

COMMUNIQUE ANNUEL - PÉRIODE DU OCTOBRE 2008 AU 30 SEPTEMBRE 2009



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- **Cash-flow par action de 5,15 €, supérieur aux prévisions¹**
- **Diminution de la juste valeur des immeubles non réalisée de 3,74%**
- **Confirmation du dividende de l'exercice**

Le Conseil d'administration de Befimmo S.A., Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 12 novembre 2009 pour établir les états financiers annuels consolidés de la Sicafi Befimmo au 30 septembre 2009.

L'exercice 2008/2009, marqué par une crise financière d'une ampleur sans précédent, s'est finalement révélé meilleur que prévu. Le cash-flow net par action s'établit ainsi à 5,15€ contre 4,98€. Cette amélioration provient essentiellement de la baisse des charges financières, liée à la baisse des taux d'intérêt, mais aussi de meilleurs résultats opérationnels.

Par contre, l'influence négative des marchés a entraîné des variations négatives non réalisées de juste valeur² sur les immeubles du portefeuille (74,98 millions €) et sur les instruments financiers (35,0 millions €). Le résultat net s'établit à -2,45€ par action.

Néanmoins, grâce à l'important résultat reporté statutaire³ de Befimmo, le Gérant proposera à l'Assemblée générale des actionnaires du 15 décembre 2009, le paiement d'un solde de dividende de 0,89€ net par action (1,0471€ brut), en complément de l'acompte sur dividende de 2,86€ net par action (3,36471€ brut) attribué aux actions existant avant l'augmentation de capital de juin 2009, assurant ainsi le maintien du rendement du dividende, après cette augmentation de capital.

¹ Perspectives publiées dans le prospectus de l'augmentation de capital de juin 2009.

² Les immeubles du portefeuille et les instruments financiers sont valorisés à leurs valeurs de marché, respectivement selon les normes IAS 40 et 39.

³ Le solde du dividende, soit 17,6 millions €, sera déduit du résultat statutaire à affecter.

L'EXERCICE 2008/2009 EST MARQUE PAR LA REALISATION DE BELLES OPERATIONS

Augmentation de capital

Au cours de l'exercice, Befimmo a proposé à ses actionnaires une augmentation de capital avec droit de préférence d'un montant brut de 166,6 millions €. L'objectif premier, en cet environnement de crise, était de renforcer, de manière proactive et volontariste, les fonds propres de la Société, rendant ainsi Befimmo plus forte encore pour affronter la crise financière et immobilière et la mettant en position de saisir des opportunités d'investissement conformes à sa stratégie.

Cette opération, destinée à soutenir la stratégie de la Société, a été proposée, en juin 2009, en assurant le maintien du rendement du dividende de 6,9% sur un cours théorique (TERP⁴) de 55,90€ après opération. Souscrite à 92% pendant la période de cotation du droit de préférence, l'augmentation de capital a connu un franc succès auprès de ses actionnaires et de nouveaux actionnaires, tandis que le solde des actions offertes a été souscrit instantanément par des investisseurs institutionnels à l'issue de la période de cotation du droit de préférence.

Opérations immobilières significatives au sein du portefeuille

Reprise en occupation par des Services Publics Fédéraux des immeubles Extension Justice et WTC Tour 2

Après leur rénovation, les immeubles Extension Justice et World Trade Center Tour 2 ont été remis à disposition de l'Etat belge qui les a pris en occupation pour des durées fermes de respectivement vingt et dix ans, renforçant ainsi la solidité du cash-flow de Befimmo.

Octroi d'un droit d'usufruit au Parlement européen

L'immeuble Wiertz a vu ses revenus et sa situation locative sécurisée à long terme par l'octroi au Parlement Européen d'un droit d'usufruit d'une durée de 15 ans fermes prenant effet à l'issue des baux actuellement en cours, à savoir au juin 2012.

SPF Finances à Liège : Obtention du marché public

Le 30 mars 2009, la Régie des Bâtiments (Etat belge) a notifié à Fedimmo, filiale à 90% de Befimmo, l'attribution du marché de promotion de travaux concernant la mise à disposition d'un bâtiment en vue de l'hébergement du Service Public Fédéral Finances à Liège.

Fedimmo dispose ainsi d'un nouveau contrat de bail avec la Régie des Bâtiments, d'une durée ferme de 25 ans et prenant cours le juin 2013. Le loyer annuel s'élèvera à 5,4 millions € (valeur 2008, à indexer).

A l'issue du processus d'obtention des autorisations administratives, Fedimmo construira cet immeuble de 36.700 m² de bureaux sur son site de la rue Paradis à Liège, face à la nouvelle gare TGV des Guillemins, à coté du Centre des Finances actuel, destiné à être alors démoli, à l'horizon 2013.

⁴ Le TERP est le Theoretical Ex-Rights Price, soit le cours moyen théorique de l'action, calculé en fonction du nombre d'actions et de son cours avant l'augmentation de capital et du nombre d'actions émises et de leur prix d'émission.

Acquisition de la SA Axento

Conformément aux engagements pris en décembre 2006, Befimmo a clôturé, le juillet 2009, l'acquisition de la totalité des actions⁵ de la SA de droit luxembourgeois Axento, détentrice d'un nouvel immeuble de grande qualité de 10.640 m² de bureaux et de 1.600 m² de commerces idéalement situé sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg, le long de l'avenue Kennedy.

L'immeuble n'est pas encore loué, Befimmo bénéficie toutefois d'une garantie de revenus de 18 mois qui viendra à expiration le 31 décembre 2010.

Cession d'immeuble de Fedimmo à bail de courte durée

Poursuivant sa stratégie de cession d'immeubles dits « à baux courts », Fedimmo a cédé, en février 2009, ses droits réels sur l'immeuble Frankrijklei à Anvers pour un montant de 4,3 millions € (plus-value globale de 0,21 million €, soit 0,02€ par action).

ENTREE DANS LES INDICES BEL 20 ET DOW JONES STOXX 600

Répondant aux critères de capitalisation boursière et de liquidité, Befimmo est entrée dans l'indice Bel 20 à la clôture de la séance boursière du 2 mars 2009, avec une pondération de 1,83%.

Befimmo est également entrée dans le Dow Jones STOXX 600 en date du 23 mars 2009.

Befimmo bénéficie ainsi d'une visibilité et d'une liquidité accrues sur les marchés financiers internationaux.

PORTFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur⁶ du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.922,9 millions € au 30 septembre 2009, par rapport à une valeur de 1.886,5 millions € un an auparavant. Cette évolution intègre l'acquisition d'Axento à Luxembourg, la cession de l'immeuble Frankrijklei à Anvers et les travaux de rénovation réalisés au cours de l'exercice dans le portefeuille, desquels est déduite la variation négative non réalisée de juste valeur des immeubles, enregistrée en compte de résultats. Hors investissements et désinvestissements et hors la réduction de valeur de 8,1 millions €⁷ sur l'immeuble Axento, la variation négative non réalisée de juste valeur du portefeuille s'élève à 74,98 millions € (-3,74%). Cette variation de juste valeur, non réalisée, est limitée par rapport à l'évolution du marché, ce qui reflète la qualité du portefeuille de Befimmo et de ses occupants.

Une analyse de la variation de valeur du portefeuille par secteur géographique permet d'identifier les tendances suivantes : les immeubles correspondant à la stratégie de base de Befimmo, à savoir l'investissement dans des immeubles bien localisés en centre-ville et loués de préférence pour de longues périodes à des locataires à rating élevé, ont vu leurs valeurs bien résister au cours de l'exercice, et ce malgré le contexte économique difficile. C'est ainsi que les immeubles du portefeuille de Befimmo localisés en CBD bruxellois (hors immeubles inoccupés en rénovation) et les immeubles

⁵ Le prix des actions de la SA Axento a été déterminé sur base d'une valeur d'investissement de l'immeuble de 93,5 millions €.

⁶ Les valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en « juste valeur » des immeubles de placement. Cette « juste valeur » s'obtient par déduction de la « valeur d'investissement », d'une moyenne des frais de transactions constatés sur les trois dernières années, qui correspond à 2,5% pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2,5 millions € et à 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €. Le portefeuille de Befimmo comprend les immeubles de placement ainsi que les immeubles détenus en vue de la vente.

⁷ Valeur enregistrée conformément au référentiel IFRS en charges financières pendant la période du 1^{er} octobre 2008 au 30 juin 2009.

du portefeuille de Fedimmo ont connu, au cours de l'exercice, des variations négatives de juste valeur, non réalisées, limitées, respectivement de -1,30% et -2,89%.

Inversement, les immeubles du portefeuille situés en zone décentralisée et en périphérie, plus sensibles aux cycles de marché et dans lesquelles le vide locatif est plus élevé, ont connu des variations négatives de juste valeur plus marquées, respectivement de -7,87% et -7,73%.

Enfin, les immeubles inoccupés ou en rénovation ont quant à eux été les plus fortement pénalisés au cours de l'exercice, reflétant pleinement la dégradation du marché locatif.

Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation⁸ du portefeuille de Befimmo s'élevait à 93,7% par rapport à 97,3% au 30 septembre 2008 et à 95,1% au 30 septembre 2007. Cette diminution est principalement due aux rénovations des immeubles Telex (anciennement dénommé Impératrice) et Froissart. Hors impact des immeubles actuellement en cours de rénovation, le taux d'occupation s'élèverait à 96,14%.

En considérant le portefeuille consolidé, le rendement locatif global sur loyer en cours (projets exclus) ressort à 6,48% au 30 septembre 2009, par rapport à 6,26% en début d'exercice. Si on y ajoute la valeur locative estimée sur les locaux inoccupés, il s'élève à 6,92% contre 6,43%.

Le tableau ci-après présente les valeurs du portefeuille consolidé de Befimmo par zone géographique.

Variation des valeurs⁹

(au 30.09 – en millions €)	2007	2008	2009	Variation (1)
Bureaux	1 753,7	1 886,5	1 897,6	-3,80%
Bruxelles centre (CBD)	1 028,8	1 095,0	1 057,4	-2,86%
Bruxelles décentralisé	154,7	151,4	139,4	-7,87%
Bruxelles périphérie	209,1	179,6	166,7	-7,73%
Flandre	268,2	367,4	360,4	-2,19%
Wallonie	93,0	93,1	92,2	-6,06%
Luxembourg ville	-	-	81,5	-4,53% (2)
Autres	27,3	59,2	25,3	-
TOTAL	1 812,9	1 886,5	1 922,9	-3,74%

(1) Variation de la juste valeur entre 2008 et 2009 (hors investissements et désinvestissements)

(2) Variation sur le dernier trimestre incluant la mise à la juste valeur initiale de l'immeuble Axento (dont l'abattement de 2,5%) Les valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en « juste valeur » des immeubles de placement. Cette « juste valeur » s'obtient par déduction de la « valeur d'investissement », d'une moyenne des frais de transactions constatés sur les trois dernières années, qui correspond à 2,5% pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2,5 millions €. Befimmo applique le même pourcentage à Luxembourg qu'en Belgique.

⁸ Taux d'occupation: loyers en cours (en ce compris celui des surfaces louées et dont le bail n'a pas encore pris cours)/ (loyers en cours + la valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées). Ce taux d'occupation comprend tous les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo, en ce compris les immeubles non loués en cours de rénovation.

⁹ Changement de périmètre - Outre les augmentations de valeur et les investissements de l'exercice, la valeur du portefeuille comprend:

- au 30 septembre 2008, le désinvestissement du portefeuille semi-industriel et des immeubles Woluwe Garden B et D en février 2008, la cession de deux immeubles à baux courts de Fedimmo [Langerei & Tabaksvest] ainsi que l'acquisition de deux immeubles situés à Anvers et Louvain en juin 2008 ;

- au 30 septembre 2009, la cession d'un immeuble à bail court de Fedimmo [Frankrijklei] et l'acquisition d'Axento en juillet 2009.

CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Données par action [part du groupe - au 30.09]	2008/2009	Prévisions (Prospectus 2009)	2007/2008
Nombre d'actions	16.790.103	-	13.058.969
Nombre moyen d'actions	14.060.753	-	13.058.969
Valeur intrinsèque	58,87 €	60,34 €	74,03 €
Return (12 mois)	-2,96 €	-	4,11 €
Return sur la valeur intrinsèque (12 mois)	-4,31 % ¹⁰	-	5,76 % ¹¹
Cash-flow net ¹²	5,15 €	4,98 €	4,58 €
Résultat net	-2,45 €	-	4,45 €
Dividende brut	3,36 € / 1,04 €	3,36 € / 1,04 €	4,55 €
Cours de clôture	62,00 €	-	71,53 €
Rendement brut ¹³	6,69 %	-	6,36 %
Ratio d'endettement	45,4% ¹⁴	45,9%	46,9%

L'évolution des chiffres clés est affectée par le changement du périmètre lié à l'augmentation de capital de juin 2009. Le return sur fonds propres négatif de 4,31% enregistré au cours de l'exercice 2008/2009, est dû essentiellement aux variations négatives non réalisées des valeurs des immeubles du portefeuille consolidé et des instruments financiers valorisés à leur valeur de marché selon les normes IAS 40 et 39.

VALEUR D'ACTIF NET AU 30 SEPTEMBRE 2009

La valeur totale de l'actif net de Befimmo – part du groupe – s'élève au 30 septembre 2009 à 988,4 millions €; la valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 58,87€ par action par rapport à la valeur de 60,34€ par action, publiée dans le supplément du prospectus en juin 2009. Cette diminution est due à la variation des justes valeurs du portefeuille consolidé enregistrée lors du semestre de l'exercice. Dans le contexte actuel d'incertitude des marchés financiers et immobilier, il n'a pas paru pertinent d'établir des hypothèses quant à l'évolution des valeurs, lors de l'établissement des prévisions publiées dans le prospectus de juin 2009.

¹⁰ Il s'agit de l'IRR [Internal Rate of Return, soit un taux de rentabilité interne], calculé pour un actionnaire ayant participé à l'augmentation de capital de juin 2009.

¹¹ Le return en base annuelle est le dernier dividende brut distribué pendant la période, plus l'accroissement de la valeur d'inventaire au cours des 12 derniers mois, divisé par la valeur d'inventaire un an plus tôt.

¹² Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

¹³ Dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre. Pour l'exercice 2008/2009, compte tenu de l'augmentation de capital, il s'agit du dividende brut moyen.

¹⁴ Excluant l'impact de l'acompte sur dividende, il serait de 43,2%

EVOLUTION DES RESULTATS

(en millions € - part du groupe)	2008/2009	PREVISIONS (PROSPECTUS 2009)	2007/2008
Résultat net	-34,5	-9,9	58,2
Cash-flow net	72,4	70,0	59,8

Analyse des variations de cash-flow

Cash-flow net 2007/2008 (en millions € - part du groupe)	59,8
Variation de contribution du portefeuille consolidé de Befimmo à périmètre constant	8,7
Changement de périmètre:	
- Différentiel de résultat d'exploitation des immeubles	3,4
- Différentiel de plus values	-8,5
Impact net des instruments de couverture de taux (principalement IRS)	-6,9
Prise en charge prorata temporis des primes payées sur les options CAP	-1,4
Impact de la baisse des taux d'intérêt et de la réduction de la dette	14,3
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	2,6
Impôts	0,2
Autres	0,2
Cash-flow net 2008/2009 [part du groupe]	72,4

Par rapport à l'exercice 2007/2008, le **cash-flow net** total de l'exercice est favorablement influencé par la combinaison d'une augmentation des revenus locatifs et d'une diminution des charges immobilières, et par une nette diminution des charges financières, essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt.

Les événements modifiant le périmètre de la Société

Pour rappel, durant l'exercice, le périmètre immobilier a été modifié principalement par l'acquisition d'Axento et la cession du Frankrijklei.

De plus, le capital de Befimmo a évolué suite à l'augmentation de capital réalisée en juin 2009.

Analyse du résultat

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est en augmentation de 11,8%, soit 12,0 millions €, par rapport à l'année dernière. La variation de la contribution du portefeuille consolidé à périmètre constant (+8,7 millions €) s'explique par la reprise en pleine location des immeubles rénovés (l'Extension Justice, la Tour 2 du World Trade Center et le Brederode Corner), l'accroissement des revenus locatifs (indexation des loyers et hausse des revenus locatifs suite à la réception des travaux effectués dans le portefeuille de Fedimmo) et par la diminution de charges immobilières nettes.

Le changement de périmètre immobilier occasionne un accroissement net de revenus de 3,4 millions €, constitué par l'impact en année pleine des acquisitions et cessions¹⁵ réalisées au cours de l'exercice 2007/2008, mais également par l'impact de l'acquisition d'Axento et de la cession de Frankrijklei au cours de l'exercice 2008/2009.

La diminution des **frais généraux** de l'ordre de 2 millions €, s'explique principalement par la diminution de la rémunération du Gérant et la diminution des frais d'étude de projets d'investissement.

Les **autres revenus d'exploitation** s'élèvent à 1,8 million €. Il s'agit principalement de revenus non récurrents, tels que les honoraires perçus pour la coordination de travaux de première installation pour compte de l'Etat belge dans le cadre des baux conclus dans les Tours 2 et 3 du World Trade Center.

Le **résultat sur portefeuille** est négatif de 74,8 millions € par rapport à un résultat positif de 2,5 millions € un an auparavant. Cette évolution s'explique, d'une part, par une variation négative non réalisée de la juste valeur du portefeuille (-75,0 millions €, soit -3,74%) contre - 6,3 millions € l'an dernier, et, d'autre part, par une plus-value de 0,2 million € réalisée sur la cession de l'immeuble Frankrijklei, contre une plus-value de cession immobilière de 7,5 millions € réalisée l'an dernier.

Hors impact de la variation de la juste valeur des immeubles, la progression du **résultat d'exploitation** s'établit donc à + 6,1%.

Le **résultat financier** s'établit à -64,3 millions € contre -31,3 millions € un an auparavant. Cette évolution du résultat financier s'explique, d'une part, par la variation de valeur, non réalisée (IAS 39) des instruments de couvertures (- 26,9 millions €) et, d'autre part, par la baisse de valeur, non réalisée, de 8,1 millions € - du octobre 2008 au 30 juin 2009 - sur l'immeuble Axento, enregistrée en charges financières, conformément au référentiel IFRS.

Hors impact des éléments non réalisés, le résultat financier s'établit à -29,3 millions €, en amélioration de 21% en comparaison avec l'an dernier. Cette amélioration est essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt.

De l'ensemble de ces éléments, il résulte une perte comptable de 34,5 millions €, conséquence des variations de valeur, non réalisées, sur les immeubles du portefeuille et sur les instruments financiers alors que le cash-flow de 72,4 millions € est supérieur aux prévisions.

¹⁵ Acquisition des immeubles Vital et Meir et cessions de Tabaksvest & Langerei, du portefeuille semi-industriel et des Woluwe Garden B & D.

ENDETTEMENT ET POLITIQUE DE COUVERTURE

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 45,39% au 30 septembre 2009. Hors la comptabilisation en dettes de l'acompte sur dividende attribué en juin 2009 aux actions existant avant l'augmentation de capital, ce ratio d'endettement s'élèverait à 43,2% à comparer à un ratio de 46,9% affiché au 30 septembre 2008.

Durant l'exercice, Befimmo a renforcé sa structure financière par le renouvellement d'une ligne bilatérale de 100 millions € pour une durée de 3 ans. Au 30 septembre 2009, la durée moyenne de sa dette est de 3,18 années. En outre, la Société dispose de 285 millions € de lignes non utilisées.

La Société poursuit une politique de couverture des taux d'intérêt qui vise à assurer un ratio de couverture compris entre 50 et 75%. Au 30 septembre 2009, suite à l'impact de l'augmentation de capital réalisée en juin qui a amené à une réduction de l'endettement de 159,5 millions €, le ratio de couverture se situe à 105%. La couverture étant assurée de manière importante par des instruments de type optionnel, Befimmo bénéficie, sur environ la moitié de sa dette, du niveau faible des taux d'intérêt à court terme.

Durant l'exercice, la Société a étendu l'horizon de ses couvertures en faisant l'acquisition d'instruments CAP.

ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE (en milliers €)

	30.09.2009	30.09.2008
I. (+) Revenus locatifs	119 086	109 507
III. (+/-) Charges relatives à la location	-441	-346
RÉSULTAT LOCATIF NET	118 645	109 161
IV. (+) Récupération de charges immobilières	11 653	14 072
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20 945	21 922
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-19 714	-23 296
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	239	159
RÉSULTAT IMMOBILIER	131 767	122 017
IX. (-) Frais techniques	-14 542	-16 814
X. (-) Frais commerciaux	-581	-1 138
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 361	-1 028
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 157	-970
XIII. (-) Autres charges immobilières	-24	-7
(+/-) Charges immobilières	-17 666	-19 957
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	114 101	102 060
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-9 841	-11 888
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 874	1 255
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	106 134	91 427
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	213	8 801
XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement	-74 982	-6 316
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	31 364	93 913
XIX. (+) Revenus financiers	5 032	19 545
XX. (-) Charges d'intérêts	-30 010	-40 239
XXI. (-) Autres charges financières	-39 304	-10 655
(+/-) Résultat financier	-64 282	-31 349
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-32 918	62 563
XXIII. (-) Impôts des sociétés	-461	-646
(+/-) Impôts	-461	-646
RÉSULTAT NET	-33 379	61 918
RÉSULTAT PART DU GROUPE	-34 499	58 170
INTÉRÊTS MINORITAIRES	1 120	3 748
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	-2,45	4,45

BILAN CONSOLIDE (en milliers €)

ACTIF	30.09.09	30.09.08
I. Actifs non courants	1 939 688	1 927 934
A. Goodwill	15 890	15 977
C. Immeubles de placement	1 918 317	1 877 636
E. Autres immobilisations corporelles	630	722
F. Actifs financiers non courants	2 412	23 827
G. Créances de location-financement	2 439	9 772
II. Actifs courants	49 707	43 817
A. Actifs détenus en vue de la vente	4 576	8 865
B. Actifs financiers courants	551	1 870
C. Créances de location-financement	7 326	56
D. Créances commerciales	23 520	22 765
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 281	3 112
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 096	4 556
G. Comptes de régularisation	4 357	2 594
TOTAL DE L'ACTIF	1 989 395	1 971 751
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.09	30.09.08
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 049 999	1 028 507
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	988 367	966 809
A. Capital	233 985	186 919
B. Primes d'émission	485 340	372 952
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	247 930	385 825
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	282 429	327 655
b. Résultat net de l'exercice	-34 499	58 170
II. Intérêts minoritaires	61 632	61 698
PASSIFS	939 396	943 244
I. Passifs non courants	764 268	862 434
B. Dettes financières non courantes	745 414	857 016
a. Établissement de crédit	529 068	597 651
b. Location-financement	-	51 705
c. Autres	216 346	207 661
C. Autres passifs financiers non courants	18 854	-
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	5 418
II. Passifs courants	175 128	80 810
A. Provisions	2 422	4 758
B. Dettes financières courantes	47 019	15 379
a. Établissement de crédit	1 877	8 970
b. Location-financement	45 142	6 409
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	110 506	46 967
F. Comptes de régularisation	15 181	13 706
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 989 395	1 971 751

Les comptes consolidés de Befimmo feront l'objet d'une attestation sans réserve du Commissaire.

DIVIDENDE 2009

Le Gérant de la Sicafi Befimmo proposera à l'Assemblée générale des actionnaires d'approuver pour chacune des 16.790.103 actions de la Société, pour la période du 25 juin 2009 au 30 septembre 2009, un solde de dividende net de 0,89€ (soit un solde de dividende brut de 1,0471€), payable par détachement du coupon n°19 à partir du 22 décembre 2009.

Le coupon n°18, représentant l'acompte sur dividende de 2,86€ net (3,36471€ brut) octroyé aux actions émises avant l'augmentation de capital, détaché le 24 juin 2009, est également payable à partir du 22 décembre 2009.

Le dividende brut représente 85% du cash-flow consolidé (part du groupe) de l'exercice.

PERSPECTIVES

Dans un environnement troublé, sans être immunisée, Befimmo paraît toutefois bien protégée par son portefeuille dont près des deux tiers sont loués pour de longues périodes à des institutions publiques.

A ce stade et à périmètre constant, le Gérant de la Sicafi ne modifie pas la perspective de dividende annoncée dans le prospectus de juin 2009. Toutes autres choses restant égales par ailleurs, le dividende brut de l'exercice 2009/2010 pourrait donc s'établir à 3,90€ par action.

Les comptes annuels au 30 septembre 2009, le rapport de gestion ainsi que le rapport du Commissaire seront disponibles au siège de la Société à partir du 30 novembre 2009.

Informations complémentaires :

**Emilie Delacroix
Investor Relations &
External Communication Manager
Befimmo S.C.A.
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles
Tél : 02/679.38.60
Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be
Email: @befimmo.**