

## HALFJAARREKENINGEN - PERIODE VAN 1 OKTOBER 2008 TOT 31 MAART 2009



Commanditaire Venootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- ☞ Stabilisatie van de portefeuillewaarde tijdens het tweede kwartaal (-0,24%)
- ☞ Gevoelige stijging (+19%) van de lopende nettocashflow per aandeel
- ☞ Verwerving van de overheidsopdracht "Paradis"
- ☞ Kapitaalverhoging op komst

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, zaakvoerder van Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 11 mei 2009 bijeen om de halfjaarlijkse geconsolideerde financiële staten per 31 maart 2009 van Vastgoedbevak Befimmo op te stellen.

### DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### Waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille

---

In het eerste halfjaar 2009 is de waarde van de geconsolideerde portefeuille, zonder investeringen en desinvesteringen, met 2,65% verminderd. Deze vermindering vond vooral plaats in het eerste kwartaal van het boekjaar (-2,41%); in het tweede kwartaal is de waarde gestabiliseerd (-0,24%).

In de huidige Europese context blijft deze waardevermindering zeer beperkt. Ze weerspiegelt de kwaliteit van de portefeuille (hoofdzakelijk in het Brusselse CBD gelegen) die voor lange termijn verhuurd is (gemiddelde duur van de huurcontracten: 9,7 jaar) aan huurders met hoge rating (aandeel van de openbare instellingen: 65,8%). Befimmo profileert zich dus als een defensieve maatschappij op een defensieve Brusselse markt die een goede stabiliteit bewijst tegenover de andere Europese grote markten.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bron : CB Richard Ellis (31 maart 2009)

Rekening houdend met de overdrachten en investeringen tijdens het eerste halfjaar, bedraagt de totale waarde<sup>2</sup> van de geconsolideerde portefeuille 1 849,2 miljoen € op 31 maart 2009 tegenover 1 886,5 miljoen € op 30 september 2008.

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

<b>EVOLUTIE VAN DE WAARDEN</b>			
<small>(Geconsolideerde portefeuille ) op 31.03.09 - in miljoen €</small>			
	<b>31.03.08</b>	<b>30.09.08</b>	<b>31.03.09</b>
<b>KANTOREN</b>	<b>1 757,2</b>	<b>1 886,5</b>	<b>1 849,2</b>
Brussel centrum (CBD)	1 054,5	1 095,0	1 083,0
Brussel gedecentraliseerd	153,6	151,4	143,6
Brussel rand	184,6	179,6	170,1
Vlaanderen	271,4	367,4	360,3
Wallonië	93,1	93,1	92,2
Andere	30,3	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1 787,5</b>	<b>1 886,5</b>	<b>1 849,2</b>

*De portefeuille omvat het beleggingsvastgoed evenals de gebouwen die worden aangehouden met het oog op de verkoop.*

Op 31 maart 2009 bedraagt het globale huurrendement van de geconsolideerde portefeuille (lopende huurcontracten) 6,43%. Het globale huurrendement met inbegrip van de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte bedraagt 6,70%.

## Bezettingsgraad van de portefeuille

De bezettingsgraad<sup>3</sup> van het beleggingsvastgoed bedraagt 93,8% op 31 maart 2009, tegenover 97,3% bij aanvang van het boekjaar. Deze vermindering, die al eerder werd aangekondigd, is vooral te wijten aan het verstrijken (op 31 december 2008) van het huurcontract van Belgacom voor het Keizeringebouw. Intussen zijn in dit gebouw al grondige renovatiewerken gestart. Bij abstractie van dit gebouw zou de bezettingsgraad 96,0% bedragen.

Befimmo stelt – net zoals in het verleden – alles in het werk om nieuwe huurders aan te trekken voor haar portefeuille en om klanten-huurders te binden door de grootst mogelijke aandacht te schenken aan het comfort en de tevredenheid van de bestaande huurders. In het eerste halfjaar heeft Befimmo huurcontracten voor een oppervlakte van 5 386 m<sup>2</sup> aan kantoren en polyvalente oppervlakten ondertekend met belangrijke huurders zoals het Europees Parlement, de bedrijven Axima, Casterman, enz.

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

<sup>3</sup> Bezettingsgraad = lopende huurinkomsten (inclusief deze van de verhuurde oppervlakten waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes). Bij de berekening van deze bezettingsgraad is rekening gehouden met alle gebouwen in portefeuille, behalve het investeringsproject in Luxemburg dat in het midden van 2009 zal worden opgeleverd en waarvoor Befimmo vanaf de opleveringsdatum een huurwaarborg van 18 maanden geniet.

## Voltooiing van grote renovatiewerken

---

Befimmo heeft twee belangrijke renovatieprogramma's afgerond:

### ***World Trade Center – Toren II***

De Regie der Gebouwen heeft Toren II van het World Trade Center op 1 januari 2009 in gebruik genomen conform de akkoorden van einde 2005 in het kader van de afstand van de huurcontracten van De Post aan de Regie der Gebouwen. Het totale bedrag van de gerealiseerde werkzaamheden is 22,4 miljoen €.

### ***Uitbreiding Justitie***

Het huurcontract van 20,5 jaar dat in juni 2007 met de Belgische Staat werd ondertekend voor de verhuring van het gebouw Uitbreiding Justitie, is op 1 maart 2009 ingegaan, zoals contractueel overeengekomen. De kostprijs van de grondige renovatiewerken in het gebouw bedraagt 26,9 miljoen €.

## Verwerving van de overheidsopdracht "Paradis"

---

De Regie der Gebouwen heeft op 30 maart 2009 de toewijzing van de promotieovereenkomst voor werken om een gebouw ter beschikking te stellen als onderdak voor de Federale Overheidsdienst Financiën in Luik, betekend aan Fedimmo NV (filiaal voor 90% van Befimmo Comm. VA). Het betreft een herontwikkelingsproject van de Fedimmo-site te Luik, rue Paradis, tegenover het nieuwe hst-station (Luik-Guillemins), door de constructie – zodra de vergunningen verkregen zijn – van een nieuw kantoorgebouw dat diverse afdelingen van de Federale Overheidsdienst Financiën moet herbergen. De planning bepaalt dat de constructiewerken (met een geraamde "all-in" kostprijs van 91,1 miljoen €) worden aangevat in de loop van 2011. Fedimmo beschikt nu al over een huurcontract met de Belgische Staat (Regie der Gebouwen) voor een volle duur van 25 jaar, dat ingaat op 1 juni 2013. De initiële jaarlijkse huur bedraagt 5 428 367,24 €. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd op de verjaardag van het huurcontract, en dit voor het eerst in juni 2014. De basisgezondheidsindex is deze van november 2008.

## Intrede van Befimmo in de Bel 20-index

---

Na de sluiting van de beursdag van 2 maart 2009 werd Befimmo toegevoegd aan de Bel 20-index met op die datum een weging van 1,83%. Befimmo voldoet ruimschoots aan de criteria voor beurskapitalisatie en velociteit die Euronext heeft gedefinieerd voor toetreding tot de index. Befimmo zou hierdoor een grotere zichtbaarheid en liquiditeit moeten genieten.

**GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS** (op 31.03.09)

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS			
	31.03.08	30.09.08	31.03.09
Schuldratio (%)	48,13	46,90	49,43
Return op eigen vermogen (%) (jaarbasis) <sup>(1)</sup>	13,60	5,76	-3,61
Investeringsvermogen (miljoen €)	953,9	1 005,9	864,3
Waarde van de portefeuille (miljoen €)	1 787,5	1 886,5	1 849,2
Eigen vermogen, toegankelijk aan de aandeelhouders (miljoen €)	951,4	966,8	857,6

  

KERNCIJFERS PER AANDEEL – GROEPSAANDEEL			
	31.03.08	30.09.08	31.03.09
Intrinsieke waarde (€) (groepsaandeel)	72,86	74,03	65,67
Sluitingskoers (€)	77,00	71,53	59,98
Nettocashflow (€) <sup>(2)</sup> (groepsaandeel)	2,67	4,58	2,51
Nettoresultaat (€) (groepsaandeel)	3,28	4,45	-3,81
Brutodividend (€)	4,51	4,55	4,60 <sup>(3)</sup>
Brutorendement <sup>(4)</sup> (%)	5,86	6,36	7,67
Return (€) <sup>(5)</sup>	9,26	4,11	-2,63

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

<sup>(2)</sup> De nettocashflow is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.

<sup>(3)</sup> Het dividend werd vastgesteld in functie van het geschatte dividend voor het boekjaar 2008/2009, bij constante perimeter van eigen vermogen (cf. Jaarverslag 2008).

<sup>(4)</sup> Brutodividend gedeeld door de beurskoers op 31 maart 2009.

<sup>(5)</sup> De return per aandeel komt overeen met de variatie van de intrinsieke waarde per aandeel over een jaar, verhoogd met het brutodividend dat tijdens dat jaar werd uitgekeerd.

**EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE**

Het eerste halfjaar van het boekjaar wordt gekenmerkt door een goede operationele prestatie (met huurinkomsten die meer dan 5% hoger liggen dan vorig jaar, een operationeel resultaat van de gebouwen in lijn met de prognoses, en lagere intrestlasten dankzij de daling van de rentevoeten). Deze evolutie leidt tot de realisatie van een duidelijk hogere **lopende nettocashflow**<sup>4</sup> dan die van vorig jaar (+5,2 miljoen €, of +19%) en dan de prognoses.

Het boekhoudresultaat van het halfjaar weerspiegelt de crisis op de financiële en vastgoedmarkten. Het wordt beïnvloed door het negatieve verschil in reële waarde van de vastgoedportefeuille, die beperkt blijft tot -50,3 miljoen €, of -2,65%, en van de financiële instrumenten, namelijk -33,2 miljoen € (vooral dekkingsinstrumenten) die worden beïnvloed door de daling van de intrestvoeten.

De **netto huurinkomsten** van de vennootschap zijn tussen 31 maart 2008 en 2009 gestegen van 54,7 miljoen € naar 57,5 miljoen €. Deze stijging met 5,1% is te verklaren door de indexering van de huurprijzen en door de teruggave van de bijdrage op de inkomsten van gebouwen die belangrijke renovaties hebben ondergaan (gebouw WTC2 vanaf 1 januari 2009, gebouw Brederode 2 voor het hele halfjaar).

<sup>4</sup> Cashflow zonder meerwaarden, gerealiseerd op de overdrachten van gebouwen.

De **netto vastgoedkosten**<sup>5</sup> dalen gevoelig, van 3,3 miljoen € naar 2,1 miljoen €, vooral door het verkrijgen van niet-recurrente vergoedingen van huurders aan het einde van het huurcontract.

De **algemene kosten** van de vennootschap daalden van 5,4 miljoen € naar 5,1 miljoen €. Deze vermindering is vooral te verklaren door de combinatie van de volgende factoren: een stijging van de personeelskosten en honoraria door de versterking van het team (het personeelsbestand is van 28 personen einde maart 2008 gestegen naar 32 personen einde maart 2009). Dit werd meer dan gecompenseerd door de lagere vergoeding van de zaakvoerder verbonden met het resultaat van Befimmo en lagere kosten voor onderzoek van investeringsprojecten.

Wat het **portefeuilleresultaat** betreft: dit is negatief (-50,1 miljoen €) tegenover een positief resultaat van 14,5 miljoen € voor het eerste halfjaar 2007/2008. Deze ontwikkeling is enerzijds te verklaren door een negatief verschil in reële waarde van de portefeuille (-50,3 miljoen €, of -2,65%) tegen een stijging met 7,1 miljoen € (+0,44%) vorig jaar, en anderzijds door een meerwaarde van 0,2 miljoen €, gerealiseerd op de overdracht van een gebouw uit de portefeuille van Fedimmo, tegenover een meerwaarde van 7,5 miljoen €, gerealiseerd op de overdracht van de erfpachtrechten op de semi-industriële portefeuille en op de gebouwen Woluwe Garden B&D. Het negatieve verschil in reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg in het eerste kwartaal nog 46 miljoen € maar is sterk teruggedrongen tijdens het tweede kwartaal (4,5 miljoen €).

Het **financiële resultaat** bedraagt -50,1 miljoen € tegenover -16,1 miljoen € voor dezelfde periode in het vorige jaar. De vermindering van betaalde intresten, verbonden met de forse daling van de intrestvoeten in de voorbije zes maanden (Euribor 3 maand op 31 maart 2009 op 1,51% tegen 5,28% op 30 september 2008), wordt echter meer dan gecompenseerd door de niet-gerealiseerde lasten:

- De negatieve impact van de verminderde reële waarde van de geïnstalleerde dekkingsinstrumenten. Dit effect bestaat voor 27,3 miljoen € uit negatieve waardeverschillen, tegen een positief effect van 0,9 miljoen € op het resultaat van het eerste halfjaar van vorig boekjaar.
- De inbreng van een vermindering in reële waarde van 6 miljoen € op het financiële actief, bestaande uit het aangegane engagement op de verwerving van de aandelen van de maatschappij Axento NV in Luxemburg.

Deze diverse verschillen leiden tot een boekhoudkundig verlies voor het halfjaar (groepsaandeel) van een bedrag van 49,7 miljoen € tegen een nettoverlies van 42,8 miljoen € in vorige boekjaar. Bij abstractie van het effect van de negatieve verschillen in reële waarde van de gebouwen en van de financiële instrumenten, en van de gerealiseerde meerwaarden op de overdrachten, zou de lopende nettowinst op halfjaarbasis op 31 maart 2009 gevoelig stijgen tot 32,2 miljoen € (tegen 30,2 miljoen € op 31 maart 2008), of een stijging met 6,81%.

De **lopende nettocashflow** stijgt met 19% in vergelijking met vorig jaar. De **nettocashflow op halfjaarbasis** bedraagt daarentegen 32,8 miljoen €, tegenover 34,8 miljoen € voor het eerste halfjaar van vorig boekjaar. Merk op dat de nettocashflow van het eerste halfjaar 2007/2008 sterk werd beïnvloed (voor 7,5 miljoen €) door de meerwaarden, gerealiseerd op de overdracht van activa.

Op 31 maart 2009 bedraagt de **intrinsieke waarde** (groepsaandeel) 65,67 € per aandeel inclusief de nettoresultaat over de periode van -3,81 € per aandeel. De negatieve return op eigen vermogen is te verklaren door de verminderingen in reële waarde die in het eerste kwartaal van het boekjaar en in zeer beperkte mate in het tweede kwartaal werden vastgesteld op de vastgoedportefeuille en op de financiële instrumenten. Zonder deze invloeden zou de return op eigen vermogen 2,59 € bedragen.

<sup>5</sup> Netto vastgoedkosten: Alle kosten van het vastgoed, verminderd met het totaal van de recuperaties van deze kosten bij de huurders (rubriek IV tot XIII van de geconsolideerde resultatenrekening).

De **return per aandeel** bedraagt, over een periode van één jaar, -2,63 € per aandeel, rekening houdend met het brutodividend van 4,55 € dat werd uitgekeerd op 22 december 2008.

## **STRUCTUUR VAN DE SCHULDENLAST EN BELEID VAN DEKING VAN RENTERISICO'S<sup>6</sup>**

Dit zijn einde maart 2009 de belangrijkste kenmerken van de financiële structuur van Befimmo :

- > bevestigde kredietlijnen voor een totaalbedrag van 1 084 miljoen €, aangewend voor 859 miljoen €; de eerste vernieuwingsvervaldagen volgen in februari en maart 2011 (voor een totaal van 200 miljoen €);
- > een schuldratio van 49,43% en een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 3,60 jaar (rekening houdend met de vernieuwing (in april 2009) voor een duur van 3 jaar, van een kredietlijn, die aanvankelijk in december 2009 haar vervaldag zou bereiken (met nieuwe vervaldag in april 2012));
- > een beleid van indekking tegen renterisico's om het effect van een stijgende rente te beperken maar tegelijk ruim te kunnen profiteren van de rentedalingen.

Met de momenteel bestaande financieringslijnen is het mogelijk – onder voorbehoud van specifieke omstandigheden en van de financiering van het "Paradis"-project voor herontwikkeling van kantoren (voor een bedrag van 91,1 miljoen €, gespreid over 25% in 2011, 50 % in 2012 en 25% in 2013) – om de verbintenissen van de Vennootschap na te komen (namelijk een bedrag van ongeveer 79 miljoen € voor de verwerving van het project Axento) en een bedrag van ongeveer 73 miljoen € te financieren voor de renovatiewerken die in de portefeuille gepland zijn.

Befimmo voldoet op 31 maart 2009 moeiteloos aan alle covenanten die ze heeft onderschreven tegenover haar bankpartners. Op basis van de informatie in haar bezit en van de prognoses die hiermee redelijkerwijze kunnen worden geformuleerd, verwacht zij geen risico van niet-naleving van haar covenanten.

Het ratingkantoor Standard & Poor's bevestigde op 31 maart 2009 de rating BBB/stable voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

### **Indekking van het renterisico**

---

De gemiddelde kostprijs van de financieringen (inclusief marge en kostprijs van de dekkingen) bedraagt 4,09% over het halfjaar.

Gezien de dekkingstructuur (overwegend op basis van optionele instrumenten) die Befimmo heeft gekozen, is 44,9% van de schuld gekoppeld aan vaste intrestvoeten. Befimmo kan dus voor meer dan de helft van haar schuld profiteren van de daling van de intrestvoeten, en beschikt tegelijk over een ratio van 91% van haar totale schuld voor dekking tegen de stijging van de intrestvoeten.

---

<sup>6</sup> Voor aanvullende informatie kunt u het Jaarverslag 2008 en het Halfjaarverslag 2008/2009 raadplegen. Ze zijn beschikbaar op de website van Befimmo COMM.V.A. [[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)].

## KAPITAALVERHOOGING OP KOMST

Ondanks haar bijzonder solide financiële structuur plant Befimmo een versterking van haar eigen vermogen met minimum ongeveer 140 miljoen € door de realisatie van een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het openbaar aanbod tot inschrijving op de nieuwe aandelen zou in principe moeten gelden van 4 tot 18 juni 2009.

De opbrengst van deze operatie zal niet alleen de financiële structuur van de vennootschap verder versterken, maar haar ook in staat stellen acquisitieopportunities te grijpen.

Befimmo zou op die manier haar schuldratio (49,43% op 31 maart 2009) verminderen tot ongeveer 47% aan het einde van het boekjaar, te vergelijken met 51,1% zoals vermeld in de vooruitzichten in het Jaarverslag 2008. Bij constante perimeter zou de ratio zich tijdens de komende boekjaren stabiliseren rond 45%.

De beoogde transactie zou het dividendrendement niet verwateren.

Fortis Insurance Belgium (FIB), de belangrijkste aandeelhouder van Befimmo, benadrukt haar vertrouwen in de toekomst van de vennootschap door haar intentie mee te delen integraal in te schrijven op haar aandeel van 18,8% in de kapitaalverhoging indien deze effectief zou plaatsvinden.

Befimmo wordt in deze operatie geadviseerd door de banken Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Dexia Bank België NV, Fortis Bank NV, ING België NV en KBC Securities NV.

De operatie zou plaatsvinden onder voorbehoud van de goedkeuring van het prospectus aangaande deze operatie door de CBFA en van een beslissing in die zin op 3 juni 2009 van de zaakvoerder van Befimmo NV.

De praktische modaliteiten en de voorwaarden van het aanbod (definitieve bedrag, bepalingen, tijdschema ...) zullen worden gepreciseerd in het prospectus en zijn supplement die uiterlijk op de eerste dag van het aanbod (in principe op 4 juni) zullen worden gepubliceerd.

**GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN****GECONSOLIDEERDE BALANS (IN DUIZENDEN €)**

<b>ACTIVA</b>	<b>30.09.08</b>	<b>31.03.09</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 927 934</b>	<b>1 871 515</b>
A. Goodwill	15 977	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 877 636	1 844 466
E. Andere materiële vaste activa	722	711
F. Financiële vaste activa	23 827	708
G. Vorderingen financiële leasing	9 772	9 741
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>43 817</b>	<b>71 989</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	8 865	4 774
B. Financiële vlottende activa	1 870	16 344
C. Vorderingen financiële leasing	58	58
D. Handelsvorderingen	22 765	31 406
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 112	3 130
F. Kas en kasequivalenten	4 556	12 799
G. Overlopende rekeningen	2 594	3 480
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 971 751</b>	<b>1 943 504</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.08</b>	<b>31.03.09</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 028 507</b>	<b>918 428</b>
<b>I. Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>966 809</b>	<b>857 618</b>
A. Kapitaal	186 919	186 919
B. Uitgiftepremies	372 952	372 952
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	385 825	276 634
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	327 655	326 368 <sup>7)</sup>
b. Nettoresultaat van het boekjaar	58 170	-49 734
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>61 698</b>	<b>60 810</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>943 244</b>	<b>1 025 076</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>862 434</b>	<b>926 498</b>
B. Langlopende financiële schulden	857 016	901 636
a. Kredietinstellingen	597 651	688 694
b. Financiële leasing	51 705	45 168
c. Andere	207 661	167 773
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	-	19 334
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 418	5 529
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>80 810</b>	<b>98 578</b>
A. Voorzieningen	4 758	3 519
B. Kortlopende financiële schulden	15 379	14 763
a. Kredietinstellingen	8 970	1 818
b. Financiële leasing	6 409	12 946
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	5 970
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	46 967	32 830
F. Overlopende rekeningen	13 706	41 496
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 971 751</b>	<b>1 943 504</b>

<sup>7)</sup> Het verschil met het bedrag van 30 september 2008 komt voort van een inhouding op het overgedragen resultaat voor het gedeelte van het dividend, bevolen door de algemene vergadering van 15 december 2008, dat de winst van het boekjaar overtrof.



**G E C O N S O L I D E E R D E   R E S U L T A T E N R E K E N I N G   ( I N   D U I Z E N D E N   € )**

	31.03.08	31.03.09
I. (+) Huurinkomsten	54 871	57 753
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-180	-301
<b>NETTO-HUURRESULTAAT</b>	<b>54 691</b>	<b>57 453</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	5 511	7 323
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12 634	8 976
VI. (-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12 802	-8 297
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	46	143
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>60 080</b>	<b>65 598</b>
IX. (-) Technische kosten	-7 005	-8 060
X. (-) Commerciële kosten	-685	-562
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-578	-1 099
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-352	-501
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-23	-8
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-8 643</b>	<b>-10 229</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>51 438</b>	<b>55 369</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-5 418	-5 077
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	738	708
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>46 758</b>	<b>51 000</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7 455	213
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 077	-50 343
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>61 290</b>	<b>870</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	6 635	2 702
XX. (-) Interestkosten	-19 399	-18 128
XXI. (-) Andere financiële kosten	-3 333	-34 708
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-16 097</b>	<b>-50 134</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>45 193</b>	<b>-49 264</b>
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	-600	-173
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>-600</b>	<b>-173</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>44 593</b>	<b>-49 437</b>
RESULTAAT GROEPSAANDEEL	42 804	-49 734
MINDERHEIDSBELANGEN	1 788	297
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>3,28</b>	<b>-3,81</b>

De halfjaarresultaten waren het voorwerp van een beperkte audit door Deloitte, Commissaris van vastgoedbevak Befimmo. Ze werden zonder voorbehoud goedgekeurd.

## VOORUITZICHTEN

Zoals eerder aangekondigd, bevestigt Befimmo, bij constante perimeter van eigen vermogen, haar verwachting om een lichte groei te handhaven voor haar dividend: 4,60€ per aandeel (tegen 4,55 € in 2008). De recente daling van de intrestvoeten versterkt deze prognose.

---

Het Halfjaarverslag op 31 maart 2009 is beschikbaar op de website van de Vennootschap en kan vanaf 25 mei 2009 opgevraagd worden op de maatschappelijke zetel.

**Aanvullende inlichtingen:**

**Benoît De Blicq**  
**CEO**  
**Befimmo Comm. VA**  
**Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel**  
**Tel.: 02/679.38.60**  
**Fax: 02/679.38.66**  
**www.befimmo.be**  
**E-mail: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)**