Befimmo

Embargo
26 mei 2011 - 17u40

Halfjaarlijks Financieel Verslag 2010/2011 - Gereglementeerde informatie
Halfjaarrekeningen over de periode van 01.10.2010 tot 31.03.2011

Reflecting on the future

Markante feiten

- Succesvolle arbitrages in de portefeuille
- Evolutie in de reële waarde (-0,66%) in lijn met de vooruitzichten
- Zeer sterke stijging van het nettoresultaat (+210%)
- EPRA earnings in lijn met de vooruitzichten

- Froissart-gebouw beloond met de prijs "2011 BREEAM OFFICES AWARD"
- Succesvol openbaar bod van obligaties voor een bedrag van 162 miljoen €

15 years
A STRONG FUTURE CAN ONLY BE BUILT ON SOLID FOUNDATIONS. BEFIMMO

Inhoudstafel

Tussentijds beheersverslag

Belangrijke gebeurtenissen tijdens het halfjaar 3
Portefeuille 6
Brusselse vastgoedmarkt 11
Conclusies van de vastgoedexpert 13
Maatschappelijk verantwoord ondernemen 15
Informatie over de belangrijkste risico's 16
Financiële structuur 20
Financiële resultaten 22
Befimmo op de beurs 26
Raad van Bestuur, Aandeelhouderschap en Kalender 28

Samengevatte financiële staten 30

Geconsolideerd verkort overzicht van het totaalresultaat 31
Geconsolideerde verkorte balans 32
Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht 33
Geconsolideerd verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen 34
Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten 35
Verslag van de Commissaris 41

Verklaring 42

Profiel van Befimmo 43

De Raad van Bestuur van de vennootschap Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 19 mei 2011 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten per 31 maart 2011 van de Vastgoedbevak Befimmo op te stellen.

Elke referentie aan de portefeuille, het vermogen, de cijfergegevens, de activiteiten van Befimmo, moet worden begrepen op geconsolideerde basis, met inbegrip van deze van haar dochterondernemingen, tenzij het tegendeel uitdrukkelijk blijkt uit de context of uit een vermelding.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens het halfjaar

Investeringen en desinvesteringen

Het eerste halfjaar van het boekjaar werd gekenmerkt door een gevoelige herleving op de vastgoedinvesteringsmarkt. Een aantal transacties kregen concreet vorm, vooral tijdens het eerste kwartaal van 2011. Het ging om kantoorgebouwen die aan criteria van het type "core" beantwoorden op het vlak van volume, ligging, kwaliteit van de huurder en vaste duur van de huurcontracten.

In deze context rondde Befimmo in de voorbije maanden een aantal belangrijke operaties af. Zo voltooide ze de overdrachten van de gebouwen Empress Court in Brussel en Kattendijkdok in Antwerpen. Daarnaast verwierf Befimmo de vennootschap die eigenaar is van het complex Pavilion, een geheel van gebouwen die ten volle stroken met haar strategie van gespecialiseerde investeerder en die op lange termijn terugkerende inkomsten bieden.

0verdracht van Empress Court
(15.500 m²)

Ter herinnering, in juli 2010 sloot Befimmo met de firma Vivaqua een verkoopovereenkomst voor het gebouw Empress Court in Brussel, in toekomstige staat van afwerking, voor een nettobedrag van 51 miljoen € (uitgezonderd rechten en BTW).

De oplevering van het gebouw, na voltooiing van het renovatieprogramma, vond zoals gepland plaats in maart 2011. De verkoop van het gebouw levert een resultaat op van 12,33 miljoen €, of 0,73 € per aandeel, in de financiële staten over het eerste halfjaar van het boekjaar 2010/2011.

Uit deze operatie blijkt dat gebouwen die beantwoorden aan kwaliteitscriteria inzake ligging, grootte, bereikbaarheid en flexibiliteit, zelfs in moeilijke marktomstandigheden zowel huurders als kopers vinden.

Overdracht van het Kattendijkdok
(12.000 m²)

Nogmaals ter herinnering, Fedimmo tekende in september 2010 een verkoopovereenkomst voor het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen, voor een bedrag van 7,8 miljoen € uitgezonderd rechten.

De verkoop werd in de loop van het eerste kwartaal 2011 voltrokken. Deze operatie genereert een resultaat (groepsaandeel) van 2,04 miljoen €, of 0,12 € per aandeel, in de financiële staten over het eerste kwartaal van het boekjaar 2010/2011.

Ze kadert in de strategie van Fedimmo, die zich toespitst op kantoorvastgoed en bestaat uit de verkoop van haar gebouwen met aflopende huurcontracten, en waarvoor een reconversie met herbestemming (residentieel, logistiek, enz.) de meest aangewezen oplossing lijkt.

Andere overdrachten

Befimmo voert ook arbitrages uit in haar vastgoedportefeuille, vooral voor gebouwen in zones buiten het centrum en in de rand van Brussel, waarvan de ligging niet meer strookt met haar strategische koers. Zo legt Befimmo momenteel bijvoorbeeld de laatste hand aan de verkoop van de kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpsesteenweg, 177 in Brussel.

Verwerving van Ringcenter NV, eigenaar van het complex Pavilion
(19.650 m²)

In het eerste kwartaal van 2011 sloten Befimmo en twee van haar dochterondernemingen een akkoord met het Duitse fonds SEB Investment GmbH, over de verwerving van de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion, gelegen in de Europese wijk in Brussel.
De Europese Commissie heeft een vruchtgebruikrecht op heel dit complex voor een resterende duur van bijna 15 jaar, tegen een periodieke vergoeding die een lopend rendement van 5,12% biedt, berekend op de geraamde investeringswaarde van 78 miljoen €.
Deze operatie sluit aan op de investeringsstrategie die Befimmo nastreeft. Ze ondersteunt onder meer de stabiliteit van Befimmo's inkomsten en draagt bij tot de standvastigheid van het dividend dat ze aan haar aandeelhouders aanbiedt. Op basis van de hypothesen voor de vooruitzichten die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 werden gepubliceerd, leidt deze operatie inderdaad tot een jaarlijkse verbetering van de EPRA earnings[1] van Befimmo met ongeveer 0,10 € per aandeel.

(1) EPRA earnings: recurrent resultaat uit de operationele activiteiten. Voor meer informatie, gelieve de EPRA Best Practices Recommendations (oktober 2010) op de website van de European Public Real Estate Association te consulteren (www.epra.com).

Belangrijke gebeurtenissen tijdens het halfjaar

Voorstel voor fusie door overneming van Ringcenter NV (2)

Op 28 maart 2011 dienden Befimmo CommVA en Ringcenter NV een voorstel in voor de fusie door overneming van Ringcenter door Befimmo. Het kapitaal van Ringcenter, dat vertegenwoordigd wordt door 14.000 aandelen zonder nominale waarde, wordt aangehouden door Befimmo en haar dochterondernemingen Meirfree NV en Vitalfree NV, voor respectievelijk 4.340, 6.440 en 3.220 aandelen.

Deze fusie zal leiden tot de overdracht naar Befimmo van alle activa en passiva van Ringcenter. Bovendien zullen de aandelen van Ringcenter die in het bezit zijn van Meirfree en Vitalfree, geruild worden tegen een aantal gewone aandelen van Befimmo die nog moeten uitgegeven worden. De ruilverhouding bedraagt 65,9805 gewone aandelen van de overnemende vennootschap voor 1 aandeel van de over te nemen vennootschap. Hieruit volgt de uitgifte van 637.371 nieuwe aandelen van Befimmo.

Dit fusievoorstel zal ter goedkeuring worden voorgelegd op een Buitengewone Algemene Vergadering van Befimmo en van Ringcenter die in juni 2011 zullen plaatsvinden.

Renovatie- en herinrichtingswerken

Befimmo voerde in het eerste halfjaar van het boekjaar opknap- en herstellingswerken uit voor een bedrag van 1,01 miljoen €, dat in de resultatenrekening per 31 maart 2011 geboekt werd.
Daarnaast deed Befimmo in de loop van het eerste halfjaar 2010/2011 een aantal investeringswerken in haar gebouwen, voor een totaal bedrag van 17,8 miljoen €.

Central Gate (33.000 m²)

Befimmo zet haar ambitieus renovatieprogramma in het gebouw Central Gate in Brussel voort.

Dit programma heeft betrekking op de herstelling van de gevels en daken, de heraanleg van de parkeerruimte, de patio's en 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 zijn gestart in januari 2011 en zouden 18 maanden moeten duren.

Wetenschap-Montoyer (5.300 m²)

Dit project was laureaat in de wedstrijd "BIM 2009 - Groene gebouwen" en heeft het certificaat "BREEAM Design & preconstruction: Excellent". Het bestaat uit 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 gebouw is uitstekend gelegen in de Europese wijk in Brussel en zou in de loop van het tweede halfjaar 2011 beschikbaar moeten zijn voor verhuur.

Empress Court (15.500 m²)

De zware renovatiewerken in het gebouw Empress Court (budget 25,0 miljoen €) zijn afgelopen. Het gebouw werd erkend en zoals gepland op 1 maart 2011 overgedragen aan de vennootschap Vivaqua (zie hiervoor).

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 (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 voor een vaste duur van 25 jaar 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 is momenteel aan de gang.

(2) Alle documenten met betrekking tot deze fusie zijn beschikbaar op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Belangrijke gebeurtenissen tijdens het halfjaar

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 het Waals Gewest, de bevoegde overheid voor de aflevering van de enige vergunning. De gewijzigde plannen alsook de complementaire resultaten van de effectenstudie werden ingediend, en zijn het onderwerp van een nieuw openbaar onderzoek. De beslissing van de overheid over de vergunning zou in het derde kwartaal van 2011 moeten vallen.

Toren 3 van het World Trade Center (75.800 m²)

De eerste twee fasen van de renovatiewerken in de Toren 3, van het WTC in Brussel, zijn afgewerkt. De derde en laatste fase is nog aan de gang en zou tegen eind 2012 voltooid moeten zijn. Het totale budget voor de renovatiewerken in de Toren 3 van het World Trade Center bedraagt 22,2 miljoen €.

Andere investeringen

Befimmo voerde in dit eerste halfjaar van het boekjaar nog andere werken uit, zoals de renovatie van de gevels en van een inkomhal van het complex Fountain Plaza, de renovatie van de inkomhal van het gebouw Guimard, de renovatie van de inkomhal en van de gemeenschappelijke delen van het gebouw Dubrucq en ook werken voor de verbetering van de energieprestaties van de portefeuille.

Verhuringen

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2010/2011 tekende Befimmo nieuwe huurcontracten en verlengingen van huurcontracten voor een oppervlakte van meer dan 32.500 m², waarvan bijna 27.000 m² kantoren en zowat 5.500 m² handelszaken, opslagruimte of polyvalente ruimte. In het eerste halfjaar van het vorig boekjaar lag dit cijfer op 19.000 m².

Bepaalde grote huurders, zoals Alpha Crédit en Shell Belgium, maar ook de Ondernemingen Louis De Waele, Agallis, Auxipress, Unico Banking Group, de Europese Vereniging van Coöperatieve Banken, Fortis Bank, Stryker, Carestream Health Belgium, Tokai Rika Belgium, Safilo Benelux, ITW Signode, Toyoda Gosei Europe en MD-Ultimate hebben hun huurcontracten met meerdere jaren verlengd, voor een totaal van 25.818 m². De meeste van die contracten bereikten hun vervaldag. Deze verlengingen getuigen van de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap en van het proactieve beheer door het commercieel team.

Befimmo had ook het genoegen om in het eerste halfjaar van het boekjaar nieuwe klanten in haar portefeuille te verwelkomen, zoals Fidupar, Health City België, Total Belgium, Softline, Sinsys, Center for Networking Alliance, Unamic/HCN, Telima Belgique, Sorin Group Belgium, Habasit Belgium en Integra LS Benelux, voor een totaal van 6.712 m².

De voorwaarden waaronder deze nieuwe contracten afgesloten werden sluiten aan op de hypothesen, die werden aangegaan in het kader van de vooruitzichten op drie jaar, gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

Deze beduidende verlengingen en nieuwe huurcontracten, evenals de opname in de portefeuille van het gebouw Pavilion (hierboven beschreven) trekken de gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten op tot 9,20 jaar op 31 maart 2011, ten opzichte van 9,14 jaar in het begin van het boekjaar.

Na de halfjaarlijkse afsluiting op 31 maart 2011, tekende Befimmo een nieuw huurcontract op lange termijn met de vennootschap Apollo Management Investment, voor een totale oppervlakte van 1.300 m² in het gebouw Axento in Luxemburg. Het gebouw Axento, waarvan de inkomensgarantie van 18 maanden op 31 december 2010 verstreek, is nu voor meer dan 85% verhuurd.

Portefeuille

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen, berekend op basis van de werkelijk voor verhuur beschikbare oppervlaktes, ligt per 31 maart 2011 op 93,86% (ten opzichte van 94,82% op 31 december 2010 en van 95,53% op 30 september 2010).

Wanneer men rekening houdt met de gebouwen gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, ligt de bezettingsgraad op 31 maart 2011 op 92,97% (tegenover 93,89% op 31 december 2010 en 94,03% op 30 september 2010).

Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de opname van het gebouw Froissart in de portefeuille van voor verhuur beschikbare gebouwen, na de renovatie die in oktober 2010 werd voltooid, en aan het verstrijken van de inkomensgarantie op de lege oppervlaktes in het gebouw Axento.

Het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen (uitgezonderd vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring) ligt op 31 maart 2011 op 6,49%, vergeleken met 6,63% op 31 december 2010 en 6,60% op 30 september 2010.

Het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten, de geraamde huurwaarde op de leegstaande oppervlaktes inbegrepen, van de vastgoedbeleggingen (uitgezonderd vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring) ligt op 6,92% op 31 maart 2011, vergeleken met 7,00% op 31 december 2010 en 6,90% op 30 september 2010.

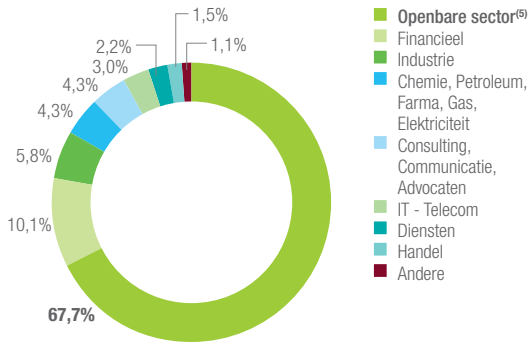
HUURDERS (op 31.03.2011)

	Jaarlijkse huur	Gewogen gemiddelde duur[3]	Percentage
1. Openbare sector (federaal & regionaal)			58,6%
2. Europese instellingen & vertegenwoordigingen			9,1%
Grootste twee huurders: OPENBARE SECTOR	**86,4 miljoen €**	**10,9 jaar**	**67,7%**
3. Fortis Bank en verbonden vennootschappen			4,5%
4. Linklaters De Bandt			2,6%
5. BGL BNP Paribas en verbonden vennootschappen			2,4%
6. Levi Strauss			2,3%
7. Citibank			2,2%
8. Sheraton Management LLC			1,5%
9. General Electric			0,9%
10. Scarlet Business			0,7%
Acht volgende huurders	**21,6 miljoen €**	**7,2 jaar**	**16,9%**
Tien volgende huurders	**5,5 miljoen €**	**4,3 jaar**	**4,3%**
Grootste 20 huurders	**113,5 miljoen €**	**9,9 jaar**	**89,0%**
± 165 huurders	**14,1 miljoen €**	**3,4 jaar**	**11,0%**
TOTAAL	**127,6 miljoen €**	**9,2 jaar**	**100,0%**

(3) Gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten (of de som van de jaarlijkse lopende huurinkomsten van elke huurovereenkomst vermenigvuldigd met de nog resterende duur tot de eerste vervaldag van de huurovereenkomst) gedeeld door de totale lopende huurinkomsten van de portefeuille.

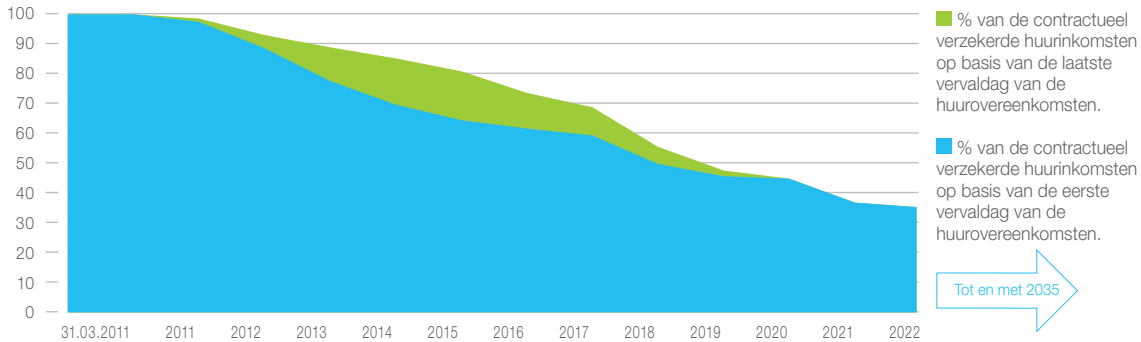
Portefeuille

Huurders[4]



Percentage van de contractueel gewaarborgde huurinkomsten, op basis van de restduur van de huurcontracten van de geconsolideerde portefeuille[6]

(op grond van de lopende en reeds ondertekende toekomstige huurcontracten) (in%)



(4) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huren op 31 maart 2011.
(5) Openbare sector : Belgische publieke instellingen (federaal, regionaal & Gemeenschappen), Europese Instellingen en vertegenwoordigingen.
(6) De huurinkomsten van de toekomstige jaren, berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het gegeven dat elke huurder op de eerste vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende huurcontracten op 31 maart 2010. Deze grafiek houdt geen rekening met de nieuwe huurovereenkomst van 25 jaar vast, die met de Regie der Gebouwen werd afgesloten voor het gebouw Paradis in Luik.

Portefeuille

Variatie in de reële waarden van de vastgoedportefeuille

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo heeft op 31 maart 2011 een reële waarde van 1.957,2 miljoen €, tegenover een reële waarde van 1.922,6 miljoen € op 30 september 2010. Deze evolutie omvat de kosten voor de renovatiewerken die tijdens het halfjaar in de portefeuille gebeurden, evenals de opname van het gebouw Pavilion, de overdracht van de gebouwen Empress Court en Kattendijkdok en de variaties in de reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden.

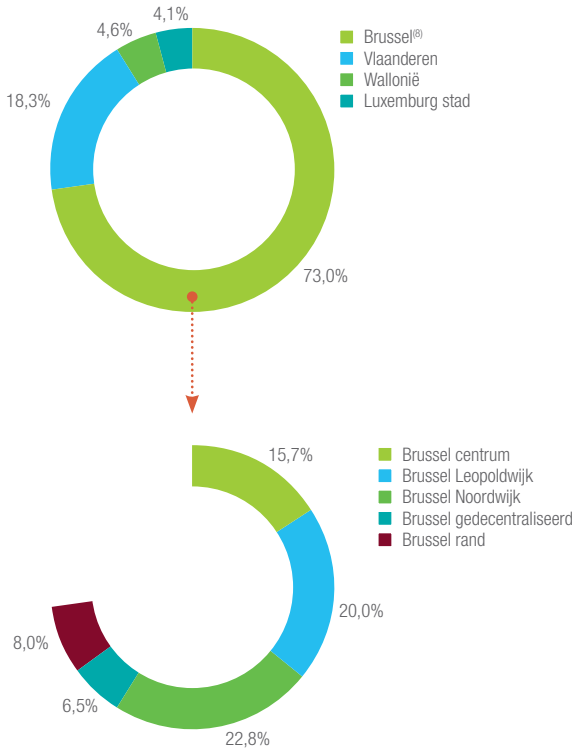
Uitgezonderd investeringen en desinvesteringen is over het eerste halfjaar van het boekjaar 2010/2011 een daling van ongeveer 13,1 miljoen € (-0,66%) in de reële waarde van de portefeuille vast te stellen, namelijk -0,38% voor het eerste kwartaal van het boekjaar en -0,29% voor het tweede kwartaal van het boekjaar.

De waarde van de portefeuille van Befimmo (uitgezonderd Fedimmo) ging over het halfjaar iets naar beneden (-1,16%), als gevolg van:

- waardeverminderingen op bepaalde gebouwen waarvan de vervaldag van de huurcontracten nadert, en op gebouwen met kortlopende huurcontracten die nog kampen met een druk op de geraamde huurwaarden;

- waardestijgingen op de gebouwen in het CBD die nog op lange termijn verhuurd zijn aan openbare instellingen, omdat de verrichtingen gedurende de voorbije maanden, aantoonden dat beleggers erg uit zijn op goed gelegen gebouwen die op lange termijn gewaarborgde inkomsten van openbare instellingen bieden.

Geografische spreiding[7]

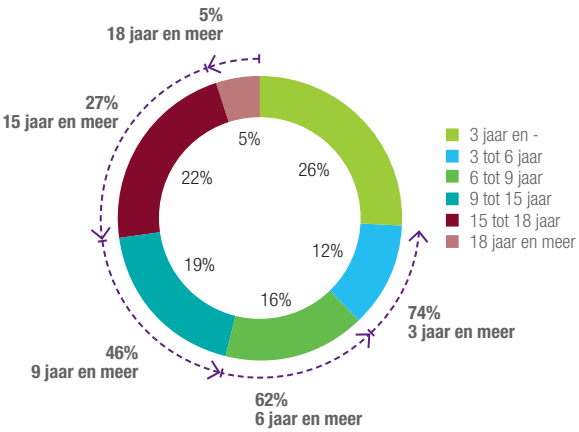


(7) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarden op 31 maart 2011.
(8) Brussel: het gaat om Brussel en zijn economisch hinterland, namelijk het Central Business District (CBD), de gedecentraliseerde zone en de rand.

Portefeuille

De gebouwen van Fedimmo, waarvan de meeste lange tijd verhuurd zijn aan de Belgische Staat, kenden dan weer een lichte waardestijging in het eerste halfjaar van het boekjaar (0,23%). Deze stijging is enerzijds toe te schrijven aan de indexering van de huurprijzen in 2010 (2,5%). Anderzijds is deze waardestijging een gevolg van de verhoogde belangstelling van beleggers voor gebouwen die op lange termijn gewaarborgde inkomsten bieden van openbare instellingen. De expert heeft hiermee rekening gehouden in zijn waardebepaling.

Duur van de huurcontracten[9]



WAARDEVERANDERINGEN

KANTOREN	Variatie over het halfjaar[10]	Aandeel in de portefeuille[11]	31.03.2010	30.09.2010 (in miljoen €)	31.03.2011
Vastgoed beschikbaar voor verhuring		**97,7%**	**1 871,7**	**1 835,3**	**1 914,3**
Brussel centrum (CBD)	-0,27%	56,5%	1 047,1	1 017,8	1 106,4
Brussel gedecentraliseerd	-1,28%	6,5%	133,6	129,8	127,9
Brussel rand	-2,64%	8,0%	162,7	159,6	155,8
Vlaanderen	0,08%	18,3%	356,2	358,4	358,7
Wallonië	-2,69%	4,3%	89,8	87,5	85,1
Luxemburg stad	-2,01%	4,1%	82,3	82,2	80,4
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring		**2,2%**	**44,2**	**49,6**	**42,3**
VASTGOEDBELEGGINGEN		**99,9%**	**1 915,9**	**1 885,0**	**1 956,6**
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		**0,1%**	**4,7**	**37,7**	**0,6**
TOTAAL	**-0,66%**	**100,0%**	**1 920,6**	**1 922,6**	**1 957,2**

Wijziging in de perimeter tussen 31 maart 2010 en 31 maart 2011: overdracht van het gebouw Kattendijkdok, Hulpe 177 (7de verdieping en 3de verdieping achteraan), Empress Court en opname in de portefeuille van het gebouw Pavilion.

(9) De verhoudingen worden uitgedrukt op basis van de lopende huur op 31 maart 2011.
(10) De variatie over het halfjaar komt overeen met de variatie in de reële waarden, bij constante perimeter, tussen 30 september 2010 en 31 maart 2011 (uitgezonderd investeringen en desinvesteringen).
(11) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 maart 2011.

Portefeuille

SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEVENS VAN DE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO[12] (op 31.03.2011)	Huuroppervlakte (m²)	Aandeel in de portefeuille[13]	Lopende huren (in duizend €)	Bezettingsgraad
Brussel centrum 9 gebouwen	109 639	14,6%	18 550	92,16%
Brussel Leopoldwijk 9 gebouwen[14]	90 469	16,2%	20 711	94,65%
Brussel Noordwijk 3 gebouwen	187 506	25,1%	31 994	98,52%
Brussel Central Business District [CBD] 21 gebouwen	**387 614**	**55,9%**	**71 255**	**95,66%**
Brussel gedecentraliseerd 7 gebouwen	**60 260**	**6,5%**	**8 235**	**86,63%**
Brussel rand 7 gebouwen en kantoorparken	**106 470**	**9,3%**	**11 886**	**83,07%**
TOTAAL BRUSSEL	**554 344**	**71,7%**	**91 376**	**92,96%**
Vlaanderen 33 gebouwen	180 563	16,5%	21 060	100,00%
Wallonië 20 gebouwen	95 601	8,9%	11 322	100,00%
Luxemburg stad 1 gebouw	13 447	2,9%	3 700	72,35%
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	**843 955**	**100%**	**127 457**	**93,86%**
VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING, MET HET OOG OP VERHURING	5 316	-	-	-
VASTGOEDBELEGGINGEN	**849 271**	**100%**	**127 457**	**92,97%**
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP[15]	**534**	**-**	**-**	**-**
TOTAAL	**849 805**	**100%**	**127 457**	**-**

(12) Een volledige lijst van alle gebouwen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo werd als bijlage opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010, beschikbaar op de website van Befimmo (www.befimmo.be).
(13) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 maart 2011.
(14) Rekening houdend met het gebouw Froissart waarvan de renovatie werd afgerond in oktober 2010 en de opname in de portefeuille van het gebouw The Pavilion, op 21 februari 2011.
(15) Geen rekening houdend met het gebouw Kattendijkdok, overgedragen op 13 januari 2011, noch met het gebouw Empress Court overgedragen op 1 maart 2011 of het gebouw Hulpe 177 - derde verdieping achteraan, overgedragen op 23 december 2010. Er wordt echter wel rekening gehouden met het gebouw Hulpe 177 - derde verdieping vooraan, momenteel in overdracht.

Brusselse vastgoedmarkt

De jaren 2009 en 2010 waren matig wat de take-up van Brusselse kantoren betreft en ook 2011 blijkt nog moeilijk.

De economische en financiële crisis lijkt wel langzaam weg te ebben, maar de vastgoedsector reageert trager op deze crisis. Bedrijven blijven voorzichtig, investeren weinig en herstructureren om hun kosten te drukken. Ondertussen bereikt de huurleegstand op de Brusselse kantoormarkt een piek, omwille van de grootscheepse kantoorprogramma's die vóór oktober 2008 opgezet werden.

Gelukkig neemt de verhoging van de huurleegstand iets af omdat er heel wat minder nieuwe speculatieve projecten worden opgeleverd op de markt.

De beleggingsmarkt wordt stilaan sterker en registreert een investeringsvolume van meer dan 210 miljoen € over het eerste kwartaal van 2011. Dat is al bijna de helft van het volume dat voor heel 2010 werd opgetekend. Dit volume ligt echter nog ver af van de volumes die voor de jaren 2005 tot 2008 gehaald werden, toen namelijk tussen 1,3 en 2 miljard € per jaar. Kandidaat-beleggers willen inderdaad topkwaliteit, in combinatie met verzekerde toekomstige inkomsten. Om dezelfde redenen verkiezen de verkopers echter niet te verkopen. Hierdoor beantwoordt het aanbod van producten niet aan de verwachtingen van de kandidaat-kopers, wat het transactievolume in de voorbije twee jaar fors deed slinken.

Huurmarkt (16)

Vraag

Over het eerste kwartaal van 2011 haalt de take-up van kantoorruimte in Brussel slechts 43.000 m², tegen bijna 150.000 m² tijdens het eerste kwartaal van 2010. Ondanks deze aarzelende start zou de vraag tegen het einde van het jaar toch op 560.000 m² moeten komen, het gemiddeld niveau van vóór de crisis. Dat zal te danken zijn aan de vraag die uitgaat van de Europese Commissie en van het Europees Parlement, die dit jaar nog een aanzienlijke take-up zouden moeten bevestigen.

In deze eerste drie maanden werd de vraag gekenmerkt door kleine transacties. De grootste hadden betrekking op de Leopoldwijk, maar vooral op de Brusselse rand. De rand was inderdaad het meest in trek, waar voor 12.200 m² transacties uitgevoerd werden. Dit komt neer op bijna een derde van de totale vraag voor het kwartaal. Zo droeg de vennootschap Yara fors bij tot het totaal op deze submarkt, met de huur van bijna 5.400 m² in het recent ontwikkelde Corporate Village Aramis.

Momenteel gaat een aanzienlijk percentage van deze vraag uit van huurders van wie het huurcontract binnenkort vervalt of op een break komt. Ze willen dan graag voordeel halen uit gunstige huurvoorwaarden en deze kans grijpen om te verhuizen naar recentere, modernere kantoren van betere kwaliteit. Bedrijven zoeken alsmaar meer naar nieuwe gebouwen, die efficiënter zijn op het gebied van ruimtegebruik en energiekosten.

In de Leopoldwijk werd een beperkt aantal kleine transacties genoteerd voor 11.000 m². Het gaat vooral om lobbyisten die verbonden zijn aan de Europese Unie en om advocaten die recenter en goed gelegen vastgoed zoeken.

Aanbod

In het eerste kwartaal van 2011 kwam ongeveer 83.000 m² aan nieuwe kantoren op de markt. Tegen het eind van het jaar wordt zowat 85.000 m² kantoorruimte verwacht, waarvan 27% nog te huur is.

Het opleveringsvolume kromp aanzienlijk in de voorbije maanden, omdat de ontwikkelaars en promotoren terughoudend zijn en geen nieuwe speculatieve bouwprojecten meer willen opstarten, zonder voorafgaande verbintenis van een huurder. De toekomstige verhuurde kantoorprojecten zijn onder meer North Light aan GDF-Suez, South Crystal aan Infrabel of ook Vier-Armen aan de Regie der Gebouwen. Verwacht wordt dat de bouwactiviteit op haar laagste peil zal komen in 2011 en 2012, om vanaf 2013 weer op te veren.

(16) Bron: CB Richard Ellis – 31 maart 2011

Brusselse vastgoedmarkt

Huurleegstand

Ondanks de geringe take-up in de eerste drie maanden, nam de beschikbaarheid van kantoren verder af, van 11,84% eind juni 2010 naar 11,65% op 31 maart 2011. Het aanbod kantoren ligt momenteel op ongeveer 1,5 miljoen m².

Deze dalende tendens in de huurleegstand op de kantoormarkt in Brussel is tegelijk te verklaren door het klein aantal nieuwe projecten die op de markt komen en door de reconversie van lege kantoren tot woningen, hotels of rusthuizen, op alsmaar grotere schaal.

Huurwaarden

In deze marktomstandigheden blijven de huurprijzen erg concurrerend.

De "prime" kantoorruimtes worden tegen 285 €/m²/jaar verhuurd. De gewogen gemiddelde huurprijzen liggen rond 166 €/m²/jaar.

Beleggingsmarkt[17]

De Brusselse beleggingsmarkt blijft sterker worden, met een totaal van meer dan 213 miljoen € dat in het eerste kwartaal van 2011 werd geïnvesteerd in kantoorgebouwen in Brussel. Dit volume ligt maar liefst 77% hoger dan het volume dat in het eerste kwartaal van 2010 werd geïnvesteerd. De grootste transacties betroffen de verwerving van het complex Pavilion door Befimmo, de verwerving van het gebouw Renaissance door Swiss Life France of van Nerviens 85 door RREEF (Deutsche Bank).

Toch blijft de Brusselse beleggingsmarkt verzwakt. De grote oorzaak is dat er te weinig 'prime' producten te koop zijn, terwijl er veel vraag is naar dergelijke activa. Daarnaast stellen de beleggers zeer hoge eisen tijdens de verwervingsfase, met als gevolg dat een groot aantal kleinere en complexe transacties worden uitgesteld of zelfs afgeblazen. Zo gaan de waarden in dit 'prime' segment weer de hoogte in. Bepaalde 'prime' producten die op lange termijn verhuurd zijn ('super-core' genoemd) gaan zelfs van de hand voor rendementen onder de 5%.

Kantoorgebouwen van de hoogste kwaliteit worden verkocht voor een rendement van zowat 6,25% in het CBD en 7,50% in de rand, met 3/6/9-contracten, en van zowat 5,25% voor langlopende contracten. Deze rendementen bleven ongewijzigd sinds dezelfde periode vorig jaar.

Poelaert
Brussel centrum

(17) Bron: CB Richard Ellis – 31 maart 2011.

Conclusies van de vastgoedexpert

Aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV
Zaakvoerder van Befimmo CommVA
Parc Goemaere
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel

Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 31 maart 2011.

Achtergrond

Conform artikel 59, § 1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de Bevaks dient Befimmo haar vastgoed patrimonium op 31 maart 2011 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij zijn aangesteld voor het deel van de portefeuille van Befimmo dat op lange termijn verhuurd is alsook de Fedimmo portefeuille; Winssinger & Vennoten is aangesteld voor de waardebepaling van de andere gebouwen in de Befimmo portefeuille. Verder hebben wij de resultaten van de waardebepaling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

Jones Lang LaSalle is in België actief sinds 1965 en heeft een lange staat van dienst wat betreft het waarderen van professioneel vastgoed. Winssinger & Vennoten geeft eveneens aan over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Befimmo actief is te beschikken, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. De opdracht is door de experts in volledige onafhankelijkheid uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Befimmo verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Befimmo is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

Opinie

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op datum van de waardebepaling, onder normale verkoopsvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebepalingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m² geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term & Reversion". De waardebepaling is in twee delen onderverdeeld: het huidig inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de geschatte markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd.

Deze methode van waarderen gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen. De multiplicator varieert afhankelijk van het vereist rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijk factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn:

- Geen recuperatie van de kosten en de taksen door de eigenaar terwijl dit normaal gezien door de huurder wordt gedragen;
- Renovatie en herstellingswerken die op de datum van waardering nodig zijn om de markthuurwaarde te garanderen;
- Uitzonderlijke kosten.

De methode van "kapitalisatie" die wij hier toepassen is te onderscheiden van de "geactualiseerde cashflow" methode. Bij deze laatste methode worden toekomstige groei en indexatie wel expliciet opgenomen. Dit onderscheid heeft als gevolg dat de gebruikte rendementen in een waardepaling met geactualiseerde cashflows (DCF) hoger liggen dan die bij de statische kapitalisatie methode. De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere

Conclusies van de vastgoedexpert

gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt dat bepalend is.

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een Bevak gebruik gemaakt van de reële waarde ("fair value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2011

2.007.308.000 €
(TWEE MILJARD ZEVEN MILJOEN DRIEHONDERD EN ACHT DUIZEND EURO);

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

De waarschijnlijke verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 maart 2011 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

1.957.154.000 €
(EEN MILJARD NEGENHONDERD ZEVENENVIJFTIG MILJOEN HONDERD VIERENVIJFTIG DUIZEND EURO);

inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst 6,49%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,92% voor dezelfde portefeuille. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 93,86%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad 92,97%

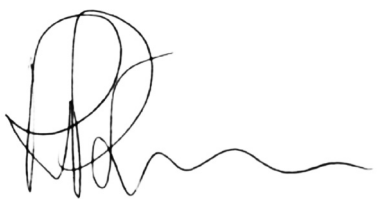
De huidige huur voor de totale vastgoedportefeuille ligt gemiddeld +/-6,02% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	%
VASTGOEDBELEGGINGEN	**1 956,6**	**99,9**
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	1 914,3	97,7
Brussel centrum (CBD)	1 106,4	56,5
Brussel gedecentraliseerd	127,9	6,5
Brussel rand	155,8	8,0
Vlaanderen	358,7	18,3
Wallonië	85,1	4,3
Luxemburg stad	80,4	4,1
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	42,3	2,2
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	**0,6**	**0,1**
TOTAAL	**1 957,2**	**100**

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 15 april 2011



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
National Director
Head of Valuations and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Befimmo spant zich verder in op het gebied van Duurzame Ontwikkeling en voert haar milieuprogramma[18] uit om de impact van haar vastgoedportefeuille op het milieu te beperken. Een meer uitvoerige beschrijving zal opgenomen worden in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

breeam awards 2011

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar werd Fedimmo beloond met de prijs "2011 BREEAM[19] AWARD category Europe Offices", voor het renovatieproject van haar gebouw Froissart in Brussel. Dit gebeurde op de "Ecobuild" beurs die in maart 2011 in Londen plaatsvond. Deze internationaal vermaarde beurs is de belangrijkste op het gebied van duurzaam ontwerpen en bouwen.

Concreet betekent dit dat het renovatieproject Froissart, dat in oktober 2010 werd afgerond, de hoogste score behaalde van alle Europese projecten die een BREAAM-certificatie kregen.

Naast de hoge energieprestaties van dit gebouw omvat dit project onder meer elementen zoals de terbeschikkingstelling van informatie over het openbaar vervoer voor de gebruikers van het gebouw, alsook voorzieningen voor fietsers. Deze beloning is de concrete vormgeving van de externe erkenning van de duurzame prestaties van onze projecten.

Daarbij is Befimmo ook van plan om zich, inzake het beheer van de broeikasgassen zoals koolstofemissie, geleidelijk te schikken naar de internationale norm "Greenhouse Gas Protocol[20]". Deze norm werd uitgewerkt door het WRI (World Resources Institute[21]) en de WBCSD (World Business Council for Sustainable Development[22]), en is een meetinstrument dat wereldwijd wordt erkend en gebruikt om de broeikasgassen vlotter in kaart te kunnen brengen, te kwantificeren en te beheren.

Befimmo werkt ook mee aan de rapportering over koolstofemissies tengevolge van haar activiteiten en beantwoordt in dat kader voor het eerst de vragenlijst van het "Carbon Disclosure Project[23]".
Dit project is bedoeld om een wereldwijde gegevensbank aan te maken over de emissie van broeikasgassen door bedrijven. Deze organisatie treedt op in naam van 551 investeerders, die meer dan 71 triljoen US$ vertegenwoordigen.

En tot slot werd Befimmo in dit eerste halfjaar van 2010/2011 lid van Business & Society Belgium[24]. Deze organisatie verenigt een zestigtal bedrijven en heeft de opdracht om uit te groeien tot het referentiepunt voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) in België.

(18) Voor meer informatie, zie het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 of de website van de Vennootschap via volgende link: http://www.befimmo.be/nl/milieuprogramma.
(19) BREEAM is eerste methode voor de beoordeling van de milieuprestaties van gebouwen. Het gaat om maatstaven voor de beste werkwijzen inzake duurzaam ontwerpen. Dit referentiesysteem wordt momenteel het meest gebruikt om de milieuprestatie van een gebouw te beschrijven.
(20) http://www.ghgprotocol.org/
(21) http://www.wri.org/
(22) http://www.wbcsd.org/
(23) http://www.cdproject.net/
(24) http://www.businessandsociety.be/

Informatie over de belangrijkste risico's

De informatie in dit hoofdstuk is een samenvattende update van de informatie die in dat verband gepubliceerd werd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 en in het Prospectus van 30 maart 2011.

Bepaalde risico's verbonden aan de activiteiten van Befimmo worden versterkt door de huidige moeilijke economische conjunctuur. Het gaat voornamelijk over het risico van de neerwaartse evolutie van de reële waarde van het vastgoed, het risico op insolventie van huurders, het risico op leegstand en het risico van de evolutie van de rentevoeten. Deze risico's worden hierna uiteengezet.

Belangrijkste risico's verbonden aan Befimmo en aan haar activiteiten

Huurmarktrisico

De Brusselse vastgoedmarkt wordt vandaag gekenmerkt door een aanbod dat groter is dan de vraag. De sectorgebonden concentratie van haar portefeuille op de kantoorvastgoedmarkt en de geografische concentratie in Brussel maken de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt. Hierdoor krijgt de Vennootschap tevens te maken met het risico verbonden aan de bezettingsgraad van haar gebouwen.

Economisch risico

Elke investering, zelfs in onroerende goederen, houdt bepaalde risico's in. De portefeuille van Befimmo is weinig gediversifieerd op sectorieel en geografisch vlak (kantoorgebouwen die hoofdzakelijk in Brussel en in zijn economisch hinterland gelegen zijn). Ook commercieel is de diversifiëring niet groot (op 31 maart 2011 vertegenwoordigt de Belgische Staat als huurder 58,6% van de totale huurinkomsten). De investering, in juli 2009, in het Luxemburgs project Axento, is een eerste etappe in een beperkte internationale diversifiëring die Befimmo overweegt. In voorkomend geval kan deze diversifiëring zich uitstrekken tot de Parijse markt.

Risico's in verband met de huurders

De Vennootschap staat bloot aan de risico's inzake het vertrek of het financieel onvermogen van haar huurders, en aan het risico op leegstand. De huurcontracten die Befimmo afsloot, hebben op 31 maart 2011 een gewogen gemiddelde duur van 9,2 jaar. Om dit risico te verkleinen, voert de Vennootschap een actief beheer van de relatie met haar klanten. Hiermee wil Befimmo maximaal vermijden dat de gebouwen uit haar portefeuille leeg komen te staan.

Op 31 maart 2011 bedroeg de bezettingsgraad 93,86% (het marktpercentage ligt op 88,35%[25]). De bezettingsgraad blijft echter gevoelig voor de conjunctuur en dit vooral in de rand. Op jaarbasis zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 1,2 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben.

Zoals op de markt gebruikelijk is, wordt van de huurders in de privé-sector meestal een huurwaarborg van zes maanden huur gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Staat, Vlaams Gewest, Waals Gewest en Europese instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen, geven echter geen huurwaarborg.

Het behoud van de inkomsten van Befimmo hangt voornamelijk af van het op lange termijn veilig stellen van haar huurinkomsten. In deze optiek verwierf Befimmo tijdens het halfjaar de aandelen van Ringcenter NV, eigenaar van het complex Pavilion, waarop de Europese Commissie nog een vruchtgebruikrecht heeft voor een resterende duur van bijna 15 jaar.

Risico inzake de reële waarde van de gebouwen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die uit onafhankelijke expertises blijkt. Dit heeft een effect op het nettoresultaat en op de schuldratio van de Vennootschap. Op basis van de gegevens per 31 maart 2011, zou een waardevariatie van 1% in het onroerend patrimonium een impact van zowat 19,6 miljoen € op het nettoresultaat en van 0,45% op de schuldratio hebben.

Risico op schadegeval

Voor de Vennootschap bestaat het risico op ernstige schadegevallen in haar gebouwen. Om dit risico af te

(25) Bron: CB Richard Ellis – 31 maart 2011.

Informatie over de belangrijkste risico's

zwakken, zijn de gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die onder meer de risico's op brand, storm, waterschade, enz. dekken).
Op 31 maart 2011 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van nagenoeg 1.852,1 miljoen €.

Risico op waardevermindering van de gebouwen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op waardevermindering van haar gebouwen door de slijtage als gevolg van hun gebruik. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer voldoen aan de toenemende (wettelijke of maatschappelijke) vereisten op het gebied van Duurzame Ontwikkeling (energieprestatie, enz.). Befimmo doet al het mogelijke om haar gebouwen in een goede staat van werking te houden, en om ze op peil te houden in het kader van hun duurzame prestaties. Dit gebeurt via onderzoek naar de nodige preventieve en corrigerende maintenancewerken en via programma's van werkzaamheden, die in samenwerking met de *Property Manager* worden uitgevoerd.

Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type "Totale Waarborg". Zo is op 31 maart 2011 meer dan 61% van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type "Totale Waarborg" gedekt.

Risico's in verband met de uitvoering van grote werken

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's op vertraging, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille. Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. Bovendien voorzien de contracten met de aannemers meestal maatregelen om deze risico's te beperken (boete bij laattijdige uitvoering, maximumprijs, enz.).

Inflatie- en deflatierisico's

De Vennootschap staat bloot aan het risico dat de kosten die ze moet dragen (renovatiewerken, enz.) geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (de basis waarop de huurprijzen geïndexeerd worden). De impact van de aanpassingen van de huurprijzen aan de inflatie (basis: gezondheidsindex) kan op jaarbasis op 1,2 miljoen € geraamd worden, per percent variatie van de gezondheidsindex.

Wat het deflatierisico betreft, voorzien 81,4%[26] van de huurcontracten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een minimale bodem bij een eventuele huurprijsdaling (voor 45,9% ligt deze bodem vast op de basishuurprijs, voor 35,5% op de laatst betaalde huurprijs). Voor het saldo van de huurcontracten, namelijk 18,6%, is geen bodem voorzien.

Risico's in verband met de medecontractanten

Naast het risico van het financieel onvermogen van de huurders, is de Vennootschap ook blootgesteld aan het risico dat haar andere medecontractanten in gebreke blijven (beheerders van gebouwen, aannemers, enz.).

Specifieke risico's bij operaties uitgezonderd België en Luxemburg

De Vennootschap heeft minder ervaring en is ook niet zo vertrouwd met de markt en met de contractpartijen.

Risico's met betrekking tot regelgeving en milieu

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op niet-naleving van de alsmaar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van milieu en brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met de milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat stedenbouwkundige, milieu- of andere vergunningen niet worden bekomen of vernieuwd.

Verschillende elementen kunnen een invloed hebben op de rentabiliteit van de Vennootschap en op de waarde van haar portefeuille. Zo evolueert de regelgeving voortdurend, met name op fiscaal, stedenbouwkundig en milieuvlak en ook op het gebied van het beleid in verband met mobiliteit en Duurzame Ontwikkeling. Andere elementen zijn de nieuwe dwingende maatregelen die aan de Vennootschap zouden kunnen opgelegd worden met betrekking tot de mogelijkheid om

(26) Op basis van de lopende huurprijzen op 31 maart 2011.

Informatie over de belangrijkste risico's

gebouwen te verhuren en bepaalde vergunningen te vernieuwen.

Risico's in verband met het verloop van het personeel

Gezien haar team vrij klein is (bestaande uit 38 mensen op 31 maart 2011), is de Vennootschap blootgesteld aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers weggaan.

Risico's van een rechtszaak

De Vennootschap is in rechtszaken verwikkeld, en kan dat ook in de toekomst nog zijn. Momenteel is Befimmo als eiseres of verweerster betrokken bij enkele gerechtelijke procedures die globaal geen grote impact kunnen hebben op Befimmo. Het is inderdaad maar zeer weinig waarschijnlijk dat de activa of verplichtingen die eruit kunnen voortvloeien, gerealiseerd worden, of het gaat om onaanzienlijke bedragen.

Belangrijkste financiële risico's

Risico's in verband met de financieringskosten

De huidige schuld van de Vennootschap berust grotendeels op leningen met vlottende rentevoeten (handelspapier, bilaterale lijnen en gesyndiceerde kredieten). Met dit beleid vermijdt de Vennootschap dat ze financiele lasten met vrij hoge vaste rentevoeten moet dragen, terwijl haar inkomsten met een neerwaartse druk op de huurprijzen en met een vrij beperkte indexering kampen.

Zo ontstaat evenwel een situatie waarin het resultaat gevoelig is voor de evolutie van de rentevoeten. Een verhoging van de financiële lasten van de Vennootschap zou ook een impact op haar rating kunnen hebben, momenteel BBB/outlook stable op lange termijn en A-2 voor de kortlopende schulden.

De renterisico's die aan dergelijke financiering verbonden zijn, worden echter beperkt door een beleid van indekking tegen het renterisico met een horizon van drie tot vijf jaar. Dit beleid dekt in principe 50 tot 75% van de totale schuld. De bedoeling is bescherming te bieden tegen een forse rentestijging en tegelijk de mogelijkheid behouden dat de Vennootschap, althans gedeeltelijk, haar voordeel kan halen uit rentedalingen. Zo wordt, op basis van de schuld op 31 maart 2011, een deel van de schuld, namelijk 367,9 miljoen € (44,5% van de totale schuld), gefinancierd op basis van vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten, IRS). Voor de rest van de schuld, 470,7 miljoen €, zijn de rentevoeten variabel. Deze blijven wel beperkt (naar boven) via optionele instrumenten (twin caps of caps) voor een notioneel bedrag van 400 miljoen €. Op 31 maart 2011 ligt de dekkingsratio op 91,5%.

De keuze van de instrumenten en van hun niveau is gegrond op een analyse van de rentevooruitzichten van een aantal geraadpleegde banken. Bovendien werd een afweging gemaakt van de kosten voor het instrument tegenover het niveau en het type van bescherming. De keuze is tevens gebaseerd op een raming van het nodige niveau van het nettoresultaat om het vooropgestelde dividend te kunnen uitbetalen.

Op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentetarieven op 31 maart 2011 (uitgezonderd de impact van de indekkingsinstrumenten), wordt de blootstelling zonder dekking aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,25% op 1,9 miljoen € geraamd (op jaarbasis).

Op basis van de ingevoerde dekkingen, de schuldstaat en de Euribor-rentetarieven op 31 maart 2011, zou de impact van een verlaging van de financieringsrente met 0,25% leiden tot een vermindering van de financiële lasten die op jaarbasis op 1,2 miljoen € wordt geraamd. Een gelijkaardige stijging van de rentevoeten zou de financiële lasten op jaarbasis met een geraamde 1,2 miljoen € verhogen.

De financieringskosten van de Vennootschap worden, onder meer, beïnvloed door de rating die Standard & Poor's toekent, en deze hangt onder meer af van het schuldniveau van de Vennootschap. Indien de schuldratio aanzienlijk en langdurig boven de 55% zou gaan, zou dit onder meer tot gevolg kunnen hebben dat de rating van Befimmo de status *"credit watch"* krijgt en dat deze rating op BBB- teruggebracht wordt. Een dergelijke neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financieringen te komen en een bijkomende financiële kost van ongeveer 1,5 miljoen € meebrengen (op jaarbasis, rekening houdend met de schuldstaat op 31 maart 2011). Tevens zou dit een negatieve impact kunnen hebben op het

Informatie over de belangrijkste risico's

imago van de Vennootschap bij de investeerders, wat vervolgens de beurskoers negatief zou kunnen beïnvloeden.
De financieringskosten van de Vennootschap hangen ook af van de toegepaste bankmarges en van de marges die op de financiële markten worden gehanteerd. Sinds 2008 gingen de financieringsmarges fors de hoogte in, wat een invloed heeft op de kosten voor de bijkomende financieringen of eventuele vernieuwingen.

In april 2011 gaf Befimmo een openbaar bod van obligaties uit voor een looptijd van 6 jaar en een bedrag van 162 miljoen €. Deze uitgifte kadert in het herfinancieringsprogramma dat tegen eind maart/april 2012 helemaal moet ingevoerd zijn.

Risico's verbonden aan de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten

De variatie in de vooruitzichten voor de evolutie van de rentevoeten op korte termijn zou een variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kunnen genereren. Op basis van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31 maart 2011 kan worden aangenomen dat zo de rentevoetcurve op 31 maart 2011 met 0,5% onder de curve van de referentiewaarden zou liggen, de variatie in reële waarde van de indekkingsinstrumenten -5,4 miljoen € zou bedragen. Omgekeerd zou de variatie +5,8 miljoen € belopen.

Liquiditeitsrisico's

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico wanneer haar financieringscontracten, de bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet zouden vernieuwd worden of zouden worden opgezegd.

De Vennootschap had een schuldratio van 44,1% op 30 september 2010, op 31 maart 2011 ligt deze op 46,1% (de LTV-ratio bedraagt 40,9% op 30 september 2010 en 43,1% op 31 maart 2011). Het liquiditeitsrisico op korte termijn wordt gedekt door de benutting van lijnen op middellange/lange termijn als backup van het programma gebaseerd op handelspapieren (maximaal 400 miljoen €). Op 31 maart 2011 hebben de financieringen een gewogen gemiddelde duur van 2,9 jaar. Rekening houdend met de uitgifte van obligaties in april 2011 zou deze gewogen gemiddelde duur 3,7 jaar bedraagt hebben op 31 maart 2011.
De eerstvolgende vervaldag voor de vernieuwing van haar financieringen door de Vennootschap betreft een deel van haar gesyndiceerde kredieten, voor een bedrag van 130 miljoen €, dat in maart 2012 terugbetaald moet zijn.
De volgende vervaldag heeft betrekking op de terugbetaling van 520 miljoen € in 2013, een schuld die in het kader van twee gesyndiceerde kredieten werd aangegaan.

Op 31 maart 2011 beschikt de Vennootschap over 134,8 miljoen € aan ongebruikte lijnen.

Risico's verbonden met de bancaire tegenpartijen

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een indekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven. Befimmo heeft zakenrelaties met 13 banken.

Het financieel model van Befimmo is op een structurele schuld gestoeld. Daarom is haar positie in contanten bij een financiële instelling structureel zeer beperkt. Deze bedroeg 3,5 miljoen € op 30 september 2010 en 4,7 miljoen € op 31 maart 2011.

Risico's met betrekking tot de covenants bij de financieringscontracten

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting inhouden om vervroegd terug te betalen. Dit kan het geval zijn wanneer verbintenissen tot bepaalde ratio's, aangegaan bij de ondertekening van het contract *(covenants)*, niet zouden worden nagekomen.

Risico's in verband met het statuut van Vastgoedbevak

In het geval van verlies van de vergunning als Vastgoedbevak, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal stelsel voor Vastgoedbevaks genieten. Daarnaast wordt het verlies van deze erkenning meestal beschouwd als een geval voor vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling *(acceleration)* van de kredieten die de Vennootschap aanging. De Vennootschap is daarnaast onderhevig aan het risico van toekomstige wijzigingen in het stelsel van de Vastgoedbevaks.

Financiële structuur

Openbaar bod van obligaties voor een bedrag van 162 miljoen €

In de loop van april 2011 deed Befimmo voor het eerst een beroep op de privé-beleggersmarkt in het kader van haar herfinanciering. Ze gaf obligaties uit met een looptijd van 6 jaar en een jaarlijkse coupon van 4,5% (bruto, overeenstemmend met een actuarieel brutorendement op de uitgifteprijs van 4,165%), voor een bedrag van 162 miljoen €.

De uitgifte van deze obligaties heeft tot doel om bij te dragen tot het verzekeren van de algemene financieringsbehoeften van Befimmo. Deze uitgifte is gekaderd binnen de vernieuwing van de financieringen van Befimmo en spoort meer bepaald met de strategie van diversifiëring van de financieringsbronnen. Het is immers belangrijk dat de Vennootschap, naast bankfinancieringen, ook directe financieringen aangaat bij particuliere en institutionele beleggers op de financiële markten. Deze uitgifte beoogt eveneens het verhogen van de gemiddelde looptijd van de schuld van de Vennootschap.

De obligaties werden op 29 april 2011 voor verhandeling toegelaten op NYSE Euronext Brussels.

Belangrijkste kenmerken van de financiële structuur

Op 31 maart 2011 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 979 miljoen €, waarvan 849 miljoen € benut is;
- een schuldratio[27] van 46,1%, een LTV-ratio[28] van 43,1%;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 2,9 jaar;
- een beleid van indekking tegen het risico in verband met de rentevoeten, om het effect van een plotse stijging van de korte Euribor-rentevoeten te beperken, maar dat omgekeerd ruimte laat om aanzienlijk voordeel te halen uit de daling van die zelfde rentevoeten;
- de gemiddelde kostprijs van de financieringen (marge en indekkingskosten inbegrepen) bedraagt 3,03% over het eerste halfjaar van het boekjaar.

Het ratingkantoor Standard & Poor's bevestigde op 29 maart 2011 de rating BBB/outlook stable voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Schuldstructuur op 31 maart 2011

De schuld bestaat voornamelijk uit:

- een gesyndiceerd krediet dat in maart 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 € (2013);
- een gesyndiceerd krediet dat in juni 2008 werd aangegaan, voor een totaalbedrag van 300 miljoen € en met een duur van 5 jaar (2008-2013);
- verschillende kredietlijnen voor een totaalbedrag van 250 miljoen €, die vervallen in april 2012 (100 miljoen €) en in december 2017 (150 miljoen €);
- verschillende vastrentende leningen, voor een totaal restbedrag van 79 miljoen €, overeenkomstig de overdracht van toekomstige (niet-geïndexeerde) huurinkomsten op vier gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo NV 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 crisissomstandigheden op de financiële markten, was dit programma op 31 maart 2011 voor 191 miljoen € aangewend. Dit programma beschikt over back-uplijnen, die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn.

De Vennootschap ziet erop toe om haar financieringslijnen die in 2012 tot 2013 vervallen te vernieuwen, en streeft hierbij naar het juiste evenwicht tussen kalender, kosten, duur en diversifiëring van haar financieringsbronnen.

(27) De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare Vastgoedbevaks.
(28) Loan-to-value ("LTV"): ((financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille).

Financiële structuur

In dat kader heeft de Vennootschap in april 2011 de obligatielening voor 162 miljoen € uitgeschreven met een duur van 6 jaar. Dit is een eerste etappe in haar herfinancieringsprogramma voor een totaal van 400 miljoen € (rekening houdend met de overname van Ringcenter NV, eigenaar van het complex Pavilion) voorzien voor 2011/2012, en van 520 miljoen € voorzien voor 2012/2013.

Rekening houdend met deze uitgifte van obligaties had de duur van de schuld op 31 maart 2011 op 3,7 jaar gelegen.

Indekking van het renterisico

Het indekkingsbeleid is gericht op het indekken van tussen 50% en 75% van de schuld, over een periode van 3 tot 5 jaar. De doelstelling van het beleid en de wijze waarop het wordt toegepast, worden geregeld opnieuw onder de loep genomen (type instrument, dekkingshorizon, enz.).

Alle instrumenten die momenteel ingevoerd zijn, brengen de dekkingsratio van de Vennootschap per 31 maart 2011 op 91,5%.

Befimmo werkt proactief aan het indekken van de volgende jaren. In dat opzicht werden tijdens het halfjaar *Interest Rate Swaps* verworven om enerzijds de periode van september 2011 tot september 2013 (totaal notioneel bedrag van 210 miljoen €) te dekken, en anderzijds de periode van september 2013 tot september 2014 (totaal notioneel bedrag van 280 miljoen €).

Financiële resultaten

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS **GEGEVENS PER AANDEEL** (GROEPSAANDEEL)	**31.03.2011** 2 kwartalen	**30.09.2010** 4 kwartalen	**31.03.2010** 2 kwartalen
Aantal aandelen	**16 790 103**	**16 790 103**	**16 790 103**
Intrinsieke waarde (€)	60,07	60,60	58,91
Nettoresultaat (€)	3,38	2,78	1,09
EPRA earnings (€)	2,27	5,05	2,35
Return op eigen vermogen (laatste 12 maanden) (€)[29]	5,07	2,78	1,66
Return op eigen vermogen (laatste 12 maanden) (%)[29]	8,75	4,78	2,72
Slotkoers (€)	61,64	62,00	62,21
Brutodividend (€)	-	3,90	-
Brutorendement (%)[30]	6,40	6,29	6,27
Return op koers (laatste 12 maanden) (%)[29]	5,45	1,71	17,50
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 008,5	1 017,4	989,1
Schuldratio (%)[31]	46,14	44,08	46,24
Loan-to-value (%)[32]	43,06	40,85	43,16

Intrinsieke waarde op 31 maart 2011

Op 31 maart 2011 heeft het netto-actief van Befimmo – groepsaandeel – een totale waarde van 1.008,5 miljoen €. De intrinsieke waarde – groepsaandeel – komt dus op 60,07 € per aandeel.

(€/aandeel)	
Intrinsieke waarde op 30 september 2010	**60,60**
Dividend over het boekjaar afgesloten op 30 september 2010	-3,90
Nettoresultaat per 31 maart 2011	3,38
Intrinsieke waarde op 31 maart 2011	**60,07**

	Op 31 maart 2011
EPRA NAV (€/aandeel)	60,11
EPRA NNNAV (€/aandeel)	60,05

(29) Berekend voor de aandeelhouder die in Befimmo belegde op 31 maart 2010.
(30) Brutodividend gedeeld door de slotkoers op 31 maart 2011.
(31) In de berekening van de schuldratio op 31 maart 2011 werd van de schuld een bedrag van 9,2 miljoen € afgetrokken, dat overeenkomt met de financiële verplichting die verbonden is aan de IRS-instrumenten waarop Befimmo intekende.
(32) Loan-to-value : [(financiële schulden – kasstroom)/ reële waarde van de portefeuille]

Financiële resultaten

SAMENVATTENDE RESULTATENREKENING (in duizend €)	31.03.2011	31.03.2010	Variatie
COURANT NETTORESULTAAT			
Nettohuurresultaat	60 999	62 016	-1,6%
Nettovastgoedkosten	-1 986	-2 868	-30,8%
Operationeel vastgoedresultaat	**59 013**	**59 147**	**-0,2%**
Algemene kosten van de Vennootschap	-7 530	-6 866	9,7%
Andere operationele opbrengsten en kosten	363	1 006	-63,9%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 746	-	-
Nettovastgoedresultaat	**66 593**	**53 288**	**25,0%**
Financieel resultaat (zonder IAS 39 resultaat)	-11 763	-11 835	-0,6%
Belastingen op het courant nettoresultaat	-321	-315	2,0%
Courant nettoresultaat	**54 508**	**41 138**	**32,5%**
RESULTAAT IAS 39 en IAS 40			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-13 070	-19 655	-33,5%
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten (+/-)	17 364	-1 778	-1 076,6%
Resultaat IAS 39 en 40	**4 295**	**-21 433**	**-120,0%**
NETTORESULTAAT	**58 803**	**19 705**	**198,4%**
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	**56 679**	**18 265**	**210,3%**
MINDERHEIDSBELANGEN	**2 124**	**1 439**	**47,5%**
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	**56 679**	**18 265**	**210,3%**
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	13 070	19 655	-33,5%
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten (+/-)	-17 364	1 778	-1 076,6%
Minderheidsbelangen (IAS 39 en 40)	159	-183	-186,7%
COURANT NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	**52 543**	**39 515**	**33,0%**
Waarvan: - EPRA earnings (groepsaandeel)	38 036	39 515	-3,7%
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 746	-	-
- Minderheidsbelangen (resultaat verkoop vastgoedbeleggingen)	-239	-	-

Nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)	3,38	1,09
EPRA earnings - groepsaandeel (€/aandeel)	2,27	2,35

Financiële resultaten

Evolutie van de resultaten

Gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap wijzigen

De vastgoedperimeter van de Vennootschap werd in de eerste zes maanden van dit boekjaar vooral gewijzigd door de overdracht van de gebouwen Kattendijkdok (januari 2011) en Empress Court (maart 2011), en door de verwerving van Ringcenter NV, eigenaar van het complex Pavilion (februari 2011). De vergelijking tussen het eerste halfjaar 2010/2011 en het eerste halfjaar 2009/2010 wordt dus beïnvloed door de impact van deze wijziging in de perimeter.

Analyse van het resultaat

Het **nettohuurresultaat** liep met 1,6% terug. Deze vermindering is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het verstrijken van de inkomensgarantie op het gebouw Axento (die op 31 december 2010 afliep), aan het vertrek van bepaalde huurders, en aan het effect van de heronderhandeling van een aantal huurovereenkomsten (zoals het huurcontract met Citibank dat voor enkele jaren werd verlengd). De overdrachten en de start van de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer hebben een effect op het inkomen. Dit wordt gecompenseerd door de bijdrage van het complex Pavilion, opgenomen in de portefeuille van Befimmo sinds februari 2011. Ter herinnering, dit complex levert een jaarlijks inkomen van 3,9 miljoen € op.

De **nettovastgoedkosten** liggen lager dan vorig jaar. De verklaring voor deze daling is grotendeels te zoeken bij niet-recurrente elementen, met name vergoedingen in het kader van het vertrek van huurders.

Het **operationeel resultaat** van het vastgoed bleef stabiel ten opzichte van vorig jaar.

De **algemene kosten** stegen met zowat 0,7 miljoen €. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de voorziene uitbreiding van het team en de verhoging van de vergoeding van de Zaakvoerder, gekoppeld aan het resultaat over het halfjaar.

De **andere operationele opbrengsten** belopen 0,36 miljoen € en omvatten vooral elementen van de herwerking in de tijd – volgens de IFRS-normen – van de huurkortingen[33] die in de inkomsten worden opgenomen, evenals geïnde erelonen voor de coördinatie van de eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat. Deze coördinatie gebeurde in het kader van de huurovereenkomsten die werden gesloten in de Toren 3 van het World Trade Center in Brussel. Deze laatste liggen 0,25 miljoen € minder hoog dan in het eerste halfjaar van vorig jaar, omdat dit jaar meer werken uitgevoerd werden.

Het **resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 14,7 miljoen €. Dit bedrag werd gegenereerd door de overdrachten van begin 2011 (gebouw Empress Court in Brussel, gebouw Kattendijkdok in Antwerpen en verkoop van kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpsesteenweg, 177 in Brussel). Het is trouwens beter dan verwacht.

Het **financieel resultaat (uitgezonderd IAS 39)** bleef gelijk ten overstaan van het eerste halfjaar van vorig boekjaar. De bijkomende financiële lasten in verband met de verhoging van de kortlopende rentevoeten en van de gemiddelde schuld (nagenoeg 35 miljoen €) worden ondervangen door een vermindering van de financiële lasten aan een vaste rentevoet dit halfjaar.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt -13,1 miljoen € (of -0,66%), tegen -19,7 miljoen € (of -1,01%) een jaar eerder.

De **variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten** komt op +17,4 miljoen €, tegenover -1,8 miljoen € een jaar voordien. Deze sterke schommeling is te verklaren door de opgaande curve van de rentevoeten sinds begin 2011.

Uit al deze elementen blijkt een **nettoresultaat** (groepsaandeel) van +56,7 miljoen €, vergeleken met een nettoresultaat van +18,3 miljoen € voor vorig boekjaar.

De EPRA earnings (groepsaandeel), buiten de resultaten op verkoop van vastgoedbeleggingen, beloopt 38,0 miljoen €, tegen 39,5 miljoen € in het eerste halfjaar van vorig boekjaar. Dit betekent een vermindering van 3,7%. De EPRA earnings over deze eerste zes maanden

(33) Deze bedragen hebben een neutraal effect wat de resultatenrekening betreft.

Financiële resultaten

overtreft echter de vooruitzichten die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 gepubliceerd werden.

Vooruitzichten

Voor zover dat de Algemene Vergadering van aandeelhouders, in juni 2011, zich gunstig uitspreekt over de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo en, zoals eerder aangekondigd[34], heeft de Zaakvoerder het voornemen om een voorschot op dividend over het boekjaar uit te keren, dat betaalbaar is vanaf 22 december 2011.

Als alles voor het overige gelijk blijft, zou dit voorschot op dividend op 3,94 € per aandeel moeten liggen. Dit komt overeen met het dividendbedrag dat op 18 november 2010 voor het boekjaar 2010/2011 (4 kwartalen[35]), werd vooropgesteld. Op de agenda van de Algemene Vergadering van aandeelhouders van april 2012, betreffende de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2010/2011, zal het punt genoteerd worden van de beslissing over de uitvaardiging van een dividendsaldo van 0,99 € over het boekjaar 2010/2011, op basis van het courant nettoresultaat van het vijfde kwartaal van het genoemde boekjaar.

De Zaakvoerder bevestigt, als alles voor het overige gelijk blijft, dat in geval van het uitblijven van een wijziging in het maatschappelijk boekjaar, het vooruitzicht op dividend van 3,94 € per aandeel (bruto) voor het lopende boekjaar (4 kwartalen), zoals eerder gepubliceerd[36], behouden blijft.

(34) Voor meer informatie, zie het persbericht dat op 6 mei 2011 gepubliceerd werd (www.befimmo.be).
(35) 1 oktober 2010 tot 30 september 2011.
(36) Zie Jaarlijks Financieel Verslag 2010, hoofdstuk "Vooruitzichten", pagina's 66 tot 69.

Befimmo op de beurs

Befimmo op Euronext

Tijdens dit eerste halfjaar hield het aandeel van Befimmo goed stand. Het sloot op 31 maart 2011 met 61,64 €, en bleef dus stabiel ten opzichte van de slotkoers van een jaar voordien (62,21 €) en van de slotkoers op het einde van het boekjaar 2009/2010 (62,00 €).

Op basis van de beurskoers op 31 maart 2011, en rekening houdend met het dividend van 3,90 € dat in december 2010 werd uitgekeerd, komt het totale rendement op het Befimmo-aandeel over de laatste 12 maanden op 5,45%.

Voor een beurskoers van 61,64 € toont Befimmo een brutorendement van 6,4%[37]. Het wordt verhandeld met een kleine premie van 2,61% op de intrinsieke waarde.

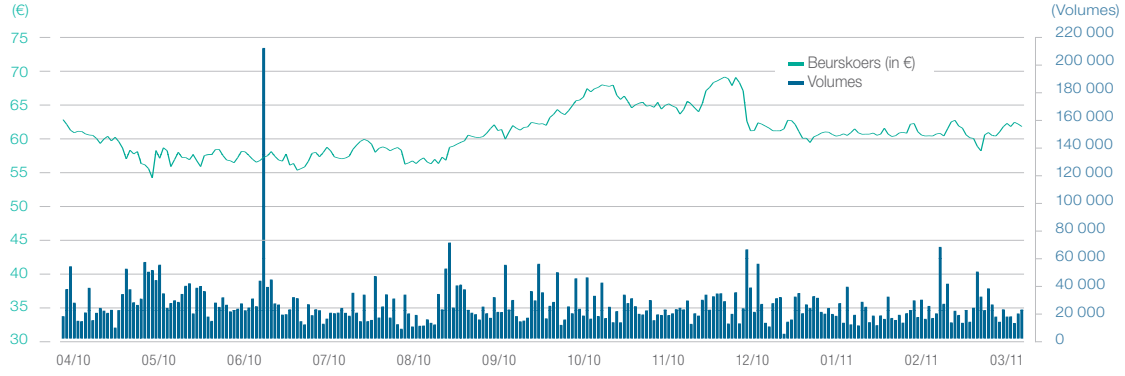
Gesterkt door een beurskapitalisatie van meer dan een miljard € (1.035 miljoen € op 31 maart 2011) en door een gemiddeld dagelijkse verhandelingsvolume van 1,4 miljoen €, of 24.000 aandelen, blijft Befimmo verder partij trekken van een goede zichtbaarheid op de beurs en de belangstelling van de institutionele en privé-beleggers.

Vrijwillige schrapping van de Befimmo-aandelen op Euronext Paris

Ter herriniering, in februari 2011 heeft Befimmo vrijwillig de schrapping van haar aandelen op NYSE Euronext Paris aangevraagd. Dit had onder meer te maken met de kosten voor een dubbele notering. De aandelen van Befimmo zullen genoteerd blijven op NYSE Euronext Brussels en blijven ook beschikbaar voor settling via Euroclear Belgium.

De schrapping van de aandelen op NYSE Euronext Paris heeft geen gevolgen voor de strategie en de activiteiten van Befimmo, die nog altijd activiteiten in Frankrijk kan opzetten. De Vennootschap kan nu namelijk kiezen voor het Frans fiscaal stelsel van de "Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées" (SIIC), dat voortaan niet meer voorbehouden is voor vennootschappen die in Parijs genoteerd zijn.

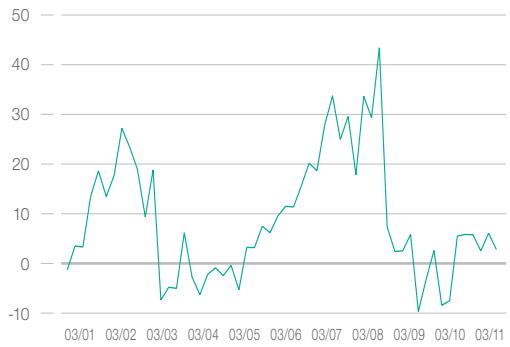
Beurskoers en volumes



(37) Brutodividend 2011 (3,94 €) gedeeld door de beurskoers op 31 maart 2011.

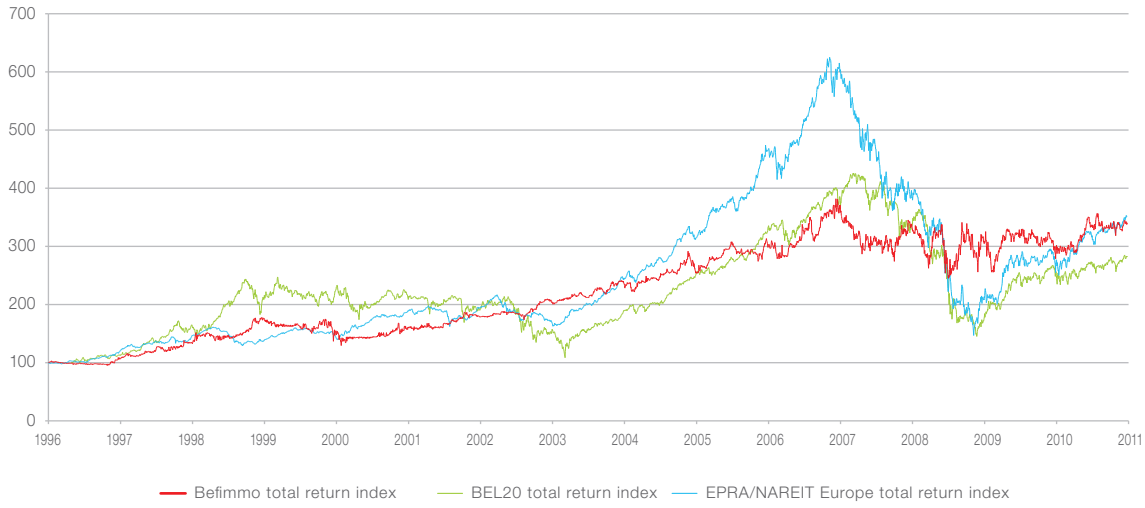
Befimmo op de beurs

Premie en disagio (in %)



Beurskapitalisatie (in miljoen €)

Evolutie van de total return index van befimmo ten opzichte van de total return index van de indexen BEL20 en EPRA/NAREIT Europe(38)



(38) Bron: www.euronext.com & www.epra.com.

Raad van Bestuur, Aandeelhouderschap en Kalender

Raad van Bestuur

De Algemene Vergadering van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo CommVA, van 16 maart 2011 en de vergadering van de Raad van Bestuur van de 25 maart 2011 gingen over tot de vernieuwing van drie bestuurdersmandaten die verstreken en tot de benoeming van twee bestuurders.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV bestaat sindsdien uit:

Alain Devos	Voorzitter, Niet-uitvoerende Bestuurder, verbonden met de Promotor
Benoît De Blieck	Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV en Vaste Vertegenwoordiger van Befimmo NV bij Befimmo CommVA, Uitvoerend Bestuurder
Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger, **André Sougné**	Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk
Benoît Godts	Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden met de Promotor
Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger, **Jacques Rousseaux**	Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk
Marc Van Heddeghem	Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk
Hugues Delpire	Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk
BVBA Etienne Dewulf, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger, **Etienne Dewulf**	Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk

De mandaten van de heren Marc Blanpain, Gustaaf Buelens en Luc Vandewalle verstreken in maart 2011. De Raad van Bestuur dankt ze voor hun jarenlange bijdrage tot de ontwikkeling van de Vennootschap.

Raad van Bestuur, aandeelhouderschap en kalender

Auditcomité

De leden van dit Comité zijn, naar aanleiding van de Algemene Vergadering van Befimmo NV van 16 maart 2011 en van de vergadering van de Raad van Bestuur op 25 maart 2011:

Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, **Jacques Rousseaux**	Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité
Benoît Godts	Bestuurder verbonden met de Promotor
Hugues Delpire	Onafhankelijk Bestuurder

Structuur van het aandeelhouderschap

De Vennootschap voorziet een statutaire aangiftedrempel van 3% voor de toepassing van de wettelijke regels in verband met de bekendmaking van de belangrijkste deelnemingen in de emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn voor verhandeling op een gereglementeerde markt.

Volgens de ontvangen transparantieverklaringen ziet de structuur van het aandeelhouderschap van Befimmo CommVA er als volgt uit:

AANDEELHOUDERSCHAP	Aantal aangegeven stemrechten op de datum van de verklaring	%
Aangever(s)		
AG Insurance en verbonden venootschappen	3 156 080	18,8
Free float	13 634 023	81,2
	16 790 103	**100**

Befimmo werd niet op de hoogte gebracht van het bestaan van overeenkomsten tussen aandeelhouders.

Kalender van de aandeelhouder

De Zaakvoerder van de Vastgoedbevak stelt de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van juni 2011[39] voor om het maatschappelijk boekjaar van Befimmo, dat momenteel loopt van 1 oktober tot 30 september, te wijzigen om het vast te leggen van 1 januari tot 31 december.

De volledige agenda van de Vergadering, evenals een persbericht, dat op 6 mei 2011 gepubliceerd werd en de belangrijke punten van deze agenda toelicht, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

Na de goedkeuring door de aandeelhouders van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar zal een nieuwe kalender gepubliceerd worden op de website van de Vennootschap.

(39) Voor meer informatie, zie het persbericht dat op 6 mei 2011 gepubliceerd werd betreffende de Buitengewone Algemene Vergadering.

Samengevatte financiële staten

Samengevatte financiële staten

Geconsolideerd verkort overzicht van het totaalresultaat 31
Geconsolideerde verkorte balans 32
Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht 33
Geconsolideerd verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen 34
Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten 35
Verslag van de Commissaris 41

Verklaring 42

Profiel van Befimmo 43

Geconsolideerd verkort overzicht van het totaalresultaat

(in duizend €)

		31.03.11	31.03.10
I.	(+) Huurinkomsten	61 114	62 239
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 115	- 223
NETTOHUURRESULTAAT		**60 999**	**62 016**
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	4 085	2 936
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13 627	13 055
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13 119	-12 624
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	252	51
VASTGOEDRESULTAAT		**65 844**	**65 434**
IX.	(-) Technische kosten	-4 314	-4 142
X.	(-) Commerciële kosten	- 424	- 217
XI.	(-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1 302	- 970
XII.	(-) Beheerkosten vastgoed	- 766	- 837
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	- 24	- 121
	(+/-) Vastgoedkosten	**-6 831**	**-6 287**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**59 013**	**59 147**
XIV.	(-) Algemene kosten van de Vennootschap	-7 530	-6 866
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	363	1 006
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**51 846**	**53 288**
XVI.	(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbelegginen	14 746	-
XVIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13 070	-19 655
OPERATIONEEL RESULTAAT		**53 523**	**33 633**
XIX.	(+) Financiële opbrengsten	17 931	2 742
XX.	(-) Interestkosten	-10 658	-10 661
XXI.	(-) Andere financiële kosten	-1 672	-5 695
	(+/-) Financieel resultaat	**5 601**	**-13 613**
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		**59 124**	**20 020**
XXIII.	(-) Vennootschapsbelasting	- 330	- 315
XXIV.	(-) Exit taks	9	-
	(+/-) Belastingen	**- 321**	**- 315**
NETTORESULTAAT		**58 803**	**19 705**
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		56 679	18 265
MINDERHEIDSBELANGEN		2 124	1 439
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)		**3,38**	**1,09**
Overige onderdelen van het totaalresultaat		-	-
TOTAALRESULTAAT		**58 803**	**19 705**
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)		56 679	18 265
MINDERHEIDSBELANGEN		2 124	1 439

Geconsolideerde verkorte balans

(in duizend €)

ACTIVA	31.03.11	30.09.10
I. Vaste activa	**1 983 559**	**1 905 723**
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 956 598	1 884 964
E. Andere materiële vaste activa	608	658
F. Financiële vaste activa	8 315	1 888
G. Vorderingen financiële leasing	2 264	2 323
II. Vlottende activa	**39 567**	**79 352**
A Activa bestemd voor de verkoop	556	37 647
B. Financiële vlottende activa	236	411
C. Vorderingen financiële leasing	59	58
D. Handelsvorderingen	16 726	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 655	3 973
F. Kas en kasequivalenten	4 744	3 492
G. Overlopende rekeningen	13 590	14 296
TOTAAL ACTIVA	**2 023 126**	**1 985 075**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.11	30.09.10
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**1 073 267**	**1 081 884**
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhoudes van de moedervennootschap	**1 008 544**	**1 017 445**
A. Kapitaal	233 985	233 985
B. Uitgiftepremies	485 340	485 340
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	268 107	277 008
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	211 428	230 349
b. Nettoresultaat van het boekjaar	56 679	46 659
II. Minderheidsbelangen	**64 722**	**64 439**
VERPLICHTINGEN	**949 859**	**903 191**
I. Langlopende verplichtingen	**721 788**	**604 919**
B. Langlopende financiële schulden	716 803	584 796
a. Kredietinstellingen	523 664	425 552
c. Andere	193 139	159 245
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 985	20 122
II. Kortlopende verplichtingen	**228 072**	**298 272**
A. Voorzieningen	3 014	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	132 786	205 967
a. Kredietinstellingen	132 786	205 967
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	4 200	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	83 932	84 169
E. Andere kortlopende verplichtingen	43	-
F. Overlopende rekeningen	4 096	6 752
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**2 023 126**	**1 985 075**

Geconsolideerd verkorte kasstroomoverzicht

(in duizend €)

	31.03.11	31.03.10
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	**3 492**	**6 096**
Nettoresultaat van het boekjaar	**58 803**	**19 705**
Operationeel resultaat	53 523	33 633
Betaalde rente	-9 484	-8 505
Ontvangen rente	41	117
Ontvangen dividenden	8	-
Betaalde belastingen	- 150	- 150
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	17 364	-1 778
Andere resultaten	-2 500	-3 612
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten	**-2 087**	**23 607**
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	- 15	91
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	145	111
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	13 070	19 655
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-17 364	1 778
Andere elementen	2 078	1 972
Aan het operationeel resultaat te onttrekken elementen met kaseffecten	**-14 752**	**-**
Meerwaarde van realisatie op overdracht van vastgoedbelegging	-14 752	-
NETTO-KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	**41 963**	**43 311**
Wijziging in werkkapitaal	**-14 652**	**-13 737**
Beweging van rubrieken in activa	4 023	-1 921
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-18 674	-11 816
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	**27 312**	**29 574**
Investeringen (-) / Desinvesteringen (+)		
Overname Axento	-	- 43
Overname Ringcenter	-54 756	-
Vastgoedbeleggingen		
Investeringen	-10 610	-9 564
Overdrachten	62 998	-
Andere materiële vaste activa	- 95	- 30
Financiële indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	- 1	-1 520
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	**-2 464**	**-11 157**
KASSTROMEN VÓÓR FINANCIERINGSACTIVITEITEN	**24 847**	**18 417**
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	43 826	60 579
Stijging (+) / Daling (-) van de schulden van financiële leasing	-	2
Kapitaalverhoging en -vermindering	-	-
Dividend van het vorig boekjaar (-)	-67 421	-62 652
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	**-23 595**	**-2 071**
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	**1 252**	**16 346**
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	**4 744**	**22 442**

Geconsolideerde verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(in duizend €)

	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves[1]	Niet-gedistri-bueerd resultaat	Eigen vermogen: groeps-aandeel	Minder-heids-belangen	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.09	**233 985**	**485 340**	**21 113**	**247 930**	**988 367**	**61 632**	**1 049 999**
Resultaat van het halfjaar				18 265	18 265	1 439	19 705
Uitgekeerde dividenden				-17 581	-17 581	-1 131	-18 712
Dividendsaldo 2009 Befimmo [2]				-17 581	-17 581		-17 581
Dividend 2009 Fedimmo aan de minderheidsaandeelhouders						-1 131	-1 131
EIGEN VERMOGEN OP 31.03.10	**233 985**	**485 340**	**21 113**	**248 614**	**989 052**	**61 940**	**1 050 992**
Resultaat van het halfjaar				28 394	28 394	2 499	30 893
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.10	**233 985**	**485 340**	**21 113**	**277 008**	**1 017 445**	**64 439**	**1 081 884**
Resultaat van het halfjaar				56 679	56 679	2 124	58 803
Uitgekeerde dividenden				-65 580	-65 580	-1 841	-67 421
Dividend 2010 Befimmo				-65 580	-65 580		-65 580
Dividend 2010 Fedimmo aan de minderheidsaandeelhouders						-1 841	-1 841
EIGEN VERMOGEN OP 31.03.11	**233 985**	**485 340**	**21 113**	**268 107**	**1 008 544**	**64 722**	**1 073 267**

(1) De reserves zijn als volgt aangelegd:
- wettelijk: 1,3 miljoen €
- niet-beschikbaar: 3,6 miljoen €
- beschikbaar: 16,2 miljoen €

(2) De rubriek *Uitgekeerd dividend* omvat, als dividendsaldo voor het boekjaar 2008/2009, een bedrag van 17,6 miljoen €. In juni 2009 werd een voorschot op dividend voor een bedrag van 43,9 miljoen € toegekend (maar betaalbaar in 2009), in het kader van de kapitaalverhoging in juni 2009.

Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten

1. 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 het boekjaar 2006/2007 een meerderheidsparticipatie van 90% verworven in de Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht Fedimmo, opgericht op 28 december 2006. De afsluitingsdatum van de boekjaren van de andere dochterondernemingen, met uitzondering van Ringcenter NV, is eveneens vastgesteld op 30 september. In juni 2008 richtte Befimmo de naamloze vennootschappen Meirfree en Vitalfree op, waarvan ze hoofdaandeelhouder is. Op 1 juli 2009 verwierf Befimmo alle aandelen van de Luxemburgse vennootschap Axento SA. Op 21 februari 2011 verwierven de Vennootschap en haar dochterondernemingen Meirfree en Vitalfree de vennootschap Ringcenter NV(3). De afsluitingsdatum van de boekjaren van Ringcenter NV is 30 december.

De Vennootschap presenteert geconsolideerde financiële staten op 31 maart 2011. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder Befimmo NV heeft de publicatie van deze geconsolideerde financiële staten op 19 mei 2011 gelast en goedgekeurd.

De activiteiten van de Vennootschap zijn volledig gericht op het bezit en het beheer van een vastgoedportefeuille. Op 31 maart 2011 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, op lange termijn verhuurd aan overheden, en een gebouw in Luxemburg-stad.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

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

De voornaamste boekhoudprincipes zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 (pagina's 107 tot 117) dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

De significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 (pagina 118) dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

(3) Het investeringsbedrag werd bepaald op basis van een investeringswaarde van het complex Pavilion van 78 miljoen €. Deze verrichting werd op 27 januari 2011 met een persbericht aangekondigd.

(in duizend €)	Brussel Central Business District		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10
RESULTATENREKENING																
A. Huurinkomsten	33 382	32 615	4 156	5 135	5 105	5 638	5 604	5 520	10 638	10 652	2 229	2 678	-	-	**61 114**	**62 239**
B. Operationeel vastgoedresultaat	32 467	31 188	4 109	4 771	4 409	4 776	5 362	5 329	10 395	10 433	2 270	2 651	-	-	**59 013**	**59 147**
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	- 3 001	- 6 978	- 1 652	- 5 799	- 4 228	- 4 099	- 2 699	- 1 042	158	- 2 415	- 1 647	679	-	-	**- 13 070**	**- 19 655**
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	12 329	-	140	-	-	-	-	-	2 278	-	-	-	-	-	**14 746**	**-**
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	**41 795**	**24 210**	**2 597**	**- 1 029**	**181**	**676**	**2 663**	**4 287**	**12 831**	**8 018**	**623**	**3 331**	**-**	**-**	**60 690**	**39 493**
Percentage per segment	68,9%	61,3%	4,3%	-2,6%	0,3%	1,7%	4,4%	10,9%	21,1%	20,3%	1,0%	8,4%	-	-	**100%**	**100%**
F. Algemene kosten van de Vennootschap													- 7 530	- 6 866	**- 7 530**	**- 6 866**
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten													363	1 006	**363**	**1 006**
F. Financieel resultaat													5 601	- 13 613	**5 601**	**- 13 613**
I. Belastingen													- 321	- 315	**- 321**	**- 315**
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)															**58 803**	**19 705**
Groepsaandeel															**56 679**	**18 265**
Minderheidsbelangen															**2 124**	**1 439**

(in duizend €)	Brussel Central Business District		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
	31.03.11	30.09.10	31.03.11	30.09.10	31.03.11	30.09.10	31.03.11	30.09.10	31.03.11	30.09.10	31.03.11	30.09.10	31.03.11	30.09.10	31.03.11	30.09.10
BALANS																
Activa																
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	2 673	2 673	5 710	5 826	-	-	-	-	**15 774**	**15 890**
Vastgoedbeleggingen	1 144 513	1 095 405	128 422	130 228	155 793	159 632	89 336	91 466	358 652	363 636	80 439	82 244	-	-	**1 957 154**	**1 922 611**
waarvan investeringen van het jaar	*88 942*	*27 773*	*246*	*674*	*389*	*842*	*575*	*2 685*	*2*	*2 819*	*- 158*	*3*	-	-	***89 997***	***34 795***
Overige activa	-	-	-	-	-	-	2 323	2 381	-	-	-	-	47 874	44 193	**50 198**	**46 574**
TOTAAL ACTIVA	**1 151 904**	**1 102 796**	**128 422**	**130 228**	**155 793**	**159 632**	**94 332**	**96 521**	**364 362**	**369 462**	**80 439**	**82 244**	**47 874**	**44 193**	**2 023 126**	**1 985 075**
Percentage per segment	56,9%	55,6%	6,3%	6,6%	7,7%	8,0%	4,7%	4,9%	18,0%	18,6%	4,0%	4,1%	2,4%	2,2%	**100%**	**100%**
TOTAAL VERPLICHTINGEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	949 859	903 191	**949 859**	**903 191**
Totaal eigen vermogen													1 073 267	1 081 884	**1 073 267**	**1 081 884**
Groepsaandeel													1 008 544	1 017 445	**1 008 544**	**1 017 445**
Minderheidsbelangen													64 722	64 439	**64 722**	**64 439**
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 023 126**	**1 985 075**	**2 023 126**	**1 985 075**

Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten

5. FINANCIEEL RESULTAAT

(in duizend €)		31.03.11	31.03.10
Rubr. XIX. (+) Financiële opbrengsten		**17 931**	**2 742**
(+)	Geïnde interesten en dividenden	12	6
(+)	Leasevergoedingen	33	165
(+)	Herwaarderingsmeerwaarden op financiële activa	17 855	2 571
(+)	Andere	31	-
Rubr. XX. (-) Interestkosten		**-10 658**	**-10 661**
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-5 955	-4 452
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-305	-303
(-)	Andere interestkosten	-4 398	-5 905
Rubr. XXI. (-) Andere financiële kosten		**-1 672**	**-5 695**
(-)	Bankkosten en andere commissies	-1 181	-1 346
(-)	Herwaarderingsminderwaarden op financiële activa	- 491	-4 349
(+/-)	**Financieel resultaat**	**5 601**	**-13 613**

Bovenstaande tabel toont het financieel resultaat, overeenkomstig de presentatie die in het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 wordt voorgeschreven.

De volgende tabel geeft het financieel resultaat weer in analytische vorm, en maakt het onderscheid mogelijk tussen de elementen die verband houden met de herwaardering van de financiële instrumenten en de andere financiële lasten en opbrengsten.

(in duizend €)		31.03.11	31.03.10
(+)	**Financiële inkomsten**	**45**	**172**
(+)	Geïnde interesten en dividenden	12	6
(+)	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	33	165
(+/-)	**Netto interestkosten**	**-10 627**	**-10 661**
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-5 924	-4 452
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-305	-303
(-)	Andere interestkosten	-19	-1 120
(-)	Kosten van financiële indekkingsinstrumenten	-4 380	-4 785
(-)	**Andere financiële kosten**	**-1 181**	**-1 346**
(-)	Bankkosten en andere commissies	-1 181	-1 346
(+/-)	**Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva**	**17 364**	**-1 778**
(+/-)	Financiële indekkingsinstrumenten	17 363	-1 780
(+/-)	Andere	1	2
(+/-)	**Financieel resultaat**	**5 601**	**-13 613**

Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten

6. GOODWILL

De overname van Fedimmo heeft voor Befimmo een goodwill gegenereerd uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van de verworven nettoactiva. De methode voor de boeking van deze goodwill wordt beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 (pagina's 133 en 134). Er werd een vermindering van goodwill van 116 duizend € geboekt bij de overdracht van het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen in januari 2011. De goodwill die verbonden is aan het overgedragen gebouw werd tegengeboekt voor verwerking in de berekening van het gerealiseerde resultaat van de overdracht.

Waardeverminderingstest

Op 31 maart 2011 werd op de goodwill een waardeverminderingstest uitgevoerd, overeenkomstig de methode die beschreven wordt in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 (pagina 134). Het resultaat van deze test geeft aan dat geen enkele waardevermindering moet geboekt worden.

Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten

7. VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizend €)	
Boekwaarde per 30.09.2009	**1 922 893**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	*1 918 317*
- Activa bestemd voor verkoop	*4 576*
Overnames	-
Andere investeringen	17 370
Desinvesteringen	-
Variatie in de reële waarde	-19 655
Boekwaarde per 31.03.2010	**1 920 608**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	*1 915 946*
- Activa bestemd voor verkoop	*4 662*
Overnames	-
Andere investeringen	17 425
Desinvesteringen	- 520
Variatie in de reële waarde	-14 902
Boekwaarde per 30.09.2010	**1 922 611**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	*1 884 964*
- Activa bestemd voor verkoop	*37 647*
Overnames	77 951
Andere investeringen	12 046
Desinvesteringen	-42 384
Variatie in de reële waarde	-13 070
Boekwaarde per 31.03.2011	**1 957 154**
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	*1 956 598*
- Activa bestemd voor verkoop	*556*

In juli 2010 sloot Befimmo met de firma Vivaqua een verkoopovereenkomst voor het gebouw Empress Court in Brussel, in toekomstige staat van afwerking, voor een nettobedrag (uitgezonderd rechten en BTW) van 51 miljoen €. De afronding van de verkoop van het gebouw levert een resultaat van 12,3 miljoen €, of 0,73 € per aandeel, op in de financiële staten over het eerste halfjaar van het boekjaar 2010/2011. Voor dit gebouw werden dit en vorig boekjaar geen enkele huurinkomst verrekend.

Fedimmo tekende in september 2010 een verkoopovereenkomst voor het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen, voor een bedrag van 7,8 miljoen € (uitgezonderd rechten). De afronding van deze verrichting leidt tot een resultaat (groepsaandeel) van 2,0 miljoen €, of 0,12 € per aandeel, in de financiële staten van het eerste halfjaar van het boekjaar 2010/2011. Dit gebouw genereerde tevens huurinkomsten voor een bedrag van 205 duizend € in het lopend boekjaar en voor 818 duizend € in het vorig boekjaar.

Daarnaast legt Befimmo momenteel de laatste hand aan de verkoop van de kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpsesteenweg, 177 in Brussel.

In februari 2011 verwierven Befimmo en twee van haar dochterondernemingen van het Duitse fonds SEB Investment GmbH de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion. De investeringswaarde van het complex Pavilion bedraagt 77,95 miljoen €. De omzetting ervan in de reële waarde heeft een impact van -2,67 miljoen € en werd op 31 maart 2011 in het resultaat geboekt. Deze verrichting, die geen bedrijfscombinatie is (volgens IFRS 3), genereert een jaarlijkse verhoging van de EPRA earnings(4) van Befimmo van 0,10 € per aandeel, op basis van de hypothesen aangegaan voor de vooruitzichten die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 gepubliceerd werden. Sinds de verwerving tot de afsluiting op 31 maart 2011 werden er voor 469 duizend € huurinkomsten geboekt. De verwachte huurinkomsten bedragen 3,96 miljoen € op jaarbasis.

(4) EPRA earnings: recurrent resultaat van de operationele activiteiten. Meer informatie is te vinden in de EPRA Best Practices Recommendations (oktober 2010), op de website van de European Public Real Estate Association (www.epra.com).

Toelichtingen bij de samengevatte geconsolideerde financiële staten

8. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Verschillende financieringscontracten waarover de Vennootschap beschikt, houden de naleving van bepaalde financiële ratio's in («covenants»). Deze zijn op 31 maart 2011 allemaal nageleefd. De tabel hieronder geeft een overzicht van alle financiële schulden van de Vennootschap.

Langlopende financiële schulden (in duizend €)	**31.03.11**	**30.09.10**
Kredietinstellingen	523 664	425 552
Financiële leasing	-	-
Andere: leningen	191 125	157 420
Andere: ontvangen huurwaarborgen	2 014	1 825
Langlopende financiële schulden	**716 803**	**584 796**

Kortlopende financiële schulden (in duizend €)	**31.03.11**	**30.09.10**
Kredietinstellingen	132 786	205 967
Financiële leasing	-	-
Kortlopende financiële schulden	**132 786**	**205 967**

Om de risico's die aan de evolutie van de rentevoeten verbonden zijn te beperken, gaat de Vennootschap over tot de aanschaf van indekkingsinstrumenten. Op 31 maart 2011 bedraagt de dekkingsratio 91,5%. Onderstaande tabel toont alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 31 maart 2011 beschikt.

(in miljoen €)	**Niveau volgens IFRS 7.27**	**Klasse volgens IFRS 7.6**	**Notioneel**	**Rentevoeten**	**Ingedekte periode**	
Twin cap	2	Optie	400	3,5% - 5,0%	dec. 2008	dec. 2011
Cap	2	Optie	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2014
Cap	2	Optie	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016
Cap	2	Optie	50	3,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	2	Optie	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	2	Optie	150	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
Payer's IRS	2	Forward	200	3,73%	maart 2007	maart 2012
Payer's IRS	2	Forward	100	3,90%	april 2008	jan. 2018
Payer's IRS	2	Forward	210	1,39%	sept./okt. 2011	sept./okt. 2012
Payer's IRS	2	Forward	210	1,82%	sept./okt. 2012	sept./okt. 2013
Payer's IRS	2	Forward	280	2,37%	sept./okt. 2013	sept./okt. 2014
Receiver's IRS	2	Forward	100	3,12%	april 2011	april 2017

Voor de Payer's IRS betaalt Befimmo de vaste rentevoet en ontvangt ze de variabele rentevoet (gebaseerd op de Euribor-rentevoet 1 maand of 3 maanden volgens de IRS). Voor de Receiver's IRS betaalt Befimmo de vlottende rentevoet (gebaseerd op Euribor 3 maanden) om de vaste rentevoet te krijgen.

Verslag van de Commissaris

Befimmo Comm. VA

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde halfjaarcijfers voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2011

DELOITTE
Bedrijfsrevisoren
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
België

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 8 (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van Befimmo Comm. VA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2011. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2011 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 20 mei 2011

De commissaris

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

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Verklaring

Befimmo NV, statutair Zaakvoerder van de Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger de heer Benoît De Blieck, en de heer Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo CommVA, dat bij hun weten:

(a) het Tussentijds Beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting bevat over de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de Vennootschap en van de ondernemingen die tot de consolidatiekring behoren, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waar ze mee te maken hebben;

(b) de samengevatte financiële staten, die opgesteld zijn volgens de toepasbare boekhoudnormen, een getrouw beeld schetsen van het patrimonium, van de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en van de ondernemingen die in de consolidatiekring opgenomen zijn.

Profiel

15 years
A STRONG FUTURE CAN ONLY BE BUILT ON SOLID FOUNDATIONS. BEFIMMO

Befimmo is een Vastgoedbevak die gespecialiseerd is in beleggingen in kantoorgebouwen, hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, in het bijzonder Brussel. Haar portefeuille op 31 maart 2011 omvat een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van 849.805 m², waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen. De portefeuillewaarde wordt op 1.957,2 miljoen € geraamd, bij een beurskapitalisatie van 1.035 miljoen €.

Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels en opgenomen in de BEL20, hanteert een gezonde en doordachte strategie gericht op het optimaliseren van haar resultaten op lange termijn. Ze biedt aan de meerderheid van haar aandeelhouders een bevredigende liquiditeit.

In haar strategische denkoefeningen houdt de Vennootschap heel sterk rekening met de impact van Duurzame Ontwikkeling, en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen steeds centraal.

De Vennootschap is overwegend actief in Brussel en zijn Economisch Hinterland (waar zich ongeveer 73% van Befimmo's portefeuille bevindt), alsook in Vlaanderen (18,3%), in Wallonië (4,6%) en in het Groothertogdom Luxemburg (4,1%) (situatie op 31 maart 2011).

De voorrang blijft naar de Belgische markt gaan. Niettemin kan Befimmo nieuwe beleggingen over de grenzen bekijken, zoals eerder in Luxemburg. Deze moeten dan wel te vinden zijn in andere landen van de eurozone met mooie groeimogelijkheden en een wetgeving die de specifieke fiscale transparantie van de Vastgoedbevaks garandeert, en meer bepaald in steden waar de vastgoedsector voldoende liquiditeit geniet en voldoende diepgang heeft. In dit stadium meent Befimmo dat, buiten het Groothertogdom Luxemburg, enkel de Parijse markt aan deze criteria beantwoordt. Tot op vandaag heeft Befimmo evenwel nog geen enkele belegging op die markt gedaan.

Befimmo wil haar aandeelhouders een stabiel en evenwichtig dividend bieden ten opzichte van haar risicoprofiel. Gesterkt door haar ervaring zal Befimmo haar activiteiten voortzetten in deze zelfde filosofie van waardecreatie op lange termijn voor de beleggers.

Aanvullende inlichtingen:

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

Befimmo

Concept, design & production: The Crew Communication
Fotograaf: Jean-Michel Byl