



Commanditaire Vennootschap op Aandelen

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

JAARREKENINGEN OVER DE PERIODE VAN
01.10.2009 TOT 30.09.2010

- **Bevestiging van het aangekondigde dividend over het boekjaar van 3,32 € netto per aandeel (of 3,9059 € bruto)**
- **Cashflow per aandeel van 5,00 €, hoger dan het vooruitzicht (4,88 €)**
- **Lichte, niet-gerealiseerde vermindering in de reële waarde van de portefeuille (-1,77% tegen -3,74% in 2009), wat het resultaat per aandeel op 2,78 € brengt, tegen -2,45 € een jaar voordien**

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 10 november 2010 bijeen om de geconsolideerde financiële jaarstaten¹ van de Vastgoedbevak Befimmo per 30 september 2010 op te stellen.

Befimmo viert dit jaar haar vijftiende verjaardag en maakt van deze gelegenheid gebruik om haar aandeelhouders te danken dat de Vennootschap steeds op hen heeft kunnen rekenen wanneer ze een beroep op hen deed. In haar Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010² schetst Befimmo de grote etappes in haar geschiedenis.

Het boekjaar 2009/2010 kende een politieke en sociaal-economische onzekere omgeving. Dit verzwakt niet alleen de Brusselse kantoorhuurmarkt, maar beperkt ook de mogelijkheden voor nieuwe investeringen die waarde creëren. Deze vertraging op de vastgoedmarkt is nog meer uitgesproken in Brussel, waar nog nooit eerder zoveel kantoorruimte te huur was.

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

² Het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 zal vanaf 30 november 2010 beschikbaar zijn op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Nochtans heeft Befimmo mooie kansen gegrepen om bepaalde activa in haar portefeuille tegen aantrekkelijke waarden over te dragen. De bijhorende meerwaarden zouden tijdens het boekjaar 2010/2011 gerealiseerd moeten worden. De Vennootschap sloot ook nieuwe huurcontracten af en verlengde huurovereenkomsten voor een totale oppervlakte van meer dan 50.000 m². Zo blijft de bezettingsgraad voor het geheel aan vastgoed beschikbaar voor verhuring met 95,5% een stuk boven het marktpercentage van 88,2%³ voor de Brusselse kantoorvastgoedmarkt.

Voor het boekjaar 2009/2010 ligt de nettocashflow van 5,00 € per aandeel hoger dan initieel voorzien (4,88 €⁴). Dit is hoofdzakelijk te danken aan minder zware financiële lasten, wegens het niveau van de rentevoeten.

Het resultaat op de portefeuille blijft negatief, maar de niet-gerealiseerde negatieve variaties in de reële waarden verminderen geleidelijk, om zich dit jaar te beperken tot -1,77%. De grootte van de aanpassing is veel geringer dan vorig boekjaar (-3,74% in 2009), en deze tendens naar een stabilisering van de waarden op termijn zou in principe moeten aanhouden. Bovendien is ook de niet-gerealiseerde negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten beperkt tot -3,8 miljoen €, tegen -35,0 miljoen € in 2009.

Het nettoresultaat per aandeel bedraagt, op 30 september 2010, 2,78 € (tegen -2,45 € op 30 september 2009).

De Zaakvoerder zal de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 15 december 2010 voorstellen om een dividend van 3,32 € netto per aandeel (of een afgerond bedrag van 3,9059 € bruto) uit te keren, wat overeenkomt met een brutorendement op dividend van 6,3% op 30 september 2010.

SIGNIFICANTE VASTGOEDOPERATIES IN DE PORTEFEUILLE

Opzegging van de erfpacht op Blok II van het World Trade Center in Brussel

Fedimmo, die in december 2006 in de rechten en plichten van de Belgische Staat kwam, maakte gebruik van haar recht op vervroegde ontbinding van de erfpacht, verleend aan de NV Compagnie de Promotion, op het terrein van Blok II van het World Trade Center in Brussel. Zo werd Fedimmo op 1 april 2010 volle eigenaar van de bestaande constructies op dit Blok II, namelijk de sokkel van de Torens 3 en 4 en de Toren 3 van het World Trade Center.

Deze operatie werd afgewikkeld met een niet-recurrent resultaat (groepsaandeel) van 0,39 €/aandeel.

Ondertekening van verkoopovereenkomsten voor twee gebouwen in de portefeuille⁵

Empress Court (15.500 m²)

In juli 2010 sloot Befimmo met de firma Vivaqua een verkoopovereenkomst, onder opschortende voorwaarde, voor het gebouw Empress Court in Brussel, in toekomstige staat van afwerking. Het betrof een nettobedrag (buiten rechten en BTW) van 51 miljoen €.

³ Bron: CB Richard Ellis (30 september 2010).

⁴ Het vooruitzicht van de nettocashflow voor 2009/2010, gepubliceerd in het Jaarverslag 2008/2009.

⁵ De gebouwen werden overgedragen voor een hogere waarde dan hun expertisewaarde.

De hele operatie zou tegen 1 maart 2011 rond moeten zijn. Dit omvat de ondertekening van de authentieke akte, na vervulling van de opschortende voorwaarde, evenals de oplevering van het gebouw na voltooiing van het renovatieprogramma.

De verkoop van het gebouw zou tijdens het boekjaar 2010/2011 van Befimmo een resultaat van zowat 0,70€/aandeel moeten opleveren.

Uit deze operatie blijkt dat er ondanks de moeilijke marktomstandigheden altijd gegadigden zijn om gebouwen te huren of te kopen die beantwoorden aan de kwaliteitscriteria inzake ligging, grootte, bereikbaarheid en flexibiliteit.

Het succes van deze operatie bewijst dat Befimmo haar portefeuille actief weet te beheren, omdat ze de juiste marktkansen grijpt, om partij te trekken van de kwaliteit van haar investeringen.

Kattendijkdok (12.000 m²)

Ter herinnering, Fedimmo ondertekende in juni 2008 een overeenkomst voor de overdracht op termijn, onder opschortende voorwaarden, van het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen. De overdracht gepland voor begin 2010 kon niet plaatsvinden omdat één van de opschortende voorwaarden niet binnen de overeengekomen termijn vervuld was.

Fedimmo reorganiseerde dus de procedure voor de overdracht van dit gebouw. Dit leidde tot de ondertekening, in september 2010, van een verkoopovereenkomst voor het gebouw, onder opschortende voorwaarden, voor een bedrag buiten rechten van 7,8 miljoen €.

De operatie zou begin 2011 afgerond moeten zijn, en zou dan over het boekjaar 2010/2011 een resultaat van ongeveer 0,10 €/aandeel (groepsaandeel) moeten genereren.

Deze operatie kadert in de strategie van Fedimmo, die toegespitst is op de sector van het kantoorvastgoed en bestaat uit de verkoop van haar gebouwen met kortlopende huurcontracten en waarvoor een reconversie met herbestemming (woningen, logistiek, enz.) de meest aangewezen oplossing lijkt.

Andere overdrachten

Befimmo voert arbitrages in haar vastgoedportefeuille uit, en dan vooral voor gebouwen die door hun ligging in de gedecentraliseerde en randzones van Brussel niet meer sporen met haar strategische koers.

In dat kader verkocht Befimmo tijdens het boekjaar een kantoorverdieping in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpesteenweg, 177 in Brussel (met een resultaat van zowat 0,01 €/aandeel). Daarnaast werd een verkoopcompromis voor een tweede verdieping in dat zelfde gebouw ondertekend. Deze verkoop zou in de loop van het boekjaar 2010/2011 concreet vorm moeten krijgen.

Belangrijke nieuwe huurcontracten en verlengingen van huurcontracten

Tijdens het boekjaar 2009/2010 ondertekende Befimmo huurcontracten voor een oppervlakte van meer dan 50.000 m²: 43.932 m² kantoren en 6.370 m² handelszaken, polyvalente of opslagruimtes. 33,6% van de huurinkomsten uit deze contracten (afgesloten in de loop van het boekjaar) zijn nieuwe klanten (12 verrichtingen), het saldo betreft verlengde contracten (28 verrichtingen).

Eersterangshuurders, namelijk de Bank BGL – BNP Paribas, BNP Paribas Real Estate en BNP Paribas Real Estate Investment Management, namen hun intrek in het grootste deel van het gebouw Axento in Luxemburg, voor een globale oppervlakte van meer dan 7.000 m² (op een totale kantooroppervlakte van 10.640 m²). Daarnaast is nu ook het volledige handelsgelijkvloers (1.600 m²) verhuurd. Dit toont eens te meer aan dat goed gelegen gebouwen van hoge kwaliteit, zelfs in moeilijke marktomstandigheden, altijd wel een afnemer vinden.

Tijdens het derde kwartaal van het boekjaar verlengden twee belangrijke klanten in Brussel vervoegd hun huurcontracten voor meerdere jaren: General Electric in Schuman 3 en Citibank in het gebouw La Plaine. Zo zijn de inkomsten uit deze huurcontracten voor Befimmo gevrijwaard.

Befimmo dankt dit goede resultaat, dat veel beter is dan in de voorbije drie jaren, aan de voortdurende inspanningen van haar commercieel team.

Project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, rue Paradis in Luik (39.000 m²)

Ter herinnering, in het kader van een openbare promotieopdracht sloot de Belgische Staat begin 2009 met Fedimmo een huurcontract voor een nog op te trekken gebouw (voor een totale geraamde kostprijs van 91,1 miljoen €) aan de rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de ambtenaren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten en is met ingang van 1 juni 2013 voor 25 jaar vast verhuurd.

Voor de uitvoering van deze opdracht vroeg Fedimmo een «enige vergunning» aan, op basis van het stedenbouwkundig attest dat haar midden 2008 afgeleverd werd. Deze procedure loopt momenteel.

In het kader van deze procedure, en om in te gaan op bepaalde opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek werden gemaakt, werden wijzigingen gevraagd door ambtenaren van het Waals Gewest, het bevoegd orgaan dat de “enige vergunning” aflevert.

De beslissing van de bevoegde autoriteiten over het gewijzigde ontwerp wordt tegen midden 2011 verwacht. Het gebouw zal dus met een voorzienbare vertraging van enkele maanden opgeleverd worden.

BELANGRIJKSTE RENOVATIE- EN HERINRICHTINGSWERKEN

Befimmo heeft altijd de grootste aandacht voor het goed onderhoud en de verbetering van haar gebouwen. Daarom werden er tijdens het boekjaar renovatie- en herstellingswerken uitgevoerd voor een totaal bedrag van 4,8 miljoen €. Het gaat onder meer om de gebouwen Central Gate, Fountain Plaza, Triomf, Braine l'Alleud en Haacht. Deze werken werden in de kosten van het boekjaar opgenomen.

Befimmo zet ook haar grootscheeps investeringsprogramma verder in. Globaal voerde de vennootschap Befimmo dit boekjaar in haar vastgoedportefeuille renovatiewerken voor een totaal bedrag van 34,8 miljoen € uit.

Central Gate (33.000 m²)

Befimmo besliste om de stedenbouwkundige vergunning te benutten, die ze in januari 2009 kreeg voor de verdere renovatie van het gebouw Central Gate in Brussel. Dit ambitieuze renovatieprogramma heeft betrekking op de herstelling van de gevels en de daken, de heraanleg van

de parkeerruimte, de patio's, het intern verkeer en meer algemeen de renovatie van de gemeenschappelijke oppervlaktes van het gebouw.

Het globale bedrag voor de geplande investeringen, in dit verhuurde gebouw, komt op 19,2 miljoen €. De werken zullen in januari 2011 starten en zouden 18 maanden duren.

Empress Court (15.500 m²)

De zware renovatiewerken aan het gebouw Empress Court (totaal budget 25,0 miljoen €) zijn bijna voltooid. Bij de voorlopige oplevering, die voor februari 2011 gepland is, wordt het gebouw overgedragen aan de firma Vivaqua (zoals hierboven aangegeven).

Wetenschap-Montoyer (5.300 m²)

Het huurcontract van de Regie der Gebouwen liep op 27 maart 2010 af. Fedimmo is onmiddellijk gestart met herinrichtingswerken in het gebouw.

Dit project omvat de volledige herinrichting van het gebouw en de reorganisatie van het verticaal en horizontaal verkeer, voor een optimaal gebruik van de bestaande oppervlaktes. Het budget voor de werken bedraagt 10,3 miljoen €. Het project was laureaat van de wedstrijd «BIM 2009 – Groene gebouwen» en kreeg het Breeam-certificaat⁶ Design & preconstruction «Excellent».

Het gebouw is uitstekend gelegen in de Europese wijk van Brussel en zou in het tweede halfjaar van 2011 beschikbaar moeten zijn voor verhuur.

Froissart (3.200 m²)

Fedimmo voltooit de renovatiewerken in het gebouw, voor een totale kostprijs van 5,7 miljoen €. Dit ideaal gelegen gebouw, in de onmiddellijke nabijheid van de Schumanrotonde in Brussel, in het hart van de Europese wijk, is sinds eind oktober 2010 beschikbaar voor verhuur en wekt al belangstelling.

Algemeen renovatieprogramma voor de gebouwen van Fedimmo

Overeenkomstig haar contractuele verbintenissen ten opzichte van de Belgische Staat, voltooide Fedimmo binnen de overeengekomen termijn het algemeen renovatieprogramma voor haar gebouwen (budget 26,8 miljoen €). Uitzondering zijn de werken aan de Toren 3 van het World Trade Center in Brussel, die op verzoek van de Belgische Staat uitgesteld werden.

De eerste twee fasen van de werken in de Toren 3 zullen begin 2011 volledig voltooid zijn. De laatste fase zou in september 2012 afgewerkt moeten zijn. Het totale budget voor de werken in de Toren 3 bedraagt 22,2 miljoen €. Daarnaast is Fedimmo, voor rekening van de Regie der Gebouwen, ook afgevaardigd bouwheer voor de herinrichtingswerken voor de huurder.

⁶ BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is de eerste en meest gebruikte methode voor de milieubeoordeling van gebouwen. Het betreft een referentiekader voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen. Dit referentiekader is nu de maatstaf voor de beschrijving van de milieuprestatie van een gebouw. Meer informatie is te vinden op de website www.breeam.org.

In de voorbije drie jaren trokken deze werken de jaarlijkse huurinkomsten van Fedimmo NV geleidelijk op, om dit boekjaar op 3,4 miljoen € te komen.

Andere investeringen

Befimmo voerde in de loop van het boekjaar ook verschillende investeringswerken in haar gebouwen uit, voor een globaal bedrag van 1,6 miljoen €. Het gaat onder meer om de renovatie van een unit in het complex Fountain Plaza, verbeteringswerken aan de gevels van de fasen 1 en 2 van het Ikaros Business Park en de renovatie van de inkomhal van het gebouw Triomf III.

ENERGIE-INVESTERINGEN⁷ EN MILIEUCERTIFICATIE ISO 14001

In het kader van haar meerjarig investeringsprogramma om de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie (portefeuille van Befimmo buiten Fedimmo) te verbeteren, investeerde Befimmo in de loop van het boekjaar een totaal bedrag van 1,2 miljoen €.

Het Milieumanagementsysteem («MMS») dat Befimmo invoerde, kreeg in het voorbije boekjaar het ISO 14001-certificatie. Deze ISO 14001-certificatie is in twee opzichten belangrijk. Ten eerste toont het de externe betrokken partijen in welke mate Befimmo zich inzet inzake Duurzame Ontwikkeling en ten tweede is het een opwaardering van het werk dat het hele team van Befimmo heeft verzet.

UITBREIDING VAN DE FINANCIERING EN VAN DE INDEKKING VAN HET RENTERISICO

Befimmo legde een kredietlijn van 150 miljoen € aan, met een duur van 7 jaar. Deze operatie kadert in de herfinanciering van twee lijnen van 100 miljoen €, die respectievelijk in februari en maart 2011 vervallen.

Overeenkomstig haar indekkingsbeleid⁸, verwierf Befimmo opties van het CAP-type voor een notioneel bedrag van 200 miljoen € over de periode van 2012-2014, evenals producten met vaste rentevoet van het type IRS, voor een jaar en met betrekking tot de boekjaren 2011/2012 tot 2013/2014, om zo voordeel te halen uit de historisch lage rentevoeten.

⁷ Meer informatie over de energie-investeringen in de portefeuille van Befimmo is te vinden in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 dat vanaf 30 november 2010 op de website van Befimmo staat. Daarin is een heel hoofdstuk gewijd van de Vennootschap aan Maatschappelijk Verantwoord Ondernemerschap.

⁸ Het indekkingsbeleid wordt uitgebreider belicht in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 dat vanaf 30 november 2010 op de website van Befimmo staat.

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Variatie in de reële waarden⁹ van de vastgoedportefeuille

Op 30 september 2010 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde van 1.922,6 miljoen €, tegenover 1.922,9 miljoen € op 30 september 2009. Deze evolutie in de waarde omvat de kosten voor de renovatiewerken in de portefeuille tijdens het boekjaar, met daarbij de waardevariëaties die in de resultatenrekening geboekt werden.

Buiten investeringen wordt over het boekjaar dat op 30 september 2010 afliep, een daling van de portefeuillewaarde van 34,6 miljoen € (-1,77%) vastgesteld.

Reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, per geografische zone

Waardevariëaties (op 30.09)					
KANTOREN	Variatie over het jaar	Aandeel in de portefeuille	2010	2009	2008
			(in miljoen €)		
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuuring</i>		95,5%	1 835,3	1 866,8	1 787,9
Brussel centrum [CBD]	-1,67%	52,9%	1 017,8	1 034,2	1 005,3
Brussel gedecentraliseerd	-6,53%	6,8%	129,8	139,4	151,4
Brussel rand	-4,74%	8,3%	159,6	166,7	179,6
Vlaanderen	-0,07%	18,6%	358,4	355,8	358,5
Wallonië	-2,90%	4,6%	87,5	89,2	93,1
Luxemburg stad	0,87%	4,3%	82,2	81,5	-
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring</i>		2,6%	49,6	51,5	89,7
VASTGOEDBELEGGINGEN		98,0%	1 885,0	1 918,3	1 877,6
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		2,0%	37,6	4,6	8,9
TOTAAL	-1,77%	100%	1 922,6	1 922,9	1 886,5

- De **variëatie over het jaar** komt overeen met de variëatie in de reële waarden, bij constante perimeter, tussen 30 september 2009 en 30 september 2010 (buiten investeringen en desinvesteringen).
- Het **aandeel in de portefeuille** wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2010.

⁹ Deze waarden zijn opgesteld in toepassing van de IAS 40-norm die voor vastgoedbeleggingen een boeking in «reële waarde» vereist. Deze reële waarde wordt verkregen door de «investeringswaarde» van de gemiddelde transactiekosten opgesteld door onafhankelijke vastgoedexperts. Dit komt overeen met (i) 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen € en met (ii) 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €. De portefeuille van Befimmo omvat vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop.

Variaties in de reële vastgoedwaarden over de laatste twee boekjaren, per kwartaal

Boekjaar 2008/2009				Boekjaar 2009/2010			
kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal3	kwartaal 4	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4
-2,41%	-0,25%	-0,43%	-0,86%	-0,54%	-0,48%	-0,39%	-0,39%
-3,74%				-1,77%			

Dit jaar werden de waardedalingen, die het gevolg waren van de economische en financiële crisis, geleidelijk kleiner. De daling neigt op middellange termijn naar een stabilisering van deze waarden. Bovenstaande tabel schetst deze tendens voor de twee voorbije boekjaren (-3,74% in 2008/2009, -1,77% in 2009/2010). De verwachte evolutie van de waarden in de komende drie jaren, lijkt deze stabiliserende tendens te bevestigen. Meer toelichting hieromtrent is te vinden in het gedeelte «Vooruitzichten».

De waardevermindering is vooral toe te schrijven aan de lagere huurwaarden, - voornamelijk in de gedecentraliseerde zone en in de rand -, die de vastgoedexpert schatte. Hieruit spreekt de huidige druk op de kantoorhuurmarkt hoewel de kapitalisatievoeten globaal stabiel bleven. De waarden van de gebouwen met leegstaande ruimtes (op korte of middellange termijn) werden aangetast door verhogingen van de kapitalisatievoeten, waarmee de vastgoedexpert de forse waardevermindering wou weergeven die op de investeringsmarkt werd vastgesteld voor volledig of gedeeltelijk lege gebouwen of gebouwen met huurcontracten voor een korte resterende duur.

De waarden van de portefeuille van Befimmo werden sterker aangetast dan deze van de portefeuille van Fedimmo: -2,73%, tegen -0,04%. Vooral de gebouwen van Befimmo in de gedecentraliseerde zone en in de rand leden onder deze daling. Daar gingen de waarden met respectievelijk -6,53% en -4,74% naar beneden. Voor de gebouwen in het CBD was de waardedaling matiger, namelijk -1,67% sinds het begin van het boekjaar. Dit illustreert het traditioneel meer stabiele karakter van dit marktsegment. Deze tendens sterkt Befimmo in haar strategie van gespecialiseerd investeerder in vastgoed in het stadscentrum.

Voor de gebouwen van Fedimmo, die grotendeels langdurig verhuurd zijn aan de Belgische Staat, bleven de waarden stabiel tijdens het boekjaar (-0,04%). Uit deze stabiliteit in de waarden van de portefeuille van Fedimmo blijkt dat de investeerders, ondanks de economische en financiële crisis, nog steeds veel belangstelling hebben voor gebouwen met op lange termijn gevrijwaarde cashflows en dit samen met debiteuren van kwaliteit.

Globaal huurrendement

Het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten uit de vastgoedbeleggingen (buiten vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring), komt per 30 september 2010 op 6,60%, ten opzichte van 6,56% in het begin van het boekjaar.

Op 30 september 2010 ligt het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, toegevoegd aan de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes, op 6,90%, tegen 6,82% op 30 september 2009.

Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, belopen het reëel en het potentieel rendement respectievelijk 6,42% en 6,83% op 30 september 2010.

Bezettingsgraad en gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten

De bezettingsgraad¹⁰ van de gebouwen in portefeuille, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, bedraagt 95,53% op 30 september 2010, ten opzichte van 96,14% in het begin van het boekjaar.

Op 30 september 2010 komt de bezettingsgraad voor alle vastgoedbeleggingen, dit wil zeggen het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring¹¹ inbegrepen, uit op 94,03%, tegenover 93,69% in het begin van het boekjaar.

De lopende huurcontracten hebben op 30 september 2010 een gewogen gemiddelde duur van 9,1 jaar, tegen 9,4 jaar in het begin van het boekjaar.

Omslagpercentage

(op 30.09.2010)	Lopende huurinkomsten + huurinkomsten uit toekomstige getekende contracten (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten (%)	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (1 ^{ste} break)	Omslagpercentage
Brussel centrum (CBD)	66 550	53,6%	10,3 jaar	-4,4%
Brussel gedecentraliseerd	8 994	7,2%	4,0 jaar	-9,1%
Brussel rand	11 529	9,3%	2,8 jaar	-6,4%
Vlaanderen	20 653	16,6%	14,2 jaar	-3,4%
Wallonië	11 044	8,9%	6,2 jaar	-14,2%
Luxemburg stad	5 387	4,3%	3,4 jaar	-4,7%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	124 157	100%	9,1 jaar	-5,6%

- **Omslagpercentage:** $1 - \left[\frac{\text{lopende huurinkomsten} + \text{de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes}}{\text{de geraamde huurwaarde van de totale oppervlaktes}} \right]$.

¹⁰ *Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief van de verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).*

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Gegevens per aandeel (groepsaandeel)	30-sept-10	30-sept-09
Aantal aandelen	16 790 103	16 790 103
Gemiddeld aantal aandelen over de periode	16 790 103	14 060 753
Eigen vermogen (in miljoen €)	1 017,4	988,4
Intrinsieke waarde (IFRS) (€)	60,60 €	58,87 €
EPRA NAV (€)	61,68 €	-
EPRA NNAV (€)	60,26 €	-
Return op eigen vermogen (12 laatste maanden) (%)	4,78%	-4,31%
Nettocashflow (€)	5,00 €	5,15 €
EPRA earnings (€)	5,05 €	-
Nettoresultaat (€)	2,78 €	-2,45 €
Brutodividend (€)	3,90 €	3,36 €/1,04 €
Schuldratio (%)	44,08%	45,39%
Loan-to-value (%)	40,85%	40,81%
Beurskapitalisatie (miljoen €)	1 041,0	1 041,0
Slotkoers (€)	62,00 €	62,00 €
Brutorendement (€)	6,29%	6,69%
Return op koers (12 laatste maanden) (%)	1,71%	4,70%

- **EPRA earnings, EPRA NAV en EPRA NNAV** werden berekend volgens de definities van de Best Practices Recommendations van de European Public Real Estate Association («EPRA»). Dit verslag is beschikbaar op de website van de EPRA, www.epra.com.
- **Return op eigen vermogen:** de return op jaarbasis komt overeen met de IRR (Internal Rate of Return) of interne rentabiliteitsvoet.
- De **nettocashflow** is het nettoresultaat vóór afschrijvingen, waardevariëaties en voorzieningen.
- De **schuldratio** wordt berekend overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare Vastgoedbevaks.
- **Loan-to-value:** [(financiële schulden – kasstroom)/ reële waarde van de portefeuille].
- Het **brutorendement** is het brutodividend, gedeeld door de beurskoers op 30 september.

(op 30 september 2010 - groepsaandeel) (in duizend €) (€ per aandeel)

Nettoresultaat IFRS	46 659	2,78
Herwaardering in de reële waarde van de financiële instrumenten (IAS 39)	3 774	
Herwaardering in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)	34 557	
Minderheidsbelangen (IAS 39 en IAS 40)	- 29	
TOTAAL	84 961	5,06

waarvan de EPRA Earnings	84 746	5,05
waarvan gerealiseerde meerwaarden	215	0,01

EPRA earnings en nettocashflow

(op 30 september 2010) (in duizend €) (€ per aandeel)

EPRA earnings (groepsaandeel)	84 746	5,05
Andere non-cash elementen	456	
Prorata temporis verwerking van de betaalde premies op de CAP-opties	- 1 522	
Gerealiseerde meerwaarden	215	
Nettocashflow (groepsaandeel)	83 894	5,00

- **EPRA earnings:** omvat een niet-recurrent nettoresultaat van 6,5 miljoen € (groepsaandeel), dat verbonden is aan de vervroegde ontbinding van de erfpacht op het terrein van Blok II van het World Trade Center.

Nettoactiefwaarde op 30 september 2010

Op 30 september 2010 heeft het nettoactief van Befimmo – groepsaandeel – een totale waarde van 1.017,4 miljoen €.

De intrinsieke waarde - groepsaandeel - komt dus op 60,60 € per aandeel. Deze waarde ligt hoger dan de 58,87 € per aandeel in het begin van het boekjaar.

[€/aandeel]	
Intrinsieke waarde op 30 september 2009	58,87 €
Saldo van het dividend 2009	-1,04 €
Nettoresultaat op 30 september 2010	2,78 €
Intrinsieke waarde op 30 september 2010	60,60 €

(op 30 september 2010)	(in duizend €)	(€ per aandeel)
Intrinsieke waarde IFRS (groepsaandeel)	1 017 445	60,60
Herwaardering in reële waarde van de vordering financiële leasing	- 77	
Reële waarde van de financiële instrumenten	18 269	
Minderheidsbelangen	8	
EPRA NAV (groepsaandeel)	1 035 645	61,68
Reële waarde van de financiële instrumenten	- 18 269	
Herwaardering in de reële waarde van de financieringen met vaste rent	- 5 955	
Minderheidsbelangen	434	
EPRA NNAV (groepsaandeel)	1 011 855	60,26

Beurskoers en rendementen

In deze woelige tijden voor de financiële markten wist het Befimmo-aandeel goed stand te houden. Het sloot op 30 september 2010 af op 62,00 €, precies dezelfde waarde als een jaar voordien.

Op 30 september 2010 staat het genoteerd met een lichte premie van 2,31% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

In de voorbije 12 maanden werd de liquiditeit van het Befimmo-aandeel onderbouwd met een dagelijks volume van 1,5 miljoen €, wat neerkomt op 25.000 aandelen. Op basis van de beurskoers op 30 september 2010 biedt Befimmo een brutorendement op dividend van 6,29%.

De return op eigen vermogen komt op 4,78%. De return op beurskoers haalt 1,71% over de periode van een jaar, die eindigt op 30 september 2010.

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

Analyse van de cashflowvariatiës (in miljoen €)

Nettocashflow 2008/2009 (groepsaandeel)	72,4	
Variatie in de bijdrage tot de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, bij constante perimeter*	-1,3	
Verschil in inkomsten door de wijziging in de vastgoedperimeter**	3	
<i>Prorata temporis</i> verwerking van de betaalde premies op de CAP-opties	-0,1	
Impact van de daling van de rentevoeten en van de schuldvermindering	6,3	
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-2,7	
Afwikkeling erfpacht op Blok II van het WTC	6,5	
Belastingen	-0,2	
Nettocashflow 2009/2010 (groepsaandeel)	83,9	+15,9%

- **'Bij constante perimeter', d.w.z. zonder de gebouwen die tijdens het boekjaar werden verworven en verkocht, maar ook zonder de gebouwen in renovatie.*
- *** De variatie in de bijdrage van al deze gebouwen is opgenomen onder de rubriek 'Verschil in inkomsten'.*

De gebeurtenissen die de perimeter van de Venootschap wijzigen

Ter herinnering, tijdens het boekjaar onderging de vastgoedperimeter geen grote wijzigingen. De vergelijking tussen het boekjaar 2009/2010 en het boekjaar 2008/2009 werd echter wel beïnvloed door het effect, over een volledig jaar, van de opname van Axento in de portefeuille in juli 2009, de overdracht van het gebouw Frankrijklei in februari 2009 en de kapitaalverhoging voor een bedrag van 166 miljoen € in juni 2009.

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE JAARSTATEN**GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (in duizend €)**

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Huurinkomsten	124 012	119 086
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 560	- 441
NETTOHUURRESULTAAT	123 452	118 645
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	5 572	11 653
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26 936	20 945
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26 109	-19 714
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	106	239
VASTGOEDRESULTAAT	129 956	131 767
IX. (-) Technische kosten	-9 417	-14 542
X. (-) Commerciële kosten	- 948	- 581
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 124	-1 361
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 584	-1 157
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 185	- 24
(+/-) Vastgoedkosten	-14 258	-17 666
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	115 699	114 101
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	1 874
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	112 157	106 134
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	213
XVII (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34 557	-74 982
OPERATIONEEL RESULTAAT	77 814	31 364
XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 510	5 032
XX. (-) Interestkosten	-20 704	-30 010
XXI. (-) Andere financiële kosten	-11 371	-39 304
(+/-) Financieel resultaat	-26 566	-64 282
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	51 249	-32 918
XXII (-) Vennootschapsbelasting	- 651	- 461
(+/-) Belastingen	- 651	- 461
NETTORESULTAAT	50 598	-33 379
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)	2,78	-2,45
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
TOTAALRESULTAAT	50 598	-33 379
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
NON CONTROLLING INTERESTS	3 938	1 120

- Het rubriek "Non controlling interests" is het rubriek "Minderheidsbelangen".

G E C O N S O L I D E E R D E B A L A N S (in duizend €)

ACTIVA	30.09.10	30.09.09
I. Vaste activa	1 905 723	1 939 688
A. Goodwill	15 890	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 884 964	1 918 317
E. Andere materiële vaste activa	658	630
F. Financiële vaste activa	1 888	2 412
G. Vorderingen financiële leasing	2 323	2 439
II. Vlottende activa	79 352	49 707
A. Activa bestemd voor de verkoop	37 647	4 576
B. Financiële vlottende activa	411	551
C. Vorderingen financiële leasing	58	7 326
D. Handelsvorderingen	19 475	23 520
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 973	3 281
F. Kas en kasequivalenten	3 492	6 096
G. Overlopende rekeningen	14 296	4 357
TOTAAL ACTIVA	1 985 075	1 989 395
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.10	30.09.09
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 081 884	1 049 999
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 017 445	988 367
A. Kapitaal	233 985	233 985
B. Uitgiftepremies	485 340	485 340
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	277 008	247 930
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	230 349	282 429
b. Nettoresultaat van het boekjaar	46 659	- 34 499
II. Non controlling interests	64 439	61 632
VERPLICHTINGEN	903 191	939 396
I. Langlopende verplichtingen	604 919	764 268
B. Langlopende financiële schulden	584 796	745 414
a. Kredietinstellingen	425 552	529 068
c. Andere	159 245	216 346
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20 122	18 854
II. Kortlopende verplichtingen	298 272	175 128
A. Voorzieningen	1 383	2 422
B. Kortlopende financiële schulden	205 967	47 019
a. Kredietinstellingen	205 967	1 877
b. Financiële leasing	-	45 142
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	84 169	110 506
F. Overlopende rekeningen	6 752	15 181
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 985 075	1 989 395

De jaarrekeningen werden onderzocht door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heren Frank Verhaegen en Jurgen Kesselaers, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden, die een verklaring zonder voorbehoud zal afleggen.

Analyse van het nettoresultaat

Het **operationeel resultaat** van de gebouwen steeg ten opzichte van vorig jaar met 1,4% of 1,6 miljoen €. De variatie in de bijdrage van de geconsolideerde portefeuille bij constante perimeter (- 1,3 miljoen €) heeft een tweeledige verklaring. Ten eerste is er de bescheiden stijging van de huurprijzen wegens de indexering en de oplevering van de werken in de portefeuille van Fedimmo, die door hogere vastgoedkosten gecounterd werd. Ten tweede gingen inkomsten verloren door de start van de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer, in het midden van het boekjaar.

De impact, over een volledig jaar, van de acquisitie van Axento trekt de inkomsten met 3,9 miljoen € netto op.

De verhoging van de **algemene kosten** met zowat 2,7 miljoen € is enerzijds toe te schrijven aan de afwezigheid van vergoeding van de Zaakvoerder vorig boekjaar, en anderzijds aan de uitbreiding van het team en aan de kosten voor studies in verband met investeringsprojecten.

De **andere operationele inkomsten** belopen 9 miljoen €. Het gaat vooral om de niet-recurrente opbrengst uit de afwikkeling van de erfpacht op Blok II van het WTC (7,2 miljoen €, of 6,5 miljoen € groepsaandeel), om de herwerking in de tijd – volgens de IFRS-normen – van de in de inkomsten opgenomen huurkortingen, en ook om ontvangen erelonen voor de coördinatie van eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat in het kader van de huurcontracten voor de Toren 3 van het World Trade Center in Brussel.

De niet-gerealiseerde variatie in de reële waarde van de portefeuille bedraagt -34,6 miljoen € (of -1,77%), tegen -75,0 miljoen € (of -3,74%) vorig jaar. Buiten het effect van de variatie in de reële waarde van de gebouwen, gaat het operationeel resultaat met + 5,7% naar boven.

Het **financieel resultaat** beloopt -26,6 miljoen €, tegen -64,3 miljoen € een jaar eerder. Deze evolutie van het financieel resultaat wordt verklaard door een veel beperktere niet-gerealiseerde waardedaling (IAS 39) van de indekkingsinstrumenten (-3,8 miljoen €, tegen -35,0 miljoen € vorig jaar), en door een vermindering van de interestkosten met 22% (-22,8 miljoen €, tegen -29,3 miljoen € vorig jaar), hoofdzakelijk door de daling van de rentevoeten.

Al deze elementen samen tonen een **nettoresultaat** (groepsaandeel) van +46,7 miljoen €, vergeleken met een nettoresultaat (groepsaandeel) van -34,5 miljoen € voor vorig boekjaar.

FINANCIËLE STRUCTUUR

Financieringsbeleid

Befimmo beheert de kost van haar financiering proactief. Dit is immers haar voornaamste kostenrubriek die het resultaat en de cashflow dus aanzienlijk beïnvloedt.

Befimmo wil garanderen dat haar financieringen over zo lang mogelijke periodes beschikbaar zijn. Tegelijk streeft ze naar variabele, in de hoogte beperkte rentevoeten voor een groot deel van haar schuld. Dit beleid is gestoeld op de vaststelling dat deze strategie, behoudens uitzonderlijke omstandigheden, een zekere bescherming biedt tegen versturende schommelingen in de economische cycli.

In tijden van hoogconjunctuur zullen de kosten voor de schulden zeker stijgen. Maar dit wordt in principe deels gecompenseerd door hogere operationele inkomsten (hogere bezetting van de gebouwen en een hogere inflatie), eventueel met een vertragingseffect. Omdat deze compensatie maar beperkt is, werd een indekkingsbeleid ingevoerd.

Omgekeerd zal een lagere financieringskost bij laagconjunctuur de daling van de operationele cashflows deels ondervangen.

Eind september 2010 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.179 miljoen €, waarvan 200 miljoen € vervalt in februari/maart 2011, en waarvan 790 miljoen € benut werd;
- een schuldratio van 44,1%, een LTV van 40,9%;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 2,87 jaar;
- een beleid van dekking tegen het renterisico dat mogelijk maakt om het effect van een plotse stijging van de korte Euribor-rentevoeten te beperken, maar tegelijk ruimte laat om voordeel te halen uit de daling van die zelfde rentevoeten;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,97% over het boekjaar 2010.

De vorige boekjaren bedroeg de gemiddelde financieringskost 3,58 % in 2008/2009 en 4,78 % in 2007/2008.

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

Schuldstructuur op 30 september 2010

De schuld bestaat voornamelijk uit:

- een gesyndiceerd krediet dat in 2006 tot stand werd gebracht, voor een totaalbedrag van 350 miljoen € en met een duur van 6 jaar (2006-2012), verlengd met één jaar voor 220 miljoen €;
- een gesyndiceerd krediet dat in juni 2008 afgesloten werd voor een totaalbedrag van 300 miljoen € en met een duur van 5 jaar (2008-2013);
- verschillende kredietlijnen voor een totaalbedrag van 450 miljoen €, die vervallen in februari 2011 (100 miljoen €), maart 2011 (100 miljoen €), april 2012 (100 miljoen €) en november 2017 (150 miljoen €);
- verschillende vastrentende leningen, voor een totaal restbedrag van 79 miljoen €, overeenkomstig de overdracht van toekomstige (niet-geïndexeerde) huurinkomsten op 4 gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo en een gebouw van Befimmo CommVA.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, zette Befimmo een handelspapierprogramma op voor een maximumbedrag van 400 miljoen €. In de huidige crisistandigheden op de financiële markten, was dit programma op 30 september 2010 voor 157,4 miljoen € aangewend. Het programma beschikt over back-uplijnen, die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn.

Met deze financieringslijnen kan de Vennootschap haar verbintenissen nakomen en de geplande renovatiewerken in de portefeuille uitvoeren.

Onderstaande tabel illustreert de jaarlijkse herfinancieringsbehoeften bij constante perimeter, rekening houdend met de financieringslijnen die binnenkort vervallen en met de te verwachten financiële schuld.

(op 30.09 - in miljoen €)	Gerealiseerd	Vooropgesteld (bij constante perimeter)		
		2010	2011	2012
Financiële schuld	789	769	807	858
Bestaande lijnen	1 179	975	741	216
Geplande herfinancieringen voor het boekjaar 2011/2012			325	314
Geplande herfinancieringen voor het boekjaar 2012/2013				520
Beschikbare lijnen voor investeringen	390	205	258	192

De Vennootschap ziet er op toe om tijdig de nodige financieringen aan te gaan. Hierbij staat het evenwicht tussen kost, duur en diversifiëring van de financieringsbronnen altijd voorop.

Op 30 september 2010 beschikt de Vennootschap over 390 miljoen € aan onbenutte lijnen. Dit vrij hoge niveau is te verklaren door de vooruitziende reactie op de vernieuwing van twee lijnen die in februari en maart 2011 vervallen (200 miljoen €).

Indekking van het renterisico

Het indekkingsbeleid moet tussen 50% en 75% van de schuld indekken, over een periode van 3 tot 5 jaar. Alle momenteel beschikbare instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap eind september 2010 op 98,55%.

(in miljoen €)	Notioneel bedrag	Rentevoeten	Gedekte periode	
Twin cap	400	3,5% - 5,0%	dec. 2008	dec. 2011
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2014
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016
Cap	50	3,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	150	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
IRS	200	3,73%	maart 2007	maart 2012
IRS callable	100	3,90%	april 2008	jan. 2018
IRS	140	1,40%	sept./okt. 2011	sept./okt. 2012
IRS	140	1,77%	sept./okt. 2012	sept./okt. 2013
IRS	160	2,18%	sept./okt. 2013	sept./okt. 2014

Specifiek en naargelang de omstandigheden, maakt de Vennootschap gebruik van meer gerichte indekking van het type *Interest Rate Swap* («IRS») en *Forward Rate Agreement* («FRA»), om bijvoorbeeld het renterisico dat met de jaarovergang gepaard gaat, te dekken.

VOORUITZICHTEN

De vooruitzichten voor de drie volgende boekjaren werden opgesteld volgens de IFRS-normen en op geconsolideerd niveau voorgelegd. Ze steunen enerzijds op de elementen die op 30 september 2010 bekend zijn (met name de bestaande contracten), en anderzijds op hypothesen¹² en inschattingen van bepaalde risico's vooropgesteld door Befimmo.

Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo om ze concreet waar te maken. Evenmin legt de Commissaris een verklaring over deze vooruitzichten af. Hun effectieve realisatie hangt inderdaad af van een bepaald aantal factoren waar Befimmo geen vat op heeft, zoals de evolutie op de financiële en op de vastgoedmarkten. Omdat er momenteel geen zekerheid over de duurzaamheid van de economische opleving is, kunnen de gehanteerde hypothesen in de toekomst nog sterk wisselen.

De hypothesen en inschattingen van risico's leken redelijk toen ze geformuleerd werden. Maar het is nu eenmaal onmogelijk om de toekomstige gebeurtenissen te voorspellen en dus kunnen ze al dan niet correct blijken. De werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of realisaties van Befimmo, of marktresultaten, kunnen dus aanzienlijk afwijken van deze vooruitzichten. Gezien deze onzekerheden, worden de aandeelhouders verzocht om zich niet ongegrond op deze vooruitzichten te baseren.

Deze voorspellingen gelden trouwens enkel op de datum van de opmaak van het Jaarlijks Financieel Verslag. Befimmo verbindt er zich niet toe om deze vooruitzichten te actualiseren, bijvoorbeeld om een wijziging in de hypothesen waarop ze steunen, weer te geven, onder voorbehoud uiteraard van haar wettelijke verplichtingen ter zake, met name deze die opgelegd worden door het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt.

De externe en interne hypothesen die in aanmerking worden genomen:

	Gerealiseerd			Hypothesen		
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Externe hypothesen						
Variatie gezondheidsindex	4,80%	-0,58%	2,56%	1,82%	1,50%	1,60%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maand	4,60%	1,93%	0,61%	1,01%	1,38%	2,06%
Interne hypothesen						
Gerealiseerde netto-inkomsten/potentiële inkomsten	90,8%	94,1%	90,6%	91,9%	92,0%	92,7%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	4,78%	3,58%	2,97%	3,31%	3,34%	3,92%
Variaties in de waarden van de geconsolideerde portefeuille	-0,33%	-3,74%	-1,77%	-1,33%	-0,58%	-0,16%

- *Het gerealiseerd netto-inkomen/potentieel inkomen is gelijk aan het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huurgelden gedurende dit boekjaar door alle huurgelden die tijdens dit boekjaar zouden ontvangen zijn indien, buiten de verhuurde ruimtes, de leegstaande ruimtes ook tijdens het hele boekjaar verhuurd waren geweest tegen de geraamde huurwaarde (ERV-Estimated Rental Value).*

¹² Met name inzake de verlenging van huurovereenkomsten of het zoeken naar nieuwe klanten/huurders, maar ook inzake de evolutie van de rentevoeten en de inflatie.

Om de vooruitzichten inzake de evolutie van de reële waarden van de gebouwen voor de volgende drie boekjaren op te maken, steunde Befimmo op scenario's van marktevolutie voorzien door de vastgoedexperts. Deze werden gecorrigeerd met specifieke elementen die eigen zijn aan de situatie van de gebouwen in de portefeuille.

De aangemerkte scenario's rekenen op een geringer effect van de economische en financiële crisis in de komende jaren, en op een stabiele inflatie tussen 1,5% en 2% per jaar. Op deze basis zou de nog verwachte druk op de geschatte huurwaarden moeten gecompenseerd worden door lichte dalingen van de kapitalisatievoeten. De combinatie van deze twee tendensen zou de marktwaarden van de gebouwen op middellange termijn moeten stabiliseren.

Naast deze algemene markttendensen verwerkte Befimmo in de vooruitzichten ook eigen kenmerken van haar gebouwen. Het gaat dan vooral om hun huursituatie (zoals de resterende bezettingsduur) en hun verouderingsgraad (technische, milieuprestaties,enz.).

Voor de nieuwe investeringen is Befimmo van plan om haar groeidoelstellingen te blijven nastreven. Zo wil ze bijvoorbeeld eventuele marktkansen grijpen die zich zouden voordoen in België en in voorkomend geval, in Luxemburg en Parijs, voor zover de overwogen operaties sporen met haar strategie en duurzame vooruitzichten op waardecreatie voor haar aandeelhouders bieden.

Deze groei kan twee vormen krijgen:

- interne, regelmatige en geleidelijke groei, door directe en indirecte acquisities naargelang het investeringsvermogen van Befimmo;
- gerichte, externe groei, door fusie met andere vastgoedportefeuilles, naargelang de opportuniteiten.

Op kruissnelheid zou de schuldratio van Befimmo zo op nagenoeg 50% kunnen komen, om de benutting van haar schuldvermogen te optimaliseren.

Voor een groeiproject dat de schuldratio van Befimmo aanzienlijk en structureel boven de 50% tot 55% zou brengen, zou de Vennootschap een oproep op de kapitaalmarkt moeten doen, - zoals in 2007 na de overname van Fedimmo -, of zelfs desgevallend een partnership moeten overwegen.

De vooruitzichten zijn echter gebaseerd op een stabiele perimeter wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft, en houden dus geen rekening met eventuele nieuwe investeringen en desinvesteringen.

Zo is in de voorafspiegelingen ook geen enkele externe groei verwerkt.

GECONSOLIDEERDE PROGNOSEBALANS

	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
(op 30.09 - in duizend €)	2010	2011	2012	2013
Totaal actief	1 985 075	1 941 520	1 977 658	2 027 900
Vastgoedportefeuille	1 922 611	1 891 856	1 922 655	1 968 708
Andere activa	62 464	49 663	55 003	59 192
Totaal eigen vermogen	1 081 884	1 083 840	1 084 082	1 086 189
Eigen vermogen	1 017 445	1 016 797	1 014 244	1 013 472
Non controlling interest	64 439	67 043	69 838	72 717
Totaal verplichtingen	903 191	857 680	893 576	941 711
Financiële schuld	788 939	769 499	807 461	857 796
Andere verplichtingen	114 252	88 181	86 116	83 915
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	1 985 075	1 941 520	1 977 658	2 027 900
Intrinsieke waarde - groepsaandeel (€/aandeel)	60,60	60,56	60,41	60,36
Schuldratio	44,1%	44,2%	45,2%	46,4%
Loan-to-value	40,9%	40,7%	42,0%	43,6%

GECONSOLIDEERDE PROGNOSE RESULTATENREKENING

(op 30.09 - in duizend €)	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2010	2011	2012	2013
I. (+) Huurinkomsten	124 012	119 802	121 346	122 880
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-560	-500	-505	-510
Nettohuurresultaat	123 452	119 302	120 841	122 370
(+/-) Netto vastgoedkosten	-7 753	-7 938	-6 383	-5 958
Operationeel vastgoedresultaat	115 699	111 364	114 458	116 412
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 512	-13 390	-13 322	-13 532
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	331	552	552
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	112 157	98 305	101 687	103 432
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	14 491	-	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-34 557	-26 103	-11 116	-3 096
Operationeel resultaat	77 814	86 693	90 571	100 336
(+/-) Financieel resultaat (buiten IAS 39)	-22 792	-24 754	-25 652	-30 523
(+/-) Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39)	-3 774	7 350	3 524	1 172
Resultaat vóór belastingen	51 249	69 290	68 443	70 985
(+/-) Belastingen	-651	-664	-677	-691
Nettoresultaat	50 598	68 626	67 766	70 294
Nettoresultaat - groepsaandeel	46 659	64 861	63 600	66 053
Nettoresultaat - minderheidsbelangen	3 938	3 764	4 166	4 241
Nettoresultaat - groepsaandeel	46 659	64 861	63 600	66 053
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)	34 557	26 103	11 116	3 096
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39)	3 774	-7 350	-3 524	-1 172
Minderheidsbelangen (IAS 39 en IAS 40)	-29	178	567	515
Courant nettoresultaat - groepsaandeel	84 961	83 792	71 759	68 491
waarvan: - EPRA earnings - groepsaandeel	84 746	69 523	71 759	68 491
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	14 491	-	-
- Minderheidsbelangen (resultaat verkoop vastgoedbeleggingen)	-	-222	-	-
Nettoresultaat (€/aandeel) - groepsaandeel	2,78	3,86	3,79	3,93
EPRA earnings - groepsaandeel (€/aandeel)	5,05	4,14	4,27	4,08
Brutodividend (€/aandeel)	3,90	3,94	3,98	4,02
Nettocashflow - groepsaandeel	83 894			
Nettocashflow - groepsaandeel (€/aandeel)	5,00			

DIVIDENDBELEID

Uit de bovenstaande hypothesen vloeit voort dat het boekjaar 2010/2011 gekenmerkt zou moeten worden door een courant nettoresultaat (het nettoresultaat buiten IAS 39 en IAS 40), dat enerzijds gunstig beïnvloed zal worden door de gerealiseerde meerwaarden uit de hiervoor beschreven overdrachten van activa, en anderzijds door de lagere financiële kosten, gezien de lage rentevoeten op korte termijn (Euribor 1 en 3 maanden), waar Befimmo voordeel mee doet voor de helft van haar schuld met variabele rentevoeten.

Vanaf het boekjaar 2011/2012, in de veronderstelling dat de perimeter van de onroerende activa en van het eigen vermogen stabiel blijft, zou het courant nettoresultaat iets naar beneden kunnen gaan, omdat de rentevoeten waarschijnlijk zullen stijgen.

Dankzij de kapitaalverhoging in juni 2009 beschikt Befimmo echter over middelen voor nieuwe investeringen die sporen met haar strategie.

Op deze basis meent Befimmo te kunnen garanderen dat de dividenden zoals voorzien zullen uitgekeerd worden (zie tabel van de vooruitzichten hiervóór).

BELANGRIJKE DATA

dinsdag 30 november 2010	Beschikbaar stelling van het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 op de website van Befimmo (www.befimmo.be)
woensdag 15 december 2010	Gewone Algemene Vergadering 2010
Dividend 2010 op vertoon van coupon nr. 20	
vrijdag 17 december 2010	Ex-date dividend 2009/2010
dinsdag 21 december 2010	Record date dividend 2009/2010
woensdag 22 december 2010	Betaalbaarstelling van het dividend 2009/2010

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 is vanaf 30 november 2010 beschikbaar op de zetel van de Venootschap en op de website www.befimmo.be.

Bijkomende inlichtingen:

Emilie Delacroix
Investor Relations & External Communication Manager
Befimmo CommVA
Waversesteeweg, 1945 - 1160 Brussel
Tel.: 02/679.38.60 - Fax: 02/679.38.66
www.befimmo.be - E-mail: e.delacroix@befimmo.be