ongeveer 179.000 m².
- > Take-up 2008 (Q1-Q3): ongeveer 23.000 m².

De lopende of komende ontwikkelingen zullen dit nog verhogen.

Met de Zuidwijk erbij is de leegstandsgraad in het Stadscentrum de laagste van de Brusselse markt (3,4%).

Befimmo:

17,7% van de portefeuille van Befimmo, namelijk 10 gebouwen en een totale oppervlakte van 130.233 m², ligt in het Stadscentrum.

De leegstandsgraad van Befimmo is bijzonder laag (2,7%) maar zal tegen 30 september 2009 stijgen als gevolg van de renovatie van de gebouwen Central Gate en Keizerin, die tijdens de werken geheel of gedeeltelijk leeg zullen staan.

Leopoldwijk

Markt:

- > Voorraad: 3,4 miljoen m².
 - > Opvallende aanwezigheid van de Europese instellingen en vertegenwoordigingskantoren.
 - > Huurleegstand: 6,8% (ongeveer 231.000 m²), afnemend.
- Hier zijn talrijke lopende of komende ontwikkelingen.
- We onderscheiden ongeveer 168.000 m² speculatieve kantoorruimte die tegen eind 2010 worden opgeleverd.

- > Take-up in 2008 (Q1-Q3): ongeveer 61.000 m²

In de Leopoldwijk, de duurste wijk van Brussel, zijn de huurprijzen tien jaar lang gestegen, tot 2005. Sindsdien zijn ze echter gestabiliseerd.

Befimmo:

Meer dan 16% van de portefeuille van Befimmo ligt in de Leopoldwijk (9 gebouwen – 75.109 m²). Het gaat om bijzonder goed gelegen gebouwen (Schuman-rotonde, Wiertzstraat), of op lange termijn verhuurd aan de overheidssector (Jozef II, Kunstlaan) waar de onzekerheid minder belangrijk is.

Ruimte Noord

Markt:

- > Voorraad: 1,4 miljoen m².
 - > Opvallende aanwezigheid van de Belgische en gewestelijke overheidsbesturen.
 - > Huurleegstand: 5,6% (ongeveer 81.000 m²).
- Hier zijn talrijke lopende of komende ontwikkelingen.
- We onderscheiden iets meer dan 94.000 m² speculatieve kantoorruimte die tegen eind 2010 wordt opgeleverd.
- > Take-up in 2008 (Q1-Q3): ongeveer 60.000 m².

De leegstandsgraad in de Noordruimte is sinds 2007 sterk afgenomen, met name dankzij de verhuring van een toren van +/-30.000 m² die al een hele tijd leeg stond.

Dit percentage dreigt echter weer te stijgen gezien het grote aantal speculatieve projecten dat de komende jaren zal worden opgeleverd.

Befimmo:

Meer dan 23% van de portefeuille van Befimmo, namelijk 3 gebouwen met een totale oppervlakte van 184.852 m², ligt in de Noordruimte.

Gezien de relatieve lange restduur van de huurcontracten WTC Toren 2 en 3 en Noordbuilding) is de portefeuille beveiligd op korte en middellange termijn.

(1) Bron: gegevens van de vastgoedmarkt: CB Richard Ellis - september 2008.

Gedecentraliseerde zone

Markt:

- > Voorraad: 2,8 miljoen m².
- > In dit segment treft men vooral privé-bedrijven aan, en in geringere mate de Europese Commissie (back-office).
- > Belangrijke huurleegstandsgraad: 12,7% (ongeveer 353.000 m²), stabiel sinds vorig jaar.
 - Speculatieve projecten tegen einde 2010: 77.000 m².
- > Take-up in 2008 (Q1-Q3): ongeveer 76.000 m².

Befimmo:

8,1% van de portefeuille van Befimmo, namelijk 8 gebouwen met een totale oppervlakte van 61.410 m², ligt in de Gedecentraliseerde zone.

Deze gebouwen zijn goed gelegen; hun huurtoestand is gestabiliseerd op korte en middellange termijn.

De huurleegstandsgraad van Befimmo in dit segment (2,9%) is duidelijk lager dan het marktgemiddelde (12,7%).

Rand

Markt:

- > Voorraad: 1,8 miljoen m².
- > In dit segment zijn vooral tot uitsluitend privé-bedrijven aanwezig die zeer gevoelig zijn voor de economische conjunctuur.
- > Belangrijke huurleegstandsgraad: 18,3% (ongeveer 325.000 m²), stabiel sinds vorig jaar.

De ontwikkeling van nieuwe projecten is gestabiliseerd.

We onderscheiden ongeveer 100.000 m² speculatieve kantoorruimte die tegen eind 2010 worden opgeleverd.

- > Take-up in 2008 (Q1-Q3): ongeveer 79.000 m².

Befimmo:

9,7% van de portefeuille van Befimmo ligt in de Rand, wat overeenkomt met 7 gebouwen en een totale oppervlakte van 106.469 m²: deze afname volgt op de overdracht van de semi-industriële portefeuille en van de twee gebouwen Woluwe Garden B&D.

De sterke concurrentie oefent een zware neerwaartse druk uit op de huurprijzen en zet de eigenaars ertoe aan de huurders belangrijke voordelen te verlenen inzake gratuïteiten.

Vlaanderen en Wallonië

Vlaanderen

Bijna 20% van de portefeuille van Befimmo, namelijk 35 gebouwen met een totale oppervlakte van 197.973 m², ligt in Vlaanderen.

In juni 2008 heeft Befimmo in de stadscentra van Antwerpen en Leuven twee gebouwen verworven die voor lange termijn verhuurd zijn.

Alle gebouwen in Vlaanderen – behalve deze twee nieuwe, hierboven vermelde gebouwen – genieten meestal een ligging in het stadscentrum en zijn voor lange termijn verhuurd aan overheidsbesturen.

De bezettingsgraad bedraagt 100%.

Wallonië

5% van de portefeuille van Befimmo, namelijk 20 gebouwen en een totale oppervlakte van 95.601 m², ligt in Wallonië.

Deze gebouwen liggen meestal in het stadscentrum en zijn voor lange termijn verhuurd aan administraties in de overheidssector.

De bezettingsgraad bedraagt 100%.

(in duizend €)	Brussel Stadscentrum		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Rand	
	2007/08	2006/07	2007/08	2006/07	2007/08	2006/07
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	59 786	59 065	10 418	10 967	11 994	14 303
B. Operationeel vastgoedresultaat	55 744	55 534	9 891	10 293	10 501	11 861
C. Variatie van de reële waarde van de gebouwen	2 263	34 115	-3 421	6 260	-5 913	-1 021
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	1 265	2 031	-	2 763	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (= B+C+D)	58 007	90 914	8 501	16 553	7 351	10 840
Percentage per segment	55,5%	66,4%	8,1%	12,1%	7,0%	7,9%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
H. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (= E+F+G+H+I)						
Groepsaandeel						
Minderheidsresultaat						
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	1 095 032	1 059 102	151 359	163 608	179 644	216 061
- waarvan investeringen van het jaar	35 106	342 899	88	5	6 427	6 226
Overige activa	7 219	7 161	-	-	-	4 599
TOTAAL ACTIVA	1 109 642	1 073 654	151 359	163 608	179 644	220 661
Percentage per segment	56,3%	56,6%	7,7%	8,6%	9,1%	11,6%
Totaal verplichtingen	58 114	70 130	-	-	-	250
Totaal eigen vermogen						
Groepsaandeel						
Minderheidsbelangen						
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN	58 114	70 130	-	-	-	250

Wallonië		Vlaanderen		Niet-bestede bedragen		Totaal	
2007/08	2006/07	2007/08	2006/07	2007/08	2006/07	2007/08	2006/07
9 937	7 496	17 372	13 072	-	-	109 507	104 902
9 325	6 859	16 599	12 427	-	-	102 060	96 975
-3 439	-2 040	4 194	1 388	-	-	-6 316	38 701
-	-	4 008	-	-	-	8 801	1 265
5 886	4 819	24 801	13 815	-	-	104 546	136 941
5,6%	3,5%	23,7%	10,1%	-	-	100,0%	100,0%
				-11 888	-8 564	-11 888	-8 564
				1 255	-312	1 255	-312
				-31 349	-35 732	-31 349	-35 732
				-646	-584	-646	-584
						61 918	91 750
						58 170	89 079
						3 748	2 671
2 673	2 673	5 913	6 108	-	-	15 977	16 172
93 107	93 029	367 358	281 099	-	-	1 886 500	1 812 899
3 517	79 031	99 659	267 680	-	-	144 798	695 841
2 609	2 756	-	-	59 445	53 183	69 273	67 699
98 389	98 457	373 271	287 207	59 445	53 183	1 971 751	1 896 770
5,0%	5,2%	18,9%	15,1%	3,0%	2,8%	100,0%	100,0%
-	-	-	-	885 130	829 599	943 244	899 978
				1 028 507	996 792	1 028 507	996 792
				966 809	931 905	966 809	931 905
				61 698	64 887	61 698	64 887
				1 913 637	1 826 390	1 971 751	1 896 770

E. Gewone huurovereenkomsten (Befimmo in de hoedanigheid van verhuurder)

Deze tabel bevat het detail van de toekomstige huurgelden die Befimmo zeker zal innen gezien de lopende huurcontracten. Het gaat wel degelijk om niet-geïndexeerde huurgelden die worden geïnd vóór de volgende tussentijdse vervaldag, voorzien in de huurcontracten.

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
HUURINKOMSTEN		
Op minder dan één jaar	113 324	107 442
Tussen één en vijf jaar	384 859	366 713
Op meer dan vijf jaar	667 182	643 922
Totaal	1 165 365	1 118 077

De voorwaardelijke huurprijzen die door Befimmo worden geïnd en die hoofdzakelijk bestaan uit de jaarlijks toegepaste indexering van de huurprijzen, bedragen respectievelijk 2,69 en 1,58 miljoen € voor de boekjaren 2007/2008 en 2006/2007.

Type-huurovereenkomst van Befimmo

De overgrote meerderheid van de gebouwen van Befimmo (de gebouwen van Fedimmo niet meegerekend) wordt verhuurd op basis van een type-huurovereenkomst, doorgaans met een looptijd van 9 jaar en, naargelang het geval, eventuele opzegmogelijkheden na afloop van het derde en zesde jaar, mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden vóór de vervaldatum.

De huurovereenkomsten kunnen buiten deze tussentijdse vervaldagen niet worden opgezegd en ze kunnen evenmin stilzwijgend worden verlengd.

De huurprijzen moeten meestal driemaandelijks (en soms halfjaarlijks) worden vooruitbetaald. Ze worden jaarlijks op de verjaringsdatum van de huurovereenkomst geïndexeerd.

De gemeenschappelijke en individuele onkosten evenals de verzekeringspremies zijn, in de meeste gevallen, ten laste van de huurders die, ter dekking van deze bedragen, elk trimester (of semester) samen met hun huur een voorschot storten. Een afrekening van de werkelijk aangegane kosten wordt jaarlijks opgesteld.

De belastingen, de taksen en de roerende voorheffing worden eveneens volledig naar de huurders doorgerekend.

Om de naleving te garanderen van de verplichtingen die hen krachtens de huurovereenkomst zijn opgelegd, dienen de huurders in de meeste gevallen een onherroepelijke en op eerste verzoek opeisbare huurwaarborg te betalen.

Wanneer de huurders hun intrek nemen in de lokalen, wordt er een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt door een expert. Na het verstrijken van de huurovereenkomst dienen de huurders de lokalen terug te geven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij het intreden, onder voorbehoud van normale slijtage. Bij het verlaten van de lokalen stelt een expert een uitgaande plaatsbeschrijving op. De huurders zijn desgevallend een schadevergoeding verschuldigd voor het herstellen van huurschaden en voor de eventuele onbeschikbaarheid van lokalen tijdens de herstellingswerken.

De huurders mogen hun huurovereenkomst niet overdragen of de lokalen onderverhuren zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. Wanneer Befimmo met de overdracht van een huurovereenkomst akkoord gaat, blijven de cedent en cessionaris hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk ten aanzien van Befimmo.

Elke huurovereenkomst wordt geregistreerd.

Type-huurovereenkomst van Fedimmo

Fedimmo verhuurt haar gebouwen aan de Belgische Staat op basis van een type-huurovereenkomst.

De huurovereenkomsten zijn niet opzegbaar buiten de vervaldagen en hebben meestal een lange looptijd. Behoudens tijdige vooropzeg vóór een vervaldag, worden ze stilzwijgend verlengd voor een duur die varieert volgens de huurovereenkomst.

De halfjaarlijkse huurprijzen zijn betaalbaar in de loop van het semester en zijn onderworpen aan een jaarlijkse indexering.

De huurkosten zijn ten laste van de huurder krachtens de bijzondere voorwaarden. De belastingen en taksen zijn exclusief ten laste van de huurder.

Wanneer de huurders hun intrek nemen en wanneer ze weer vertrekken wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt door twee experts, de ene aangesteld door de huurgever, de andere door de huurder, teneinde het bedrag te bepalen van de vergoeding voor de huurschade die de huurder de huurgever verschuldigd is.

De huurder – de Belgische Staat – hoeft geen huurwaarborg vast te zetten. Bij overdracht van huurovereenkomst aan een andere persoon dan een dienst van de Staat, moet een huurwaarborg worden vastgezet.

De huurder mag de lokalen niet onderverhuren tenzij met toestemming van de verhuurder, behalve aan een dienst van de Staat. Bij onderverhuuring of overdracht van de huurovereenkomst, blijven de cedent en de cessionaris hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk ten aanzien van alle verplichtingen van de huurovereenkomst.

De verantwoordelijkheid voor toezicht op het gebouw en bescherming van de lokalen komt aan de huurder toe.

De type-huurovereenkomst voorziet in het engagement van de huurgever (Fedimmo) om binnen de drie jaar werkzaamheden voor wederinstaatstelling uit te voeren (opgesomd in een specifieke bijlage bij elke huurovereenkomst), en correlatief, voor al deze werkzaamheden, een verhoging van de huurprijs (eveneens gepreciseerd in deze bijlage) die de huurder (de Belgische Staat) verschuldigd is. De stijging van de huurprijs voor elke rubriek in de werkzaamheden wordt berekend volgens een regel van drie, en toegepast na de realisatie van elke rubriek van deze werkzaamheden.

Fedimmo heeft zich aldus ertoe geëngageerd om in de gebouwen die zij aan de Belgische Staat verhuurt, werkzaamheden uit te voeren voor een budget van omstreeks 50 miljoen €, gespreid over een periode van drie jaar (renovatieprogramma 2007/2009).

Elke huurovereenkomst wordt geregistreerd.

F. Gewone huurovereenkomsten (Befimmo in de hoedanigheid van huurder)

Deze tabel bevat een detailoverzicht van de toekomstige huurprijzen die in alle zekerheid door Befimmo zullen worden betaald krachtens de lopende huurovereenkomsten en met betrekking tot huurcontracten die Befimmo in de hoedanigheid van huurder (huur van gebouwen, voertuigen, enz.) heeft afgesloten.

De hierna weergegeven huurprijzen zijn vaststaande huurprijzen en houden dus geen rekening met toekomstige indexeringen.

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
BETAALDE HUURPRIJZEN		
Op minder dan één jaar	348	325
Tussen één en vijf jaar	1 174	1 151
Op meer dan vijf jaar	12 006	11 654
Totaal	13 528	13 130

De voorwaardelijke huurgelden, betaald door Befimmo, vooral gevormd door de jaarlijks toegepaste indexering op de huurgelden, worden geraamd op 8.000€ voor boekjaar 2007/2008 en 6.000€ voor boekjaar 2006/2007.

G. Algemene kosten van de Vennootschap

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
Personeelskosten	4 031	3 147
Werkingskosten	1 632	1 227
Erelonen	3 358	1 847
Kosten verbonden met het statuut van Vastgoedbevak	1 613	1 239
Overige kosten	1 254	1 104
Totaal algemene kosten	11 888	8 564

De algemene kosten van de bevak bestrijken alle kosten die niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer en het kleine en grote onderhoud van gebouwen. Ze omvatten de personeelskosten van de Vennootschap (lonen, sociale lasten, enz.), de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.), de erelonen die aan verschillende externe adviseurs werden betaald (juridisch, human resources, enz.), met name in het kader van bijzondere projecten.

De kosten verbonden met het statuut van Vastgoedbevak omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering op een publieke markt (Euronext, kosten van uitbetaling coupons, enz.) en voor het statuut van Vastgoedbevak (driemaandelijke waardering van de portefeuille, kosten depositobank, enz.). De overige kosten omvatten onder andere de vergoeding van de Zaakvoerder Befimmo NV.

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
BEDRAGEN GESTORT AAN DE ZAAKVOERDER BEFIMMO NV		
Terugbetaling van kosten rechtstreeks verbonden met zijn opdracht (de vergoedingen van de bestuurders inbegrepen)	957	611
Vergoeding rechtstreeks naar verhouding tot het resultaat van Befimmo Comm.V.A.	1 254	1 104
Totaal	2 212	1 715

	30.09.08	30.09.07
PERSONEELSBESTAND VAN DE VENNOOTSCHAP		
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	31	28

H. Financieel resultaat

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
XIX. (+) Financiële opbrengsten	19 545	6 650
(+) Geïnde interesten en dividenden	5 606	1 069
(+) Inkomsten uit financiële dekkingsinstrumenten	3 026	2 262
(+) Leasevergoedingen	326	332
(+) Herwaarderingsmeerwaarden op financiële activa	10 586	2 987
(+) Andere	1	-
XX. (-) Interestkosten	-40 239	-34 823
(-) Nominale interestlasten op leningen	-36 707	-31 983
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-372	-165
(-) Andere interestkosten	-3 160	-2 675
XXI. (-) Andere financiële kosten	-10 655	-7 559
(-) Bankkosten en andere commissies	-1 168	-1 379
(-) Kosten van financiële dekkingsinstrumenten	-	-5 070
(-) Herwaarderingsminderwaarden op financiële activa	-8 080	-1 110
(-) Netto waardeverliezen op de verkoop van financiële activa	-1 407	-
(+/-) Financieel resultaat	-31 349	-35 732

De IFRS-norm 7.20 eist presentatie van het financieel resultaat over meerdere categorieën.

De volgende tabellen nemen deze informatie over voor de boekjaren 2006/2007 en 2007/2008 (zie bijlage M):

Afsluiting op 30.09.2008	TOTAAL	Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Financieel, geëvalueerd tegen afschrijving van de kostprijs	Dekkingsinstrumenten voor kas
Nettowinsten of nettoverliezen	8 126	5 100	-	-	3 026
Totale interestinkomsten en kosten voor totale interesten voor de financiële activa en verplichtingen die niet tegen reële waarde worden geboekt	-38 290	-	1 790	-40 080	-
Inkomsten en kosten van commissies ⁽¹⁾	-1 168	-	-	-1 168	-
Andere	-17	-	-	-	-
Totaal Resultaat voor financiële activa / verplichtingen	-31 349	5 100	1 790	-41 248	3 026

(1) Dit bedrag omvat kosten voor niet-gebruik van kredietlijnen voor een bedrag van 770.267€.

Afsluiting op 30.09.2007	TOTAAL	Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Financiële, ge-evalueerd tegen afschrijving van de kostprijs	Dekkings-instrumenten voor kas
Nettowinsten of nettoverliezen	-565	2 238	-	-	-2 803
Totale interestinkomsten en kosten voor totale interesten voor de financiële activa en verplichtingen die niet tegen reële waarde worden geboekt	-33 776	-	995	-34 771	-
Inkomsten en kosten van commissies ⁽²⁾	-1 379	-	-	-1 379	-
Andere	-12	-	-	-	-
Totaal Resultaat voor financiële activa / verplichtingen	-35 732	2 238	995	-36 150	-2 803

I. Belastingen op het resultaat

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
Lopende belastingen	646	584
Lopende belastingen van het boekjaar	599	627
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	46	-43
Uitgestelde belastingverplichtingen	-	-
Totale belastingverplichtingen op het resultaat	646	584

Befimmo is een commanditaire vennootschap op aandelen met statuut van Vastgoedbevak; dit statuut voorziet in vrijstelling van belasting van vennootschappen op hun resultaat.

De Vennootschap is niettemin onderhevig aan een belastingheffing tegen het belastingtarief voor vennootschappen (33,99%) op haar niet-toegestane uitgaven. Het te betalen belastingbedrag op deze uitgaven bedraagt (op 30 september 2008) 599.312€.

Daarnaast blijft het filiaal Fedimmo, als naamloze vennootschap, onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Na aftrek van de notionele interesten, berekend op de eigen middelen van Fedimmo, is de heffingsgrondslag voor boekjaar 2007/2008 echter nul; een bedrag van 9,9 miljoen € notionele interesten wordt overgedragen op de volgende boekjaren. Rekening houdend met de eerder aangelegde reserves van notionele interesten bedraagt de totale over te dragen reserve naar de volgende boekjaren 14,8 miljoen € op 30 september 2008. Naast het feit dat geen enkele lopende belasting wordt geregistreerd voor Fedimmo, zou dus een activa van uitgestelde belastingen geboekt moeten worden ten belope van een bedrag dat gelijk is aan 33,99% van de overdracht van notionele interesten, teneinde de fiscale reserve weer te geven die aftrekbaar is van de toekomstige winsten. Aangezien de fiscale vooruitzichten voor Fedimmo echter tonen dat de hef-

fingsgrondslag voor elk boekjaar nul zou moeten zijn, dankzij de aftrekbaarheid van de notionele interesten, zou de Vennootschap dit actief van uitgestelde belasting niet moeten realiseren, zodat dit niet geboekt wordt.

Fedimmo is bovendien niet onderworpen aan het IFRS-referentiesysteem voor de statutaire rekeningen, terwijl de Belgische boekhoudnormen stipuleren dat de valorisering van de vastgoedportefeuille wordt opgesteld volgens de methode van afschrijving van de kostprijs. Zo laat deze waarderingmethode een verschil ontstaan tussen de fiscale basis voor de gebouwen (vastgelegd volgens de Belgische normen) en hun boekhoudkundige geconsolideerde waarde die, overeenkomstig het IFRS-referentiesysteem, overeenstemt met de reële waarde. Op 30 september 2008 lag de fiscale basis van de portefeuille op 671,8 miljoen €, lager dus dan de boekhoudkundige waarde volgens IFRS, die 693,9 miljoen € bedraagt. Dat tijdelijke verschil van 22,1 miljoen € zou aanleiding kunnen geven tot het boeken van een passief aan uitgestelde belastingen tegen de aanslagvoet van 33,99%. Aangezien dat bedrag op de passiefrekening evenwel gecompenseerd wordt door het actief aan uitgestelde belastingen zoals bovenvermeld beschreven (dat samenhangt met de overdracht van de notionele interesten), is er geen reden om het te boeken in de geconsolideerde rekeningen per 30 september 2008.

(2) Dit bedrag omvat kosten voor niet-gebruik van kredietlijnen voor een bedrag van 434.537€ evenals de kosten voor de kredietconstructie van 340.323€.

J. Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal bestaande aandelen die in de loop van de betrokken boekjaren in omloop waren.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die tot verwatering aanleiding geven, zijn de gewone en verwaterde resultaten identiek.

RESULTAAT PER AANDEEL		
(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	61 918	91 750
Minderheidsbelangen	3 748	2 671
Groepsaandeel	58 170	89 079
NOEMER		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	13 058 969	13 058 969
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	13 058 969	10 822 844
Resultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	4,45	8,23
Dividend van het boekjaar		
Interim-brutodividend	-	30 074
Uit te keren brutodividend	59 457	18 743
Totale brutodividend van het boekjaar	59 457	48 817
Brutodividend per aandeel (€)	4,55	4,51
Nettoresultaat - groepsaandeel - exclusief resultaat op de portefeuille		
Nettoresultaat, exclusief gerealiseerde en niet-gerealiseerde meerwaarden op vastgoedbeleggingen (in duizend €)	56 376	49 113
Nettoresultaat, exclusief gerealiseerde en niet-gerealiseerde meerwaarden op vastgoedbeleggingen/aandeel (in €)	4,32	4,54

K. Goodwill

De overname van Fedimmo heeft voor Befimmo een goodwill gegenereerd vanuit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van de verworven nettoactiva. Deze goodwill, ingeschreven op actiefzijde in de balans van de geconsolideerde financiële staten, staat voor de toekomstige economische voordelen, verbonden met de synergieën, optimalisering en vooruitzichten van ontwikkeling van een portefeuille van geografisch gespreide gebouwen.

Onderstaande tabel toont de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in miljoen €)	30.09.08	30.09.07
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van boekjaar	16 172	-
Extra bedragen, verbonden met de bedrijfscombinaties, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-	16 676
Verminderings, verbonden met de vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-195	-504
Saldo bij einde van boekjaar	15 977	16 172
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van boekjaar	-	-
Waardeverliezen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-	-
Saldo bij einde van boekjaar	-	-
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van boekjaar	16 172	-
Waarde bij einde van boekjaar	15 977	16 172

De goodwill werd toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheden die zullen profiteren van de synergieën van de overname. In het geval van de Fedimmo-portefeuille komt dit overeen met groepen gebouwen, volgens hun ligging verspreid per geografisch segment. Deze spreiding van de goodwill per geografisch segment wordt geïllustreerd in onderstaande tabel.

Wat de bewegingen van het voorbije jaar betreft, werd een afname van de goodwill genoteerd bij de overdrachten van de gebouwen Tabakvest (Antwerpen) en Langerei (Brugge) in juni 2008. Vermits deze gebouwen de portefeuille verlaten, werd de ermee verbonden goodwill tegengeboekt en geïntegreerd in de berekening van het resultaat van gerealiseerde overdrachten.

Uitzonderlijke waardeverminderingverliezen

Aan het einde van elk boekjaar is de goodwill het voorwerp van een waardeverminderingstest (gerealiseerd op niveau van de groepen van gebouwen waarop die goodwill werd toegerekend op basis van geografische segmenten), door de boekwaarde van de gebouwengroepen te vergelijken (inclusief de voor 100% toegerekende goodwill) met hun bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde van de groepen van gebouwen wordt vastgesteld door de vastgoedexpert, op basis van een actualiseringsberekening van de kasstromen die deze gebouwen hebben gegenereerd. De hypothesen van deze berekening zijn conform de voorschriften van IAS-norm 36. Deze bedrijfswaarde is gelijk aan de investeringswaarde van de gebouwen. Het resultaat van deze test gerealiseerd op 30 september 2008 (weergegeven in de volgende tabel) geeft aan dat geen enkele waardevermindering genoteerd moet worden aangezien de bedrijfswaarde per sector hoger is dan de boekwaarde.

GEOGRAFISCHE SEGMENTEN

(in duizend €)	Goodwill	Boekwaarde (inclusief goodwill op 100%)	Bedrijfswaarde	Waardevermindering
Brussel - Stadscentrum	597	29 010	29 060	-
Brussel - Leopoldwijk	2 108	101 535	101 688	-
Brussel - Ruimte Noord	4 685	216 903	217 025	-
Waals Gewest	2 673	82 258	82 482	-
Vlaams Gewest	5 914	281 892	282 386	-
Totale portefeuille	15 977	711 598	712 641	-

Test van gevoeligheid

De methode voor de berekening van de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke schatters steunt op vaststelling van diverse specifieke hypothesen, namelijk vooral de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd, en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de gebouwengroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Hieruit blijkt dat deze graad met 6,5% moet stijgen voordat de eerste waardeverminderingen van de geboekte goodwill worden vastgesteld. Afgezien van dit niveau zou een extra stijging met 1% van deze graad een waardevermindering van 20.650€ van de waarde van de goodwill meebrengen.

L. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

(in duizend €)

Boekwaarde per 30.09.2006	1 078 357
Overnames	703 786
Andere investeringen	14 475
Desinvesteringen	-22 421
Variatie in de reële waarde	38 701
Boekwaarde per 30.09.2007	1 812 899
Overnames	100 355
Andere investeringen	44 441
Desinvesteringen	-64 879
Variatie in de reële waarde	-6 316
Boekwaarde per 30.09.2008	1 886 500
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	1 877 636
- Activa bestemd voor verkoop	8 864

De overdrachten tijdens het boekjaar betreffen vooral de overdracht van de semi-industriële portefeuille en van 2 kantoorgebouwen Woluwe Garden waarbij Befimmo waarborgten heeft toegekend die vooral een inkomstenwaarborg dekken waarvoor de boeking van een provisie van 4,7 miljoen € vereist was, conform de voorschriften van de IAS 37-norm.

De boekwaarde op 30 september 2008 omvat een gebouwenportefeuille ter waarde van 8,9 miljoen €, waarvoor compromissen getekend werden en die dus, na vervulling van bepaalde voorwaarden, in de loop van de boekjaren 2008/2009 en 2009/2010 de portefeuille van Befimmo zullen verlaten. Deze gebouwen werden op 30 september 2008 geregistreerd in de rubriek van activa bestemd voor verkoop in de kortlopende activa van de Vennootschap.

Toezeggingen

Verbintenissen tegenover de huurders

Befimmo heeft zich ertoe geëngageerd de volgende werken uit te voeren:

- > Tegenover de Regie der Gebouwen: werken voor omstreeks 38,08 miljoen € in 2007 en 2008, waarvan 16,8 miljoen € voor rekening van de Regie der Gebouwen;
- > Eveneens tegenover de Regie der Gebouwen: werken voor ongeveer 27,88 miljoen € in het gebouw Uitbreiding Justitie tussen oktober 2007 en begin 2009, waarvan 5,3 miljoen € voor rekening van de Regie der Gebouwen.

Daarnaast heeft Fedimmo zich tegenover de Belgische Staat verbonden tot uitvoering van werkzaamheden in de hele portefeuille, gespreid over drie jaar (2007 tot 2009), voor een totaalbedrag van 50,1 miljoen €.

Op 30 september 2008 waren reeds werken uitgevoerd voor een bedrag van 9,5 miljoen €. Meer bepaald:

- > Fedimmo heeft zich tegenover de Regie der Gebouwen ertoe verbonden om in WTC Toren 3 werken uit te voeren voor ongeveer 22,2 miljoen €, mogelijk uit te breiden met specifieke inrichtingswerken voor rekening van de Regie der Gebouwen.

Anderzijds is Befimmo tegenover bepaalde huurders verbintenissen aangegaan om renovatie- en inrichtingswerken uit te voeren in meerdere gebouwen van haar portefeuille, voor een totaalbedrag van ongeveer 0,25 miljoen €.

Lopende contractuele verbintenissen, ondertekend met erkende aannemers

Contractuele verbintenissen van Befimmo met erkende aannemers:

- > World Trade Center Toren 2: contract voor een bedrag van 31,99 miljoen € incl. BTW;
- > Central Gate: contract voor een bedrag van 1,28 miljoen € incl. BTW;
- > Uitbreiding Justitie: contract voor een bedrag van 16,55 miljoen € incl. BTW;
- > Ikaros Business Park: contract voor een bedrag van 0,02 miljoen € incl. BTW;
- > Medialaan: contract voor een bedrag van 0,50 miljoen € incl. BTW.

Contractuele verbintenissen van Fedimmo met erkende aannemers:

- > Luik – Rue Paradis:
3 contracten voor een totaalbedrag van 0,65 miljoen € incl. BTW;
- > Pacheco:
contract voor een bedrag van 0,21 miljoen € incl. BTW;
- > Halle:
contract voor een bedrag van 0,22 miljoen € incl. BTW;
- > Kortrijk:
contract voor een bedrag van 0,18 miljoen € incl. BTW;
- > Ninove:
contract voor een bedrag van 0,15 miljoen € incl. BTW;
- > Oudenaarde:
contract voor een bedrag van 1,58 miljoen € incl. BTW;
- > Tervuren:
contract voor een bedrag van 0,18 miljoen € incl. BTW;
- > Tienen:
3 contracten voor een totaal bedrag van 0,78 miljoen € incl. BTW.

Verbintenissen tot overname van gebouwen:

Befimmo is in de loop van boekjaar 2006/2007 tegenover de firma CIP de verbintenis aangegaan om de aandelen te verwerven van NV Axento, de bezitter van een gebouw in oprichting op het Kirchberg-plateau in Luxemburg.

De overname is gepland bij de voorlopige oplevering van het gebouw in de loop van het eerste halfjaar van 2009. Ter herinnering: de investeringswaarde van dit gebouw 'einde werkzaamheden' bedraagt 96,5 miljoen €.

Overdrachtsbeperkingen

Geen enkel gebouw in de portefeuille van Befimmo is bezwaard met een hypotheek of enige andere restrictie voor realisatiemogelijkheden of overdracht. Het enige voorbehoud hierbij komt van de standaardbepalingen in verscheidene kredietovereenkomsten, met name de gesyndiceerde kredieten van 30 maart 2006 en van 27 juni 2008 (verbod tot verkoop van een gebouw dat bestemd is voor verhuring aan een bedrijf van de groep, of voor verkoop aan een bedrijf van de groep) die verder geen enkele invloed hebben op de waarde ervan.

Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van Befimmo bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van opbrengsten. Het enige voorbehoud hierbij is dat het Poelaertgebouw evenals 4 gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille (Kunstlaan, Voorlopig Bewindlaan, Lambermontstraat en Majoer Vandammestraat), die in het kader van twee financiële operaties interessante voorwaarden kon-

den genieten, het voorwerp waren van een financiering door overdracht van toekomstige huurvorderingen aan een financiële instelling, en niet kunnen worden overgedragen zonder voorafgaand akkoord van de cessionaris van de huurgelden of de vervroegde afbetaling van de financiële schuld.

M. Financiële activa en verplichtingen

Presentatie

Afsluiting op 30.09.2008	TOTAAL	Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Financiële verplichtingen, geëvalueerd tegen afschrijving van de kostprijs	Dekkingsinstrumenten voor kas
ACTIVA					
Financiële vaste activa					
F. Financiële vaste activa	23 827	8 349	15 477	-	-
G. Vorderingen financiële leasing	9 772	-	9 772	-	-
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	1 870	230	1 640	-	-
C. Vorderingen financiële leasing	56	-	56	-	-
D. Handelsvorderingen	22 765	-	22 765	-	-
E. Andere vlottende activa	2 986	-	2 986	-	-
F. Kas en kasequivalenten	4 556	-	4 556	-	-
Totaal financiële activa	65 831	8 579	57 252	-	-
VERPLICHTINGEN					
Langlopende financiële verplichtingen					
B. Langlopende financiële schulden	857 016	-	-	857 016	-
D. Handelsschulden en andere schulden	5 418	-	-	5 418	-
Kortlopende financiële verplichtingen					
B. Kortlopende financiële schulden	15 379	-	-	15 379	-
D. Handelsschulden en andere schulden	37 181	-	-	37 181	-
Totaal financiële verplichtingen	914 994	-	-	914 994	-

Afsluiting op 30.09.2007	TOTAAL	Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Financiële verplichtingen, geëvalueerd tegen afschrijving van de kostprijs	Dekkingsinstrumenten voor kas
ACTIVA					
Financiële vaste activa					
F. Financiële vaste activa	25 626	3 509	15 528	-	6 590
G. Vorderingen financiële leasing	9 864	-	9 864	-	-
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	5 343	-	5 343	-	-
C. Vorderingen financiële leasing	53	-	53	-	-
D. Handelsvorderingen	15 210	-	15 210	-	-
E. Andere vlottende activa	69	-	69	-	-
F. Kas en kasequivalenten	5 288	-	5 288	-	-
Totaal financiële activa	61 453	3 509	51 354	-	6 590
VERPLICHTINGEN					
Langlopende financiële verplichtingen					
B. Langlopende financiële schulden	148 637	-	-	148 637	-
D. Handelsschulden en andere schulden	5 201	-	-	5 201	-
Kortlopende financiële verplichtingen					
B. Kortlopende financiële schulden	662 692	-	-	662 692	-
D. Handelsschulden en andere schulden	65 232	-	-	65 232	-
Totaal financiële verplichtingen	881 761	-	-	881 761	-

De belangrijkste rubrieken van financiële activa en verplichtingen worden hierna besproken:

1. Financiële vaste activa

De rubriek van de Activa op reële waarde via resultaat omvat de afgeleide instrumenten die niet worden erkend als dekkingsinstrumenten zoals gedefinieerd in de IAS 39-norm, namelijk de IRS callable en de Twin Cap opties in bezit van de Vennootschap. Het is te belangrijk te vermelden dat de Twin Cap opties vroeger werden geregistreerd in de rubriek van de dekkingsinstrumenten. In de loop van dit boekjaar voldeden deze instrumenten echter niet langer aan de criteria die IAS 39 voorschrijft. Ze werden daarom opgenomen in deze rubriek van activa, tegen reële waarde via resultaat. Op 30 september 2008 heeft Befimmo geen enkel financieel instrument dat indekkingsinstrument is volgens de IFRS-normen.

Deze rubriek omvat voorts de waarde van het voorschot dat de Vennootschap heeft betaald in het kader van het Axento-project, met het oog op toekomstige verwerving van de aandelen van deze vennootschap, zodra het gebouw afgewerkt is.

2. Vorderingen financiële leasing

Deze post betreft contracten voor financiële leasing (conform de IAS 17-norm) voor de volgende activa: enerzijds een gebouw in Wandre, anderzijds de gebouwen WTC Toren 3 en 4 (erfpachtcontract op het terrein).

3. Financiële vlottende activa

De rubriek van de Activa met reële waarde via resultaat registreert de CAP-opties tegen 5% en de CAP 4,57/4,75% met knock-out tegen 5% die in de IFRS-normen niet worden erkend als dekkingsinstrumenten, en waarvan de vervallperiode kleiner is dan 12 maanden. De rubriek Leningen en vorderingen omvat diverse bedragen, te recupereren bij de tegenpartijen van de Vennootschap. De bedragen die werden gestort als voorschot voor de verwerving van de gebouwen van het Ikaros-park, en die in 2006/2007 in deze rubriek werden geboekt, waren het voorwerp van een herclassificatie in beleggingsvastgoed om hun opname in de Befimmo-portefeuille in de loop van dit boekjaar weer te geven.

4. Langlopende en kortlopende financiële schulden

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Kredietinstellingen	597 651	82 934
Financiële leasing	51 705	64 199
Andere: leningen	206 236	-
Andere: ontvangen huurwaarborgen	1 425	1 504
Totaal	857 016	148 637

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Kredietinstellingen	8 970	656 761
Financiële leasing	6 409	5 931
Totaal	15 379	662 692

De rubriek van de financiële schulden tegenover kredietinstellingen omvat alle bankfinancieringen van de Vennootschap. De belangrijke toename van de langlopende schuld bij de kredietinstellingen komt vooral voort uit de herfinanciering op lange termijn van het overbruggingskrediet dat Befimmo in december 2006 heeft afgesloten met het oog op de verwerving van Fedimmo.

De rubriek van andere langlopende leningen registreert het beroep op commercial paper, uitgegeven door de Vennootschap op sluitingsdatum. Het is belangrijk te vermelden dat bij afsluiting van vorig boekjaar een bedrag van 239,3 miljoen € aan commercial paper geregistreerd was als kortlopende financiële schuld. Hoewel het uitgiften op korte termijn betreft, geniet het hele programma van een back-uplijn met een restduur van meer dan 12 maanden (via het onbenutte gedeelte van de opgezette bilaterale lijnen en gesyndiceerde kredieten), hetgeen de Vennootschap het vermogen geeft om de uitgiften op middellange en lange termijn te herfinancieren. Dat is ook waarom de Vennootschap in de loop van boekjaar 2007/2008 heeft gekozen voor boeking van deze schulden in de langlopende financiële schuld.

De subrubriek financiële leasing omvat de schuld die verbonden is met het erfpachtcontract op WTC Toren 3, waarvan Fedimmo de erfpachthuuder is. Deze schuld wordt verdeeld over kortlopende en langlopende schuld volgens de opeisbaarheidsdatum.

De toekomstige betalingen, verbonden met deze schuldrubriek voor financiële leasing zijn:

(in duizend €)	Huurbedragen nominaal	Huurbedragen geactualiseerd
Op minder dan één jaar	7 615	6 409
Tussen één en vijf jaar	53 684	51 705
Op meer dan vijf jaar	-	-
Totaal	61 299	58 114

Deze betalingen in de toekomst omvatten het bedrag van de nog te betalen huren tot het einde van het erpachthuurovereenkomst en de vergoeding die Fedimmo moet betalen om volle eigenaar te worden van de Toren.

WTC Toren 3 is voorts het voorwerp van een verhuring voor een initiële duur van 21 jaar aan de federale overheidsdiensten. De basishuren (dat wil zeggen: niet geïndexeerd) die zullen worden geïnd in het kader van deze overeenkomst zijn:

(in duizend €)	Huurbedragen nominaal
Op minder dan één jaar	8 988
Tussen één en vijf jaar	35 952
Op meer dan vijf jaar	128 080
Totaal	173 020

De subrubriek Andere van de langlopende financiële schulden omvat het bedrag van de huurwaarborgen, ontvangen in kas van de huurders van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

5. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
b. Handelsschulden	34 103	31 228
- Leveranciers	20 260	17 867
- Huurders	13 843	13 361
c. Andere	12 864	39 822
- Fiscale, sociale en salarievorderingen	10 099	6 075
- Andere	2 765	33 747
Totaal	46 967	71 050

De rubriek van handelsschulden tegenover de leveranciers omvat de bedragen die verschuldigd zijn aan de verschillende leveranciers van goederen en diensten waarmee de Vennootschap werkt. De schulden tegenover huurders betreffen voornamelijk de bedragen van voorschotten, ontvangen als voorschotten voor gezamenlijke lasten die de huurders vooraf betalen, en voor betalingen van huren voor latere periodes.

In de rubriek Andere omvat de eerste subrubriek vooral de bedragen van schulden met betrekking tot belastingen en voorheffingen die de Vennootschap verschuldigd is, terwijl de tweede subrubriek de andere kortlopende schuld van de Vennootschap omvat. In 2006/2007 noteerde deze laatste rubriek het bedrag van het voorschot op dividend dat in juni 2007 werd uitgekeerd aan de aandeelhouders. In 2007/2008 werd geen enkel voorschot op dividend uitgekeerd. Het saldo van deze rubriek daalt dus significant in verhouding tot vorig boekjaar.

Opname in de boekhouding

In de IFRS-rekeningen van Befimmo stemt de waarde van de geboekte activa en verplichtingen overeen met hun reële waarde vermits de belangrijkste posten van de activa (beleggingsvastgoed, vastgoedcertificaten, enz.) worden geboekt tegen marktwaarde of slotkoers op de beurs en de financiële schulden overwegend variabele rentevoeten hebben, terwijl de handelsschulden kortlopend zijn; deze verplichtingen presenteren dus nominale waarden die nagenoeg gelijk zijn aan hun marktwaarde.

Befimmo heeft op datum van 30 september 2008 echter nog financiële schulden met vaste rentevoet uitstaan voor een bedrag van 33,6 miljoen € waarvan de terugbetalingstermijn oorspronkelijk over periodes van 5 tot 18 jaar was gespreid; terwijl Fedimmo tijdens het boekjaar overdrachten van toekomstige huurgelden heeft gecontracteerd, gestructureerd met vaste rentevoeten, voor een totaalbedrag van 59,8 miljoen €. De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden waren bepaald, stemt in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen hun boekwaarde, zoals opgenomen aan de passiefzijde van de balans, en hun reële waarde. De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentevoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van de boekjaren 2006/2007 en 2007/2008. Op te merken valt dat de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows op basis van een percentage dat met het kredietrisico van de Vennootschap rekening houdt. Deze reële waarde wordt in volgende tabel informatief vermeld, de boekwaarde is de nominale waarde.

(in duizend €)	30.09.08		30.09.07	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	93 377	94 110	40 704	41 254

Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's

A. Kredietrisico

De onderstaande tabellen geven de bedragen weer van het maximale kredietrisico waaraan de Vennootschap op de afsluitdatum is blootgesteld:

	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële activa op 30.09.2008	65 831	29 405	19 455	16 170	801
Financiële activa op 30.09.2007	61 453	29 537	24 931	4 901	2 084

Teneinde de risico's van de tegenpartijen te beperken in het kader van de vastgoedverhuuractiviteit, maar ook bij investerings- of desinvesteringsoperaties, heeft Befimmo de volgende garanties gekregen:

Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		30.09.08	30.09.07
Huurwaarborgen op huurcontracten	Geblokkeerde rekeningen	14 032	14 424
Huurwaarborgen op huurcontracten	Waarborgen ontvangen in cash	1 425	1 504
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	4 565	2 050
Waarborgen op investeringsvoorschotten	Geblokkeerde rekening	14 303	14 303
Voorschot op desinvestering (gebouwen met korte huurcontracten)	Geblokkeerde rekening	430	-
Voorschot op desinvestering (gebouwen met korte huurcontracten)	Waarborg ontvangen in cash	675	-
Waarborg op desinvestering (gebouwen met korte huurcontracten)	Bankwaarborg	12 825	-
Totaal		48 255	32 280

Befimmo voert een geregelde follow-up uit op de indekking van zijn vorderingen. Het detail hiervan voor de vervallperiodes bij sluitingsdatum voor de handelsvorderingen is:

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Op 30.09.2008	1 617	-65	-18	21 230	22 765
Op 30.09.2007	1 516	638	279	12 777	15 210

Voor sommige huurders met betalingsachterstanden werd een plan tot aanzuivering van de vordering opgesteld; het bedrag van de vorderingen waarvan terugbetaling is georganiseerd volgens een aanzuiveringsplan is 412.005€ op 30 september 2008, tegenover 1.004.283€ op 30 september 2007.

Verder werden in boekjaar 2007/2008 waardeverminderingen geregistreerd voor 123.000€ (tegen 111.000€ in 2006/2007); daarnaast zijn ook terugnames op waardevermindering opgetreden voor een bedrag van 30.000€ in 2007/2008 (tegen 87.000€ in 2006/2007).

B. Risico verbonden met de financiering

Befimmo richt zijn financieringsstrategie op het afsluiten van leningen met variabele rentevoeten (op basis van de Euribor-tarieven) die tegen rentestijging worden beschermd door de verwerving van optionele dekkingsinstrumenten zoals cap-opties (plafond op rentevoeten).

De niveaus van de variabele rentevoeten zijn sinds ruim een jaar sterk verhoogd. Befimmo heeft daarom, zonder haar financieringsstrategie met variabele rentevoeten fundamenteel veranderd, gewerkt aan versterking van haar structuur van indekking door de aankoop van extra cap-opties (in de vorm van twin cap-opties zoals hieronder beschreven) en door vaste rentevoeten op een gedeelte van haar schuld door afsluiting van callable swap-contracten.

Op 30 september 2008 was de financieringsstructuur van Befimmo hoofdzakelijk opgebouwd rond:

- > Een commercial-paperprogramma voor een totaalbedrag van 300 miljoen €, tijdens het boekjaar opgetrokken tot 400 miljoen €, op 30 september 2008 benut ten belope van 206,2 miljoen €. Dit relatief lage gebruiksniveau heeft te maken met de huidige moeilijke marktomstandigheden wat liquiditeit aangaat. Het commercial-paperprogramma werd in de loop van boekjaar 2007/2008 benut voor een gemiddeld bedrag van 261,3 miljoen €;
- > Bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 350 miljoen €, waarvan 300 miljoen € met een restduur van meer dan een jaar, op 30 september 2008 benut voor een bedrag van 165,5 miljoen €;

- > Een gesyndiceerd krediet voor een totaalbedrag van 350 miljoen €, afgesloten in maart 2006 voor een duur van 6 jaar (verlengd met een extra jaar, voor 220 miljoen €), terugbetaald op basis van de Euribor-kortetermijntarieven (verhoogd met een marge volgens de rating van de Vennootschap), benut voor een bedrag van 350 miljoen €;
- > Een gesyndiceerd krediet voor een totaalbedrag van 300 miljoen €, in juni 2008 afgesloten voor een duur van 5 jaar, terugbetaald op basis van de Euribor-tarieven (verhoogd met een marge die afhangt van de rating van de Vennootschap). Dit krediet werd op 30 september 2008 nog niet benut. De beschikbare 300 miljoen € dienen momenteel als back-uplijn voor het commercial-paperprogramma (vergoed met een beschikbaarstellingscommissie), om elk marktrisico inzake liquiditeit te voorkomen;
- > Enkele leningen met vaste rentevoet (vooral een overdracht van vordering op toekomstige huurgelden voor het gebouw op het Poelaertplein), voor een totaalbedrag van ongeveer 33 miljoen € op afsluitingsdatum, die tijdens de komende boekjaren volgens een duidelijk aflossingsschema worden terugbetaald;
- > Fedimmo, voor 90% filiaal van Befimmo, heeft eveneens een overdracht van vordering op toekomstige huurgelden op 4 gebouwen in portefeuille afgesloten voor een totaalbedrag van 59,8 miljoen €. De terugbetaling verloopt volgens een vast aflossingsschema met een totale duur van 19 jaar.

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07
SCHULDENLAST		
Langlopend		
Schulden met variabele rentevoet	721 736	50 000
Schulden met vaste rentevoet	84 407	33 512
Totaal	806 143	83 512
Kortlopend		
Schulden met variabele rentevoet	-	649 396
Schulden met vaste rentevoet	8 970	7 192
Totaal	8 970	656 588
TOTALE SCHULDENLAST	815 113	740 100

Bovenstaande tabel illustreert dat het grootste gedeelte van de financiële schuld van de Vennootschap op 30 september 2008 bestaat uit langlopende schulden, in tegenstelling tot de structuur van de schuld aan het einde van boekjaar 2006/2007. Deze verlenging van de restduur is vooral verbonden met de herfinanciering van het overbruggingskrediet dat de vennootschap heeft afgesloten voor de overname van Fedimmo, met een gesyndiceerd krediet voor 300 miljoen €, afgesloten voor 5 jaar, en 2 bilaterale lijnen van elk 100 miljoen € voor een duur van 3 jaar.

Bovendien, de financiële schuld met betrekking tot de uitgifte van commercial-paper door de Vennootschap was tijdens het boekjaar het voorwerp van een herschikking van korte en lange termijn teneinde de economische realiteit van dit soort financiering beter weer te geven met respect voor de presentatieregels volgens de IFRS-normen.

Deze financieringsstrategie heeft geresulteerd in een gemiddelde financieringskostprijs van 4,78% (inclusief marge en geldende indekkingskosten) voor een gemiddelde duur van 3,72 jaar. De financieringsstructuur heeft voornamelijk variabele rentevoeten, zodat de Vennootschap relatief gevoelig is voor schommelingen van de rentevoeten op de markt.

Befimmo heeft dus een strategie van dekking van de renterisico's ingevoerd teneinde het effect van stijgende kortetermijnrentes op zijn financiële lasten te beperken. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder heeft nu als beleid gedefinieerd om 50 tot 75% van de totale schuld van de Vennootschap te dekken voor 3 tot 5 jaar, met name door instrumenten van het optietype. De toepassing van dit beleid heeft de Vennootschap ertoe aangezet om bij financiële instellingen de volgende financiële instrumenten te verwerven:

- > Cap-opties tegen 5%, als dekking voor de periode van 30 juni 2006 tot 31 december 2008, voor een notioneel bedrag van 368 miljoen €, waarvan 200 miljoen € op basis van Euribor 3 maand, en 168 miljoen € op Euribor 1 maand;
- > Cap-opties aan 4,75% op Euribor 3 maanden voor een notioneel bedrag van 200 miljoen € en aan 4,57% op Eurobor 1 maand voor een bedrag van 168 miljoen €; deze cap-opties hebben echter een deactiverende drempel ("Knock-out") bij 5%. De cap-opties, gekocht in augustus 2007, werden gecontracteerd om het indekkingsniveau over de periode van september 2007 tot eind december 2008 te verbeteren;
- > Twin cap-opties 3,5%-5%, aangekocht in oktober 2006 en maart 2007, ter dekking van de periode van 1^{ste} januari 2009 tot 31 december 2011, voor een notioneelbedrag van 400 miljoen €. Deze instrumenten, waarvan de onderliggende bedragen telkens voor de helft zijn gebaseerd op Euribor 1 maand en 3 maanden, laten de Vennootschap toe om de opwaartse evolutie van de rentevoeten tot een niveau van 3,5% te beperken. Dit plafond bedraagt 5% wanneer de rentevoeten dit tweede niveau overschrijden;
- > IRS callable aan 3,73%, verworven in maart 2007 voor een periode van 5 jaar en voor een notioneel totaal van 200 miljoen €. Dit instrument legt de rentevoeten (de helft Euribor 3 maand, de helft Euribor 1 maand) vast op een niveau van 3,73% over ongeveer 25% van de totale schuld van Befimmo, en dit gedurende 5 jaar. In het kader van de acquisitie van dit instrument heeft Befimmo echter aan de

bank een optie verkocht om de swap op een bepaalde datum, namelijk maart 2009, op eigen initiatief te annuleren. Door de verkoop van deze optie kon Befimmo de gewaarborgde vaste rentevoet op de periode tot maart 2009 doen dalen.

- > IRS callable aan 3,90%, verworven in november 2007 voor een periode van 10 jaar en voor een notioneel totaal van 100 miljoen €. Met dit instrument kan men de rentevoeten (Euribor 3 maand) vastleggen op een niveau van 3,90% over ongeveer 12,5% van de totale schuld van Befimmo, en dit gedurende 10 jaar. In het kader van de acquisitie van dit instrument heeft Befimmo echter aan de bank een optie verkocht om de swap op een bepaalde datum, namelijk 31 december 2010, 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.

Teneinde zijn renterisico op specifieke periodes (eindejaar,..) te beperken, heeft Befimmo tijdens het boekjaar voorts FRA-contracten ("Forward Rate Agreement") verworven om vooraf een kredietrente voor beperkte periodes vast te stellen. Op 30 september 2008 was geen enkel contract van dit type meer van kracht.

De boekhoudkundige verwerking van deze instrumenten in IFRS is per geval te evalueren. Door de bijzonderheden van deze instrumenten in bezit van Befimmo (twin cap opties en IRS callable) konden ze echter geen erkenning krijgen als dekkingsinstrumenten binnen de IFRS-normen. Deze instrumenten worden in IFRS daarom beschouwd als tradinginstrumenten. Vandaar dat hun marktwaardeverschil direct en integraal in de resultatenrekening wordt geboekt. Merk op dat de financiële instellingen waar deze instrumenten werden verworven, de marktwaarde van de afgeleide instrumenten meedelen op elke boekhoudkundige sluitingsdag.

Op basis van de huidige begrotingshypothese (zie hoofdstuk over de vooruitzichten) illustreert de onderstaande tabel de overeenkomst tussen het bedrag van de schuld en de dekkingsinstrumenten over de drie volgende boekjaren van Befimmo:

(in miljoen €)	Gerealiseerd 2006/2007 (op 30.09.07)	Gerealiseerd 2007/2008 (op 30.09.08)	Prognose 2008/2009 (op 30.09.09)	Prognose 2009/2010 (op 30.09.10)	Prognose 2010/2011 (op 30.09.11)
Cap aan 5%	368	368	-	-	-
Cap aan 4,57%/4,75% met KO 5%	368	368	-	-	-
Twin cap aan 3,5% - 5%	-	-	400	400	400
IRS callable 3,73%	200	200	0/200 ⁽¹⁾	0/200 ⁽¹⁾	0/200 ⁽¹⁾
IRS callable 3,90%	-	100	100	100	0/100 ⁽²⁾
Totaal afgedekt bedrag	568⁽³⁾	668⁽³⁾	500/700	500/700	400/700
Commercial-paper	239	206	265	283	298
Gesyndiceerd krediet	50	350	350	350	350
Bilaterale lijnen	85	166	250	300	300
Overbruggingskrediet / herfinanciering	326	-	-	-	-
Totaalbedrag van schulden met variabele rentevoet	699	722	865	933	948
Schulden met vaste rentevoet	41	93	82	79	75
Totale schuldenlast	740	815	947	1 012	1 023
Dekkingsratio	81%	93%	61%/83%	57%/77%	46%/76%

Conform de hoger beschreven boekhoudmethodes worden de waardeschommelingen van de afgeleide instrumenten in bezit van de Vennootschap (al dan niet dekkingsinstrumenten) die tijdens het boekjaar plaatsvonden, beschreven in de volgende tabel:

(in duizend €)	Initiële reële waarde	Aanschaf tijdens het boekjaar	Variatie op intrinsieke waarde in eigen middelen	Variatie op reële waarde in resultatenre- kening	Reële waarde bij afsluiting
Boekjaar 2006/2007	309	4 673	4 522	-1 490	8 014
Boekjaar 2007/2008	8 014	-	-4 522	5 058	8 550

C. Liquiditeitsrisico

Met de nieuwe lijnen die tijdens boekjaar 2007/2008 tot stand kwamen, bedraagt de gemiddelde (gewogen) restduur van de financieringsstructuur van Befimmo 3,72 jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (30.09.2008)	Totaal	< 1 jaar	1 tot 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	857 016	-	788 424	68 592
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 418	-	5 418	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	15 379	15 379	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37 181	37 181	-	-
Totaal financiële verplichtingen	914 994	52 560	793 841	68 592

VERPLICHTINGEN (30.09.2007)	Totaal	< 1 jaar	1 tot 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	148 637	-	127 373	21 264
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 201	-	5 201	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	662 692	662 692	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	65 232	65 232	-	-
Totaal financiële verplichtingen	881 761	727 924	132 574	21 264

(1) In maart 2009 heeft de bank-tegenpartij van de IRS callable de mogelijkheid het contract op te zeggen. Na die datum wordt de dekking dus ofwel geannuleerd, ofwel behouden voor een bedrag van 200 miljoen €.

(2) Op 31 december 2010 heeft de bank-tegenpartij van de IRS callable de mogelijkheid het contract op te zeggen. Na die datum wordt de dekking dus ofwel geannuleerd, ofwel behouden voor een bedrag van 100 miljoen €.

(3) Vanuit economisch standpunt vormen de caps met KO die in 2007 werden gekocht, geen bijkomende indekking maar een verbetering van de bestaande dekking door de cap aan 5%. Het onderliggend bedrag van 368 miljoen € waarop deze caps slaan, wordt dus niet toegevoegd aan het onderliggende totaalbedrag van de dekkingsinstrumenten.

N. Personeelsbeloningen

Het personeel van Befimmo geniet een pensioenregeling met een te bereiken doel. Deze regeling voorziet in de uitbetaling van een rustpensioen, berekend op basis van het laatste loon en de anciënniteit, en van een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen deze prestaties ook in de vorm van een kapitaal worden uitgekeerd.

Het pensioenstelsel wordt gefinancierd door dotaties aan het Pensioenfonds Fortis Real Estate OFP en door de betaling van vastgestelde bijdragen aan een groepsverzekering. Elk jaar wordt er, in overeenstemming met de IAS 19-norm, een actuariële evaluatie uitgevoerd door onafhankelijke actuarissen.

De contante waarde van de verplichtingen is als volgt geëvolueerd:

(in duizend €)	2007/2008	2006/2007
VERGELIJKING VAN DE ACTUELE OBLIGATIEWAARDE		
Contante waarde bij opening	1 224,3	1 316,4
Aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten	157,3	159,0
Rentekosten	77,7	67,6
Werknemersbijdragen	30,8	26,1
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	-
Bedrijfscombinaties	-	-
Inperkingen of afwikkelingen	-	-
Actuariële winst/(verlies)	(18,6)	(344,8)
Betaalde vergoedingen	-	-
Verplichtingen bij afsluiting door contante waarde bij afsluiting	1 471,5	1 224,3
<i>Contante waarde van de verplichtingen - gefinancierde pensioenregelingen</i>	<i>1 471,5</i>	<i>1 224,3</i>
<i>Contante waarde van de verplichtingen - niet-gefinancierde pensioenregelingen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

De reële waarde van de activa is als volgt geëvolueerd:

(in duizend €)	2007/2008	2006/2007
AANSLUITING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE FONDSBELEGGINGEN		
Reële waarde bij opening	1 946,7	1 598,0
Verwacht rendement	127,7	104,7
Actuariële winst/(verlies)	(350,9)	(54,1)
Werkgeversbijdragen	338,8	272,0
Werknemersbijdragen	30,9	26,1
Bedrijfscombinaties	-	-
Inperkingen of afwikkelingen	-	-
Betaalde vergoedingen	-	-
Reële waarde bij afsluiting	2 093,2	1 946,7

De volgende fondsbeleggingen/verplichtingen werden in de balans geboekt:

(in duizend €)	2007/2008	2006/2007
VERGELIJKING VAN IN BALANS GEMAKTE BEDRAGEN		
Reële waarde van de verplichtingen	1 471,5	1 224,3
Reële waarde van de fondsbeleggingen	(2 093,2)	(1 946,7)
(Overschot)/Tekort	(621,7)	(722,4)
Niet in de balans opgenomen actuariële winst (verlies)	-	-
Nog niet in de balans opgenomen pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	-
Nog niet geactiveerd bedrag wegens limiet fondsbeleggingen	621,7	722,4
In de balans opgenomen fondsbeleggingen/verplichtingen	-	-
<i>In de balans opgenomen verplichtingen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>In de balans opgenomen fondsbeleggingen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

De totale pensioenkosten die in de resultatenrekening werden geboekt, zijn als volgt samen te vatten:

(in duizend €)	2007/2008	2006/2007
TOTALE PENSIOENKOSTEN GEBOEKT IN RESULTATENREKENING		
Aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten	157,3	159,0
Rentekosten	77,7	67,6
Verwacht rendement	(127,7)	(104,7)
Actuariële winst/(verlies)	332,2	(290,7)
Effect van de limiet van de fondsbelegging opgenomen in de balans	(100,7)	440,8
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	-
Inperkingen of afwikkelingen	-	-
Totale pensioenkosten	338,8	272,0

De pensioenkosten zijn ondergebracht in de rubriek algemene kosten van de Vennootschap in de IFRS-resultatenrekening.

De reële waarde van de fondsbelegging kan als volgt worden uitgesplitst:

(in duizend €)	30.09.08		30.09.07	
REËLE WAARDE VAN DE FONDSBELEGGINGEN				
Eigen-vermogeninstrumenten	552,9	40,9%	606,3	45,9%
Schuldbewijzen	451,5	33,4%	434,6	32,9%
Vastgoed	50,0	3,7%	44,9	3,4%
Andere	297,4	22,0%	235,1	17,8%
Subtotaal (pensioenfondsen)	1 351,8	100,0%	1 320,9	100,0%
Groepsverzekeringen	741,4		625,8	
Totaal	2 093,2		1 946,7	

De historiek van het overschot/tekort van de pensioenregeling en de ervaringsgebonden correcties van de contante waarde van de verplichtingen en de reële waarde van de fondsbeleggingen (d.w.z. zonder rekening te houden met het gedeelte van de actuariële winsten (verliezen) dat aan gewijzigde actuariële hypothesen toe te schrijven is) zijn in de onderstaande tabel samengevat:

(in duizend €)	30.09.08	30.09.07	30.09.06	30.09.05	30.09.04
Contante waarde van de verplichtingen	1 471,5	1 224,3	1 316,4	907,1	718,8
Reële waarde van de fondsbeleggingen	-2 093,2	-1 946,7	-1 598,0	-1 244,4	-932,7
(Overschot)/Tekort	(621,7)	(722,4)	(281,6)	(337,2)	(213,9)
Ervaringsaanpassingen die ontstaan op					
a) contante waarde van de verplichtingen	113,9	78,4	102,2	Niet beschikbaar	Niet beschikbaar
b) reële waarde van de fondsbeleggingen	(350,9)	54,1	(54,5)	(46,6)	Niet beschikbaar

De verwachte bijdragen van Befimmo voor boekjaar 2008/2009 worden geraamd op 352,30 duizend €.

De activa omvatten 4.133 door Befimmo uitgegeven aandelen, op 30 september 2008 gevaloriseerd op 294 duizend €. Het verwachte rendement bedraagt 6,00%, berekend met weging van de verwachte rendementspercentages op het pensioenfonds en op de groepsverzekering.

Deze verwachte rendementspercentages bedragen 6,75% per jaar voor het pensioenfonds en 4,50% per jaar voor de groepsverzekering.

Het effectieve rendement van de activa tijdens het boekjaar is negatief en bedraagt 223,2 duizend €. Voor boekjaar 2006/2007 was dat nog positief, ten bedrage van 50,6 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypothesen worden als volgt samengevat:

	30.09.08	30.09.07
Verdisconteringspercentage	6,00%	5,50%
Verwachte salarisstijging	4,00%	4,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	6,00%	6,00%
Verwachte pensioenstijging	2,00%	2,00%
Sterftetabel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

O. Transacties met verbonden partijen

Compensaties van de bestuurders van Befimmo NV en van de belangrijkste verantwoordelijken van Befimmo Comm.V.A., gedragen door Befimmo Comm.V.A.

BOEKJAAR 2007/2008				
Naam	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen)	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen,...)	Andere langetermijn- beloningen	Ontslag- vergoedingen
Benoît Godts	49 750			
Alain Devos	34 000			
Gustaaf Buelens	31 500			
Luc Vandewalle	32 500			
Marc Blanpain	45 500			
Marcus Van Heddeghem	36 500			
Gaëtan Piret	45 500			
bvba Roude - Jacques Rousseaux	55 500			
Arcade Consult bvba - André Sougné	35 000			
CEO	400 000	74 795		650 000
<i>waarvan variabel</i>	<i>120 000</i>			
Directie ⁽¹⁾	456 878	68 027 ⁽²⁾		
<i>waarvan variabel</i>	<i>77 663</i>			
Totaal belangrijkste verantwoordelijken	1 222 628	142 822	-	650 000

BOEKJAAR 2006/2007				
Naam	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen)	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen,...)	Andere langetermijn- beloningen	Ontslag- vergoedingen
Benoît Godts	26 000			
Gustaaf Buelens	12 050			
Luc Vandewalle	8 750			
Marc Blanpain	20 650			
Marcus Van Heddeghem	13 300			
Gaëtan Piret	18 650			
Philippe Gosse	5 000			
bvba Roude - Jacques Rousseaux	24 900			
Arcade Consult bvba - André Sougné	16 250			
CEO	436 250	62 810		650 000
<i>waarvan variabel</i>	<i>180 000</i>			
Directie ⁽¹⁾	456 350	17 885		
<i>waarvan variabel</i>	<i>54 000</i>			
Totaal belangrijkste verantwoordelijken	1 038 150	80 695	-	650 000

De vergoedingen na uitdiensttreding worden beschreven in de toelichting bij de personeelsbeloningen.

De relaties met de entiteiten van de Fortis-groep worden beschreven in het hoofdstuk over Corporate Governance.

(1) Dit bedrag komt overeen met de effectief betaalde vergoedingen tijdens het boekjaar (inclusief sociale lasten). Dit bedrag kan worden beïnvloed door variaties in het effectieve personeelsbestand.

(2) Inclusief groepsverzekering en dotatie aan het pensioenfonds.

Verslag van de Commissaris

DELOITTE

Bedrijfsrevisoren

Lange Lozanastraat 270

B-2018 Antwerpen

Belgium

Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 september 2008 gericht tot de algemene vergadering van de aandeelhouders

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van BEFIMMO Comm. V.A. ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 30 september 2008, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 1.971.751 (000)€ en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 61.918 (000)€.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 30 september 2008, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- > Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 13 november 2008

De Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

Frank Verhaegen

Jurgen Kesselaers

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises BV o.v.v.e. CVBA
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Maatschappelijke zetel: Louizalaan 240, B-1050 Brussel
BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - Fortis 230-0046561-21

Statutaire resultatenrekening (in duizend €)

	30.09.2008	30.09.2007
I. (+) Huurinkomsten	71 414	76 599
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-346	-282
NETTO-HUURRESULTAAT	71 068	76 318
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	13 289	4 613
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	16 333	18 478
VI. (-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-	-9
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-17 652	-18 173
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	157	146
VASTGOEDRESULTAAT	83 195	81 372
IX. (-) Technische kosten	-14 545	-6 822
X. (-) Commerciële kosten	-1 032	-1 493
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1 028	-1 504
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-919	-1 227
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-4	-27
(+/-) Vastgoedkosten	-17 529	-11 072
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	65 666	70 300
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-7 839	-7 846
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	1 251	-42
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	59 079	62 412
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7 445	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 672	37 908
OPERATIONEEL RESULTAAT	59 852	100 320
XIX. (+) Financiële opbrengsten	52 649	29 701
XX. (-) Interestkosten	-38 022	-32 805
XXI. (-) Andere financiële kosten	-15 665	-7 557
(+/-) Financieel resultaat	-1 039	-10 662
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	58 813	89 658
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	-646	-584
(+/-) Belastingen	-646	-584
NETTORESULTAAT	58 168	89 074
TOTAAL GEWOON EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL	4,45	8,23

De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo Comm.V.A.

Statutaire balans (in duizend €)

ACTIVA	30.09.08	30.09.07
I. Vaste activa	1 788 104	1 756 136
C. Vastgoedbeleggingen	1 192 152	1 130 052
E. Andere materiële vaste activa	335	327
F. Financiële vaste activa	595 617	625 757
II. Vlottende activa	27 251	24 625
B. Financiële vlottende activa	1 943	5 358
D. Handelsvorderingen	16 532	11 802
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 997	173
F. Kas en kasequivalenten	3 397	4 293
G. Overlopende rekeningen	2 382	2 999
TOTAAL ACTIVA	1 815 354	1 780 761
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.08	30.09.07
EIGEN VERMOGEN	966 802	931 899
A. Kapitaal	186 919	186 919
B. Uitgiftepremies	372 952	372 952
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	385 818	346 393
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	327 650	287 394
b. Nettoresultaat van het boekjaar	58 168	59 000
G. Dekkingsinstrumenten	-	4 522
VERPLICHTINGEN	848 552	848 862
I. Langlopende verplichtingen	747 377	84 438
B. Langlopende financiële schulden	747 377	84 438
a. Kredietinstellingen	539 716	82 934
c. Andere	207 661	1 504
II. Kortlopende verplichtingen	101 176	764 424
A. Voorzieningen	4 758	-
B. Kortlopende financiële schulden	57 038	696 761
a. Kredietinstellingen	7 084	656 761
c. Andere	49 953	40 000
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36 574	64 593
F. Overlopende rekeningen	2 806	3 069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 815 354	1 780 761

De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo Comm.V.A.

Verklarende nota van de evolutie van het overgedragen statutair resultaat

Het totale bedrag van het aan te wenden resultaat op 30 september 2008 is 385,8 miljoen €. Het bevat een gerealiseerd gedeelte van 113,6 miljoen € dat overeenkomt met het gecumuleerde surplus van de gerealiseerde cashflows tegenover de uitgekeerde dividenden, en een niet-gerealiseerd gedeelte van 272,3 miljoen € dat overeenkomt met de latente meer- of minderwaarden, geboekt op de vastgoedportefeuille en op de dekkingsinstrumenten.

Na uitkering van het voorgestelde dividend van het boekjaar (gelijk aan 59,5 miljoen €) bedraagt het over te dragen resultaat 326,4 miljoen €, met een gerealiseerd gedeelte van 54,1 miljoen € en een niet-gerealiseerd gedeelte van 272,3 miljoen €.

Verklarende tabel van het overgedragen statutair resultaat van boekjaar 2007/2008

(in miljoen €)	
Aan te wenden resultaat op 30 september 2007	346,4
- niet-gerealiseerd	249,4
- gerealiseerd	97,0
Saldo van het dividend van boekjaar 2006/2007 (na voorschot op dividend van 30,1 miljoen €)	-18,7
Overgedragen resultaat op 30 september 2007	327,6
- niet-gerealiseerd	249,4
- gerealiseerd	78,3
Resultaat van het boekjaar 2007/2008	58,2
- niet-gerealiseerd	22,9
- gerealiseerd	35,3
Aan te wenden resultaat op 30 september 2008	385,8
- niet-gerealiseerd	272,3
- gerealiseerd	113,6
Voorgestelde dividend van boekjaar 2007/2008 ⁽¹⁾	-59,5
Over te dragen resultaat op 30 september 2008	326,4
- niet-gerealiseerd	272,3
- gerealiseerd	54,1

(1) Merk op dat het dividend van het boekjaar 24,2 miljoen € hoger is dan het gerealiseerde gedeelte van het resultaat van het boekjaar. Dit komt vooral doordat Fedimmo NV, met boekhouding volgens de Belgische boekhoudnormen, haar cashflow niet integraal mag distribueren wegens de afschrijving die moet worden toegepast op haar gebouwen. De geconsolideerde cashflow bedraagt 59,8 miljoen €.