



Société en Commandite par Actions

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

COMPTES ANNUELS PORTANT SUR LA PERIODE DU
01.10.2009 AU 30.09.2010

- Confirmation du dividende annoncé de l'exercice à 3,32 € net par action (soit 3,9059 € brut)
- Cash-flow par action de 5,00 €, supérieur à la prévision (4,88 €)
- Légère diminution non réalisée de la juste valeur du portefeuille (-1,77% contre -3,74% en 2009) amenant le résultat par action à 2,78 € contre -2,45 € un an auparavant

Le Conseil d'administration de Befimmo SA, Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 10 novembre 2010 pour établir les états financiers annuels consolidés¹ de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 30 septembre 2010.

Befimmo fête cette année son quinzième anniversaire et profite de cette occasion pour remercier ses actionnaires d'avoir répondu présents chaque fois qu'elle les a sollicités. Befimmo retrace dans son Rapport Financier Annuel 2009/2010² les grandes étapes de son histoire.

L'exercice 2009/2010 a connu un environnement politique et socio-économique incertain qui non seulement affaiblit le marché locatif bruxellois des bureaux mais limite également les opportunités de réaliser de nouveaux investissements créateurs de valeur. Ce ralentissement du marché immobilier est d'autant plus marqué à Bruxelles que l'offre de bureaux à louer n'y a jamais été aussi importante.

¹ Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées, aux activités de Befimmo, doit se comprendre sur une base consolidée, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse.

² Le Rapport Financier Annuel 2009/2010 sera disponible sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be) à partir du 30 novembre 2010.

Pourtant, Befimmo a saisi de belles opportunités de cession à des valeurs attrayantes de plusieurs actifs de son portefeuille. Les plus-values y afférentes devraient être réalisées durant l'exercice 2010/2011. Elle a également conclu des locations et des renouvellements de baux pour une surface totale de plus de 50.000 m², ce qui maintient son taux d'occupation pour l'ensemble des immeubles disponibles à la location, à un niveau nettement supérieur à celui du marché, soit 95,5% contre 88,2%³ pour le marché immobilier bruxellois de bureaux.

Pour l'exercice 2009/2010, le cash-flow net de 5,00 € par action est meilleur que prévu initialement (4,88 €⁴), principalement grâce à des charges financières moins lourdes en raison du niveau des taux d'intérêt.

Le résultat sur portefeuille reste négatif mais les variations négatives non réalisées des justes valeurs se réduisent progressivement pour se limiter cette année à -1,77%. L'ampleur du réajustement diminue nettement par rapport à l'exercice précédent (-3,74% en 2009) et cette tendance vers une stabilisation à terme des valeurs devrait, en principe, se poursuivre. De plus, la variation négative non réalisée de la juste valeur des instruments financiers est également limitée à -3,8 millions € contre -35,0 millions € en 2009.

Au 30 septembre 2010, le résultat net par action s'établit à 2,78 € (contre -2,45 € au 30 septembre 2009).

Le Gérant proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 décembre 2010 le paiement d'un dividende de 3,32 € net par action (soit un montant arrondi de 3,9059 € brut), ce qui correspond à un rendement brut sur dividende de 6,3% au 30 septembre 2010.

OPERATIONS IMMOBILIERES SIGNIFICATIVES AU SEIN DU PORTEFEUILLE

Résiliation de l'emphytéose accordée sur l'îlot II du World Trade Center à Bruxelles

Fedimmo, venue en décembre 2006 aux droits et obligations de l'Etat belge, a fait usage de sa faculté de résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti à la SA Compagnie de Promotion sur le terrain de l'îlot II du World Trade Center à Bruxelles. Au 1^{er} avril 2010, Fedimmo est ainsi devenue pleine propriétaire des constructions existantes sur cet îlot II, à savoir le socle des Tours 3 et 4 ainsi que la Tour 3 du World Trade Center.

Le dénouement de cette opération s'est soldé par la réalisation d'un résultat non récurrent (part du groupe) de 0,39 €/action.

³ Source : CB Richard Ellis (30 septembre 2010).

⁴ Prévision 2009/2010 du cash-flow net publié dans le Rapport Annuel 2008/2009.

Conventions de vente signées pour deux immeubles du portefeuille⁵

Empress Court (15.500 m²)

En juillet 2010, Befimmo a conclu avec la société Vivaqua une convention de vente, sous condition suspensive, de l'immeuble Empress Court à Bruxelles en état de futur achèvement, pour un montant net (hors droits et TVA) de 51 millions €.

La signature de l'acte authentique, après la réalisation de la condition suspensive, et la livraison de l'immeuble, après achèvement du programme de rénovation, sont attendues d'ici le 1^{er} mars 2011.

La vente de l'immeuble devrait générer un résultat de l'ordre de 0,70 €/action au cours de l'exercice 2010/2011 de Befimmo.

Cette opération démontre que, même dans un contexte de marché difficile, ce sont les immeubles qui réunissent les critères de qualité, tels que la localisation, la taille, l'accessibilité et la flexibilité, qui trouvent preneurs, que ce soit à la location ou à l'achat.

Le succès de cette opération illustre la capacité de Befimmo à gérer son portefeuille activement en saisissant les opportunités de marché pour tirer parti de la qualité de ses investissements.

Kattendijkdok (12.000 m²)

Pour rappel, Fedimmo avait signé en juin 2008 une convention de cession à terme, sous conditions suspensives, de l'immeuble Kattendijkdok, à Anvers. Cette cession, qui était attendue pour début 2010, n'a pu être effectuée en raison de la non-réalisation d'une des conditions suspensives dans le délai imparti.

Fedimmo a dès lors réorganisé un processus de cession de cet immeuble qui a mené à la signature, en septembre 2010, d'une convention de vente de l'immeuble, sous conditions suspensives, pour un montant hors droits de 7,8 millions €.

L'opération devrait se conclure début 2011 et devrait générer alors un résultat de l'ordre de 0,10 €/action (part du groupe) au cours de l'exercice 2010/2011.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de Fedimmo, centrée sur le secteur de l'immobilier de bureaux, qui consiste à céder ses immeubles à baux courts, pour lesquels une reconversion avec réaffectation (en résidentiel, logistique, etc.) paraît la solution la plus indiquée.

⁵ Les immeubles ont été cédés à une valeur supérieure à leur valeur d'expertise.

Autres cessions

Befimmo procède à des arbitrages dans son portefeuille immobilier, principalement sur des immeubles dont la localisation en zones décentralisées et périphériques de Bruxelles, ne correspond plus à son orientation stratégique.

Dans ce cadre, Befimmo a réalisé au cours de l'exercice la cession d'un plateau de bureaux dans un immeuble en copropriété, Chaussée de la Hulpe, 177 à Bruxelles (générant un résultat par action de l'ordre de 0,01 €). Par ailleurs, un compromis de vente a été signé pour la cession d'un deuxième plateau dans ce même immeuble, cession qui devrait aboutir au cours de l'exercice 2010/2011.

Importantes locations et renouvellements des baux

Au cours de l'exercice 2009/2010, Befimmo a signé des baux pour une superficie de plus de 50.000 m² : 43.932 m² de bureaux et 6.370 m² de commerces, d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents. Parmi les baux conclus en cours d'exercice, ceux signés avec de nouveaux clients représentent 33,6% des loyers perçus sur ces baux (12 transactions), tandis que le solde concerne la reconduction de baux en cours (28 transactions).

Des locataires de premier plan, la Banque BGL – BNP Paribas, BNP Paribas Real Estate et BNP Paribas Real Estate Investment Management, ont pris en occupation la plus grande partie de l'immeuble Axento à Luxembourg, pour une surface globale de plus de 7.000 m² (sur une surface totale de bureaux de 10.640 m²). Par ailleurs, l'intégralité du rez-de-chaussée commercial (1.600 m²) est à présent louée. Ceci démontre une fois de plus que, même dans des circonstances de marché difficiles, les immeubles de grande qualité, bien localisés, trouvent preneurs.

Au cours du troisième trimestre de l'exercice, deux locataires importants ont prolongé anticipativement leurs baux à Bruxelles, pour plusieurs années. Il s'agit de General Electric, dans le Schuman 3, et de Citibank, dans l'immeuble La Plaine, qui confortent ainsi la pérennité des revenus que ces baux engendrent pour Befimmo.

Befimmo doit ce bon résultat, nettement supérieur à celui des trois dernières années, aux efforts soutenus de son équipe commerciale.

Projet de construction du nouveau Centre des Finances, rue Paradis à Liège (39.000 m²)

Pour rappel, dans le cadre d'un marché public de promotion, l'Etat belge a conclu début 2009 avec Fedimmo un bail pour un immeuble à construire, rue Paradis à Liège (coût total estimé à 91,1 millions €). Cet immeuble, destiné à accueillir les nouveaux bureaux des fonctionnaires du Service Public Fédéral Finances, est loué pour une durée ferme de 25 années prenant cours le 1^{er} juin 2013.

En exécution de ce marché, Fedimmo a introduit une demande de «permis unique» sur base du certificat d'urbanisme qu'elle a obtenu mi-2008. Cette procédure est actuellement en cours.

Dans le cadre de cette procédure et de manière à rencontrer certaines remarques formulées lors de l'enquête publique, des modifications ont été demandées par la Région wallonne, autorité compétente pour la délivrance du permis unique.

La décision des autorités sur le projet modifié devrait intervenir vers la mi-2011, entraînant ainsi un retard prévisible de quelques mois pour la livraison du bâtiment.

PRINCIPAUX TRAVAUX DE REHABILITATION ET DE RENOVATION

Toujours attentive au bon entretien et à l'amélioration de ses immeubles, Befimmo a réalisé, durant l'exercice, des travaux de réparation et de remise en état pour un montant total de 4,8 millions €, entre autres dans les immeubles Central Gate, Fountain Plaza, Triomphe, Braine l'Alleud et Haacht. Ces travaux ont été pris en charge dans les comptes de l'exercice.

Befimmo poursuit également un important programme d'investissements. Globalement, Befimmo a réalisé des travaux de rénovation et construction pour un montant total de 34,8 millions € dans son portefeuille immobilier, au cours de l'exercice.

Central Gate (33.000 m²)

Befimmo a décidé de mettre en œuvre le permis d'urbanisme qu'elle a obtenu en janvier 2009, afin de poursuivre la rénovation de l'immeuble Central Gate à Bruxelles. Cet ambitieux programme de rénovation porte sur la réfection des façades et des toitures, le réaménagement des parkings, des patios et des circulations internes, et plus généralement sur la rénovation des surfaces communes de l'immeuble.

Le montant global des investissements projetés dans cet immeuble occupé, s'élève à 19,2 millions €. Les travaux débuteront en janvier 2011 et devraient durer 18 mois.

Empress Court (15.500 m²)

Les travaux de rénovation lourde de l'immeuble Empress Court (budget total de 25,0 millions €) sont en cours d'achèvement. A la réception provisoire, prévue en février 2011, l'immeuble sera cédé à la société Vivaqua (comme indiqué ci-avant).

Science-Montoyer (5.300 m²)

Le bail de la Régie des Bâtiments a pris fin le 27 mars 2010. Fedimmo a immédiatement entamé des travaux de réhabilitation de l'immeuble.

Ce projet, lauréat du concours «IBGE 2009 – Immeubles verts» et certifié Breeam⁶ Design & préconstruction « Excellent », concerne la réhabilitation totale de l'immeuble et la réorganisation des circulations verticales et horizontales en vue d'optimiser les surfaces existantes. Le budget des travaux est de 10,3 millions €.

L'immeuble, qui bénéficie d'une excellente localisation dans le quartier européen à Bruxelles, devrait être disponible à la location dans le courant du second semestre 2011.

Froissart (3.200 m²)

Fedimmo termine des travaux de rénovation de l'immeuble, dont le coût total s'élève à 5,7 millions €. Idéalement situé à proximité immédiate du rond-point Schuman à Bruxelles, au cœur du quartier européen, le bâtiment est disponible à la location depuis fin octobre 2010 et suscite de l'intérêt.

Programme général de rénovation des immeubles de Fedimmo

Conformément à ses engagements contractuels vis-à-vis de l'Etat belge, Fedimmo a terminé dans les délais prévus le programme général de rénovation de ses immeubles (budget de 26,8 millions €), hormis les travaux de la Tour 3 du World Trade Center à Bruxelles, qui ont été postposés à la demande de l'Etat belge.

Les deux premières phases des travaux dans la Tour 3 seront entièrement terminées début 2011, tandis que la dernière phase devrait s'achever en septembre 2012. Le budget total des travaux dans la Tour 3 est de 22,2 millions €. En outre, Fedimmo assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'aménagement locatif, pour compte de la Régie des Bâtiments.

Ces travaux ont généré une augmentation progressive du revenu locatif annuel de Fedimmo SA au cours des trois dernières années. Cette augmentation représente un montant de base de 3,4 millions € au cours de l'exercice.

Autres investissements

Befimmo a également réalisé divers travaux d'investissements dans ses immeubles pour un montant global de 1,6 million €, au cours de l'exercice. Il s'agit notamment de la rénovation d'une unité du complexe Fountain Plaza, de travaux d'amélioration des façades des phases 1 et 2 de l'Ikaros Business Park et de la rénovation du hall d'entrée de l'immeuble Triomphe III.

⁶ BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure la plus largement utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet www.breeam.org.

INVESTISSEMENTS ENERGETIQUES⁷ ET CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE ISO 14001

Dans le cadre de son programme d'investissement pluriannuel mis en place en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles en exploitation (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo), Befimmo a investi un montant total de 1,2 million € au cours de l'exercice.

Le Système de Gestion Environnementale (« SGE ») mis en place par Befimmo a été certifié ISO 14001 au cours de l'exercice écoulé. Cette certification ISO 14001 est importante, aussi bien vis-à-vis des parties prenantes externes afin de démontrer le niveau d'engagement de Befimmo en matière de Développement Durable, que vis-à-vis des employés pour valoriser le travail fourni par toute l'équipe de Befimmo.

RENFORCEMENT DU FINANCEMENT ET DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Befimmo a mis en place une ligne de crédit d'un montant de 150 millions € pour une durée de 7 ans. Cette opération s'inscrit dans le cadre du refinancement de deux lignes de 100 millions € venant à échéance respectivement en février et mars 2011.

Conformément à sa politique de couverture⁸, Befimmo a acquis des options de type CAP pour un montant notionnel de 200 millions € sur la période 2012-2014, de même que des taux fixes de type IRS d'une durée d'une année portant sur les exercices 2011/2012 à 2013/2014 afin de bénéficier du niveau historiquement bas des taux d'intérêt.

⁷ Vous trouverez de plus amples informations relatives aux investissements énergétiques au sein du portefeuille de Befimmo dans le Rapport Financier Annuel 2009/2010 qui sera mis en ligne sur le site de Befimmo à partir du 30 novembre 2010. Un chapitre y est dédié à la Responsabilité Sociétale de l'entreprise.

⁸ La politique de couverture est décrite dans le Rapport Annuel 2009/2010 qui sera mis en ligne sur le site de Befimmo à partir du 30 novembre 2010.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Variation des justes valeurs⁹ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élevé à 1.922,6 millions € au 30 septembre 2010, par rapport à une valeur de 1.922,9 millions € au 30 septembre 2009. Cette évolution de valeur intègre le coût des travaux de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours de l'exercice, auquel s'ajoutent les variations de valeur enregistrées en compte de résultats.

Hors investissements, une baisse de valeur du portefeuille de 34,6 millions € (-1,77%) est constatée sur l'exercice échu au 30 septembre 2010.

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique

Variation des justes valeurs (au 30.09)					
BUREAUX	Variation sur l'année	Quote-part du portefeuille	2010	2009	2008
			(en millions €)		
<i>Immeubles disponibles à la location</i>		95,5%	1 835,3	1 866,8	1 787,9
Bruxelles centre [CBD]	-1,67%	52,9%	1 017,8	1 034,2	1 005,3
Bruxelles décentralisé	-6,53%	6,8%	129,8	139,4	151,4
Bruxelles périphérie	-4,74%	8,3%	159,6	166,7	179,6
Flandre	-0,07%	18,6%	358,4	355,8	358,5
Wallonie	-2,90%	4,6%	87,5	89,2	93,1
Luxembourg ville	0,87%	4,3%	82,2	81,5	-
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>		2,6%	49,6	51,5	89,7
IMMEUBLES DE PLACEMENT		98,0%	1 885,0	1 918,3	1 877,6
IMMEUBLES DETENUS EN VUE DE LA VENTE		2,0%	37,6	4,6	8,9
TOTAL	-1,77%	100%	1 922,6	1 922,9	1 886,5

- La **variation sur l'année** correspond à la variation des justes valeurs, à périmètre constant, entre le 30 septembre 2009 et le 30 septembre 2010 (hors investissements et désinvestissements).
- La **quote-part du portefeuille** est calculée sur base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2010.

⁹ Ces 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 la déduction de la «valeur d'investissement» d'une moyenne des frais de transactions établie par des experts immobiliers indépendants. Celle-ci correspond à (i) 2,5% pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2,5 millions € et à (ii) 10% (Flandre) ou à 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €. Le portefeuille de Befimmo comprend des immeubles de placement ainsi que des immeubles détenus en vue de la vente.

Variations des justes valeurs immeubles sur les deux derniers exercices, par trimestre

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

On constate cette année une diminution progressive du taux des baisses de valeur consécutives aux effets de la crise économique et financière, diminution qui devrait tendre à moyen terme vers une stabilisation de ces valeurs. Cette tendance, illustrée sur les deux derniers exercices (-3,74% en 2008/2009, -1,77% en 2009/2010) dans le tableau repris ci-avant, paraît se confirmer au vu des perspectives d'évolution de valeurs pour les trois prochains exercices. Ces perspectives d'évolution sont détaillées ci-après dans la partie « Perspectives ».

La baisse de valeur résulte essentiellement de la diminution des valeurs locatives estimées par l'expert immobilier, principalement dans les secteurs décentralisés de Bruxelles et de sa périphérie, reflétant la pression qui pèse actuellement sur le marché locatif des bureaux, tandis que les taux de capitalisation sont quant à eux restés globalement stables. Les immeubles présentant des surfaces vacantes (à court ou moyen terme) ont vu leurs valeurs sanctionnées par des hausses de taux de capitalisation, l'expert immobilier ayant voulu refléter l'importante décote constatée sur le marché de l'investissement pour des immeubles vides, en tout ou partie, ou à courte durée résiduelle de baux.

Les valeurs du portefeuille de Befimmo ont été plus affectées que celles du portefeuille de Fedimmo : -2,73%, contre -0,04%. Ce sont plus particulièrement les immeubles de Befimmo situés en zones décentralisées et en périphérie de Bruxelles qui ont souffert de cette baisse : respectivement -6,53% et -4,74%. Les immeubles localisés dans le CBD bruxellois ont quant à eux connu une baisse de valeur plus modérée de -1,67% depuis le début de l'exercice, illustrant le caractère traditionnellement plus stable de ce secteur du marché. Cette tendance conforte Befimmo dans sa stratégie d'investisseur spécialisé dans des biens localisés en centre-ville.

Les immeubles de Fedimmo, qui jouissent pour la plupart de baux de longue durée avec l'Etat belge ont connu, quant à eux, une stabilité de valeur au cours de l'exercice (-0,04%). Cette stabilité des valeurs du portefeuille de Fedimmo illustre l'intérêt que, malgré le contexte de crise économique et financière, les investisseurs continuent à manifester pour des immeubles disposant de cash-flows sécurisés à long terme, et qui plus est, en relation avec des débiteurs de qualité.

Rendement locatif global

Le rendement locatif global sur loyers en cours, portant sur des immeubles de placement (hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location) s'établit à 6,60% au 30 septembre 2010, par rapport à 6,56% au début de l'exercice.

Toujours au 30 septembre 2010, le rendement locatif global sur loyers en cours, ajouté à la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, s'établit à 6,90% contre 6,82% au 30 septembre 2009.

Si l'on tient compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, les rendements réel et potentiel s'établissent respectivement à 6,42% et 6,83% au 30 septembre 2010.

Taux d'occupation et durée moyenne pondérée des baux

Le taux d'occupation¹⁰ des immeubles en portefeuille, calculé sur base des immeubles disponibles à la location, s'élève à 95,53% au 30 septembre 2010 par rapport à 96,14% en début d'exercice.

Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement au 30 septembre 2010, c'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, est de 94,03% par rapport à 93,69% en début d'exercice.

Au 30 septembre 2010, la durée moyenne pondérée des baux en cours s'établit à 9,1 ans par rapport à 9,4 ans en début d'exercice.

Taux de réversion

(au 30.09.2010)	Loyers en cours + loyers sur contrats futurs signés (en milliers €)	Quote-part des loyers (%)	Durée moyenne pondérée des baux (1 ^{er} break)	Taux de réversion
Bruxelles centre (CBD)	66 550	53,6%	10,3 ans	-4,4%
Bruxelles décentralisé	8 994	7,2%	4,0 ans	-9,1%
Bruxelles périphérie	11 529	9,3%	2,8 ans	-6,4%
Flandre	20 653	16,6%	14,2 ans	-3,4%
Wallonie	11 044	8,9%	6,2 ans	-14,2%
Luxembourg ville	5 387	4,3%	3,4 ans	-4,7%
Immeubles disponibles à la location	124 157	100%	9,1 ans	-5,6%

- **Taux de réversion** : $1 - \frac{\text{loyer en cours} + \text{la valeur locative estimée des surfaces inoccupées}}{\text{la valeur locative estimée des surfaces totales}}$.

¹⁰ Taux d'occupation : $\frac{\text{loyers en cours (en ce compris celui des surfaces déjà louées, mais dont le bail n'a pas encore pris cours)}}{\text{loyers en cours} + \text{valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées}}$.

CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Données par action	30-sept-10	30-sept-09
Nombre d'actions	16 790 103	16 790 103
Nombre moyen d'actions sur la période	16 790 103	14 060 753
Fonds propres (en millions €)	1 017,4	988,4
Valeur intrinsèque (IFRS) (€)	60,60 €	58,87 €
EPRA NAV (€)	61,68 €	-
EPRA NNAV (€)	60,26 €	-
Return sur fonds propres (12 derniers mois) (%)	4,78%	-4,31%
Cash-flow net (€)	5,00 €	5,15 €
EPRA earnings (€)	5,05 €	-
Résultat net (€)	2,78 €	-2,45 €
Dividende brut (€)	3,90 €	3,36 €/1,04 €
Ratio d'endettement (%)	44,08%	45,39%
Loan-to-value (%)	40,85%	40,81%
Capitalisation boursière (millions €)	1 041,0	1 041,0
Cours de clôture (€)	62,00 €	62,00 €
Rendement brut (€)	6,29%	6,69%
Return sur cours (12 derniers mois) (%)	1,71%	4,70%

- **EPRA earnings, EPRA NAV et EPRA NNAV** ont été calculés conformément aux définitions publiées dans les *Best Practices Recommendations* de l'European Public Real Estate Association (« EPRA »). Ce rapport est disponible sur le site internet de l'EPRA, soit www.epra.com.
- **Return sur fonds propres**: le return en base annuelle correspond à l'IRR (Internal Rate of Return), soit le taux de rentabilité interne.
- **Cash-flow net** : le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.
- **Ratio d'endettement** : calculé conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.
- **Loan-to-value** : [(dettes financières – trésorerie)/ juste valeur du portefeuille].
- **Rendement brut** : le dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre.

Résultat net et EPRA earnings

(au 30 septembre 2010) (en milliers €) (€ par action)

Résultat net IFRS (part du groupe)	46 659	2,78
Réévaluation à la juste valeur des instruments financiers (IAS 39)	3 774	
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	34 557	
Intérêts minoritaires (IAS 39 & IAS 40)	- 29	
Résultat net courant (part du groupe)	84 961	5,06
dont EPRA Earnings	84 746	5,05
dont plus-values réalisées	215	0,01

EPRA earnings et cash-flow net

(au 30 septembre 2010) (en milliers €) (€ par action)

EPRA earnings (part du groupe)	84 746	5,05
Autres éléments non cash	456	
Prise en charge prorata temporis des primes payées sur les options CAP	- 1 522	
Plus-values réalisées	215	
Cash-flow net (part du groupe)	83 894	5,00

- *EPRA earnings* comprend un résultat non-récurrent de 6,5 millions € (part du groupe), lié à la résiliation anticipée du bail emphytéotique consenti sur le terrain de l'îlot II du World Trade Center.

La valeur de l'actif net au 30 septembre 2010

Au 30 septembre 2010, la valeur totale de l'actif net de Befimmo – part du groupe – s'élève à 1.017,4 millions €.

La valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 60,60 € par action. Cette valeur est en augmentation par rapport aux 58,87€ par action du début de l'exercice.

[€/action]	
Valeur intrinsèque au 30 septembre 2009	58,87€
Solde du dividende 2009	-1,04€
Résultat net au 30 septembre 2010	2,78 €
Valeur intrinsèque au 30 septembre 2010	60,60 €

(au 30 septembre 2010)	(en milliers €)	(€ par action)
Valeur Intrinsèque IFRS (part du groupe)	1 017 445	60,60
Réévaluation à la juste valeur de la créance de location financement	- 77	
Juste valeur des instruments financiers	18 269	
Intérêts minoritaires	8	
EPRA NAV (part du groupe)	1 035 645	61,68
Juste valeur des instruments financiers	- 18 269	
Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	- 5 955	
Intérêts minoritaires	434	
EPRA NNAV (part du groupe)	1 011 855	60,26

Cours de bourse et rendements

Dans un contexte de marchés financiers troublés, l'action Befimmo s'est bien maintenue ; l'action clôturait à 62,00 € au 30 septembre 2010, soit exactement la même valeur que celle affichée un an plus tôt.

Au 30 septembre 2010, elle cote avec une légère prime de 2,31% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Au cours des 12 derniers mois, la liquidité de l'action Befimmo s'est consolidée avec un volume quotidien de 1,5 million €, soit l'équivalent de 25.000 actions. Sur base du cours de bourse au 30 septembre 2010, Befimmo offre un rendement brut sur dividende de 6,29%.

Le return sur fonds propres s'élève à 4,78%. Le return sur cours de bourse atteint 1,71%, sur la période d'un an se terminant au 30 septembre 2010.

EVOLUTION DES RESULTATS

Analyse des variations de cash-flow (en millions €)

Cash-flow net 2008/2009 (part du groupe)	72,4	
Variation de contribution du portefeuille consolidé de Befimmo à périmètre constant*	-1,3	
Différentiel de revenus lié au changement de périmètre immobilier **	3	
Prise en charge <i>pro rata temporis</i> des primes payées sur les options CAP	-0,1	
Impact de la baisse des taux d'intérêt et de la réduction de la dette	6,3	
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-2,7	
Dénouement emphytéose sur l'îlot II du WTC	6,5	
Impôts	-0,2	
Cash-flow net 2009/2010 (part du groupe)	83,9	+15,9%

- '**A périmètre constant**' c.-à-d. excluant les immeubles acquis et cédés durant l'exercice, mais également les immeubles en cours de rénovation.
- ** La variation de contribution de l'ensemble de ces immeubles est reprise sous la rubrique '**Différentiel de revenus**'.

Les événements modifiant le périmètre de la Société

Pour rappel, le périmètre immobilier n'a pas subi de modification majeure durant l'exercice. Néanmoins, la comparaison de l'exercice 2009/2010 avec l'exercice 2008/2009 a été influencée par l'impact en année pleine de l'entrée dans le portefeuille d'Axento en juillet 2009, de la cession de l'immeuble Frankrijklei en février 2009 et par le fait qu'une augmentation de capital pour un montant de 166 millions € a été réalisée en juin 2009.

ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE (en milliers €)

	30.09.10	30.09.09
I. (+) Revenus locatifs	124 012	119 086
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 560	- 441
RÉSULTAT LOCATIF NET	123 452	118 645
IV. (+) Récupération de charges immobilières	5 572	11 653
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26 936	20 945
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26 109	-19 714
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	106	239
RÉSULTAT IMMOBILIER	129 956	131 767
IX. (-) Frais techniques	-9 417	-14 542
X. (-) Frais commerciaux	- 948	- 581
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 124	-1 361
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 584	-1 157
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 185	- 24
(+/-) Charges immobilières	-14 258	-17 666
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	115 699	114 101
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	8 970	1 874
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	112 157	106 134
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	213
XVII (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-34 557	-74 982
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	77 814	31 364
XIX. (+) Revenus financiers	5 510	5 032
XX. (-) Charges d'intérêts	-20 704	-30 010
XXI. (-) Autres charges financières	-11 371	-39 304
(+/-) Résultat financier	-26 566	-64 282
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	51 249	-32 918
XXII (-) Impôts des sociétés	- 651	- 461
(+/-) Impôts	- 651	- 461
RÉSULTAT NET	50 598	-33 379
RÉSULTAT NET (part du groupe)	46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	3 938	1 120
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)	2,78	-2,45
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	50 598	-33 379
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	46 659	-34 499
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTROLE	3 938	1 120

- La rubrique « participations ne donnant pas de contrôle » correspond à la rubrique « intérêts minoritaires ».

BILAN CONSOLIDÉ (en milliers €)

ACTIF	30.09.10	30.09.09
I. Actifs non courants	1 905 723	1 939 688
A. Goodwill	15 890	15 890
C. Immeubles de placement	1 884 964	1 918 317
E. Autres immobilisations corporelles	658	630
F. Actifs financiers non courants	1 888	2 412
G. Créances de location-financement	2 323	2 439
II. Actifs courants	79 352	49 707
A Actifs détenus en vue de la vente	37 647	4 576
B. Actifs financiers courants	411	551
C. Créances de location-financement	58	7 326
D. Créances commerciales	19 475	23 520
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 973	3 281
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 492	6 096
G. Comptes de régularisation	14 296	4 357
TOTAL DE L'ACTIF	1 985 075	1 989 395
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.10	30.09.09
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 081 884	1 049 999
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 017 445	988 367
A. Capital	233 985	233 985
B. Primes d'émission	485 340	485 340
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	277 008	247 930
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	230 349	282 429
b. Résultat net de l'exercice	46 659	- 34 499
II. Participations ne donnant pas de contrôle	64 439	61 632
PASSIFS	903 191	939 396
I. Passifs non courants	604 919	764 268
B. Dettes financières non courantes	584 796	745 414
a. Établissements de crédit	425 552	529 068
c. Autres	159 245	216 346
C. Autres passifs financiers non courants	20 122	18 854
II. Passifs courants	298 272	175 128
A. Provisions	1 383	2 422
B. Dettes financières courantes	205 967	47 019
a. Établissements de crédit	205 967	1 877
b. Location-financement	-	45 142
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	84 169	110 506
F. Comptes de régularisation	6 752	15 181
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 985 075	1 989 395

Les comptes annuels ont été audités par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Messieurs Frank Verhaegen et Jurgen Kesselaers, réviseurs d'entreprises agissant conjointement, qui émettra une attestation sans réserve.

Analyse du résultat net

Le **résultat d'exploitation** des immeubles est en augmentation de 1,4%, soit 1,6 million €, par rapport à l'année dernière. La variation de la contribution du portefeuille consolidé à périmètre constant (- 1,3 millions €) s'explique d'une part, par une augmentation modeste des loyers, liée à l'indexation et à la réception des travaux effectués dans le portefeuille de Fedimmo, compensée par une augmentation des charges immobilières et d'autre part, par la perte de revenus sur l'immeuble Sciences-Montoyer entré en phase de rénovation en milieu d'exercice.

L'impact en année pleine de l'acquisition d'Axento génère un accroissement net de revenus de 3,9 millions €.

L'augmentation des **frais généraux** de l'ordre de 2,7 millions €, s'explique d'une part, par l'absence de rémunération du Gérant lors de l'exercice précédent et d'autre part, par la croissance de l'équipe et, par les frais d'études liés à des projets d'investissements.

Les **autres revenus d'exploitation** s'élèvent à 9 millions €. Il s'agit principalement du produit non récurrent résultant du dénouement de l'emphytéose qui avait été accordée sur l'îlot II du WTC (7,2 millions €, soit 6,5 millions € part du groupe), du retraitement dans le temps – conformément aux normes IFRS – des gratuités locatives intégrées dans les revenus, ainsi que des honoraires perçus pour la coordination des travaux de première installation pour compte de l'Etat belge, dans le cadre des baux conclus dans la Tour 3 du World Trade Center à Bruxelles.

La variation négative non réalisée de la juste valeur du portefeuille est de -34,6 millions € (soit -1,77%) contre -75,0 millions € (soit -3,74%) l'année dernière. Hors impact de la variation de la juste valeur des immeubles, la progression du résultat d'exploitation s'établit à + 5,7%.

Le **résultat financier** s'élève à -26,6 millions € contre -64,3 millions € un an auparavant. Cette évolution du résultat financier s'explique par une baisse de valeur non réalisée (IAS 39) beaucoup plus limitée des instruments de couvertures (-3,8 millions €, contre -35,0 millions € l'année dernière) et par une diminution des charges financières de 22% (-22,8 millions €, contre -29,3 millions € l'année dernière), essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître un **résultat net** (part du groupe) de +46,7 millions €, à comparer à un résultat net (part du groupe) de -34,5 millions € pour l'exercice précédent.

STRUCTURE FINANCIERE

Politique de financement

Befimmo gère de manière proactive le coût de son financement, qui représente son principal poste de charges et qui influence donc significativement son résultat et son cash-flow.

Befimmo vise à sécuriser la disponibilité de ses financements sur des périodes les plus longues possibles, tout en veillant à conserver une variabilité des taux d'intérêt, limitée à la hausse, sur une partie importante de sa dette. Cette politique est fondée sur le constat que, hors circonstances exceptionnelles, cette stratégie offre une certaine protection contre les perturbations liées à l'évolution des cycles économiques.

En période de haute conjoncture, le coût de l'endettement sera certes à la hausse mais en principe compensé partiellement par une amélioration des revenus opérationnels (occupation des immeubles et inflation plus importantes), éventuellement avec un effet de retard. Cet effet compensatoire étant limité, une politique de couverture est mise en œuvre.

A l'inverse, en période de basse conjoncture, la réduction du coût de financement offre une compensation, le cas échéant, partielle de la baisse des cash-flows opérationnels.

Fin septembre 2010, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes:

- des financements confirmés d'un montant total de 1.179 millions €, dont 200 millions € arrivent à échéance en février/mars 2011, utilisés à concurrence de 790 millions € ;
- un ratio d'endettement de 44,1%, un LTV de 40,9% ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 2,87 années ;
- une politique de couverture du risque lié aux taux permettant de limiter l'impact d'une évolution soudaine et haussière des taux courts Euribor, tout en bénéficiant largement, à l'inverse, d'une évolution baissière de ces mêmes taux ;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) de 2,97% sur l'exercice 2010.

Durant les années précédentes, le coût moyen de financement s'est élevé à 3,58% en 2008/2009 et à 4,78% en 2007/2008.

L'agence de rating Standard & Poor's a confirmé en février 2010 le rating BBB/outlook stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Structure de l'endettement au 30 septembre 2010

L'endettement est principalement constitué :

- d'un crédit syndiqué mis en place en 2006 pour un montant total de 350 millions € et d'une durée de 6 ans (2006-2012) prolongée pour une année supplémentaire à concurrence de 220 millions € ;
- d'un crédit syndiqué mis en place en juin 2008 pour un montant total de 300 millions € et d'une durée de 5 ans (2008-2013) ;
- de différentes lignes de crédit pour un montant total de 450 millions €, avec pour échéances février 2011 (100 millions €), mars 2011 (100 millions €), avril 2012 (100 millions €) et novembre 2017 (150 millions €) ;

- de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total résiduel de 79 millions €, correspondant à la cession de loyers futurs (non indexés) sur 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo et un immeuble de Befimmo SCA.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo a mis en place un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 400 millions €. Dans le contexte de crise des marchés financiers, ce programme était utilisé à hauteur de 157,4 millions € au 30 septembre 2010. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place.

Les lignes de financement permettent de faire face aux engagements de la Société et de financer les travaux de rénovation prévus dans le portefeuille.

Le tableau ci-dessous illustre les besoins annuels de refinancement à périmètre constant, tenant compte des lignes de financement venant à échéance et de la dette financière prévisionnelle.

(au 30.09 - en millions €)	Réalisé	Perspectives (à périmètre constant)		
	2010	2011	2012	2013
Dette financière	789	769	807	858
Lignes existantes	1 179	975	741	216
Refinancements prévus pour l'exercice 2011/2012			325	314
Refinancements prévus pour l'exercice 2012/2013				520
Lignes disponibles pour investissements	390	205	258	192

La Société veille à mettre en place en temps opportun les financements nécessaires et cherche l'équilibre entre le coût, la durée et la diversification de ses sources de financement.

La société dispose de lignes non utilisées à concurrence de 390 millions € au 30 septembre 2010. Ce niveau relativement élevé s'explique par l'anticipation du renouvellement de deux lignes qui viennent à échéance en février et mars 2011 (200 millions €).

Couverture du risque de taux d'intérêt

La politique de couverture vise à couvrir entre 50% et 75% de l'endettement, sur un horizon de 3 à 5 ans. L'ensemble des instruments actuellement en place porte la Société à un ratio de couverture de 98,55% à fin septembre 2010.

(en millions €)	Montant notionnel	Taux d'intérêt	Période couverte	
Twin cap	400	3,5% - 5,0%	déc. 2008	déc. 2011
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2014
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016
Cap	50	3,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	150	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
IRS	200	3,73%	mars 2007	mars 2012
IRS callable	100	3,90%	avril 2008	jan. 2018
IRS	140	1,40%	sept./oct. 2011	sept./oct. 2012
IRS	140	1,77%	sept./oct. 2012	sept./oct. 2013
IRS	160	2,18%	sept./oct. 2013	sept./oct. 2014

De manière spécifique et en fonction des circonstances, la Société met en place des couvertures plus ponctuelles du type *Interest Rate Swap* (« IRS ») et *Forward Rate Agreement* (« FRA »), par exemple, pour couvrir le risque de taux lié au passage de fin d'année.

PERSPECTIVES

Les perspectives des trois prochains exercices, établies selon les normes IFRS et présentées au niveau consolidé, sont préparées, d'une part, sur la base des éléments connus au 30 septembre 2010 (notamment les contrats existants) et, d'autre part, sur la base d'hypothèses¹¹ et d'appréciations de certains risques, établies par Befimmo.

Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo à les réaliser et ne font d'ailleurs pas l'objet d'une attestation du Commissaire. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel d'incertitude quant à la solidité de la reprise économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante dans le futur.

Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou des résultats du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions.

Ces prévisions ne valent en outre qu'à la date de la rédaction du Rapport Financier Annuel. Befimmo ne s'engage pas à actualiser ces prévisions, par exemple pour refléter un changement des hypothèses sur lesquelles elles se fondent, sous réserve bien entendu de ses obligations légales en la matière, notamment celles édictées par l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé belge.

Les hypothèses externes et internes prises en compte sont :

	Réalisé			Hypothèses		
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
HYPOTHESES EXTERNES						
Variation de l'indice santé	4,80%	-0,58%	2,56%	1,82%	1,50%	1,60%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	4,60%	1,93%	0,61%	1,01%	1,38%	2,06%
HYPOTHESES INTERNES						
Revenu réalisé net/revenu potentiel	90,8%	94,1%	90,6%	91,9%	92,0%	92,7%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	4,78%	3,58%	2,97%	3,31%	3,34%	3,92%
Variations des valeurs du portefeuille consolidé	-0,33%	-3,74%	-1,77%	-1,33%	-0,58%	-0,16%

- *Le **revenu réalisé net/revenu potentiel** est égal au résultat de la division de l'ensemble des loyers effectivement perçus pendant un exercice par l'ensemble des loyers qui auraient été perçus pendant cet exercice si, outre les espaces loués, les espaces vacants avaient également été tous loués pendant tout l'exercice en question à la valeur locative estimée (VLE).*

¹¹ Notamment en matière de renouvellement de baux ou de recherche de nouveaux clients-locataires mais aussi d'évolution des taux d'intérêt et d'inflation.

En vue d'établir les perspectives d'évolution des justes valeurs des immeubles sur les trois prochains exercices, Befimmo s'est basée sur des scénarios d'évolution de marché envisagés par les experts immobiliers, corrigés d'éléments spécifiques liés à la situation propre aux immeubles du portefeuille.

Les scénarios qui ont été pris en compte tablent sur une atténuation des effets de la crise économique et financière sur les prochaines années et sur une inflation stable comprise entre 1,5% et 2% par an. Sur cette base, la pression encore attendue sur les valeurs locatives estimées devrait être compensée par de légères baisses des taux de capitalisation, ces deux tendances combinées engendrant une stabilisation des valeurs de marché des immeubles à moyen terme.

Outre ces tendances générales de marché, Befimmo a intégré dans les perspectives la prise en compte des caractéristiques propres de ses immeubles, principalement en termes de leur situation locative (notamment la durée résiduelle d'occupation) et de leur degré de vétusté (performances techniques, environnementales, etc.).

En ce qui concerne les nouveaux investissements, Befimmo entend poursuivre ses objectifs de croissance en saisissant les opportunités de marché qui pourraient se présenter en Belgique et, le cas échéant, à Luxembourg et à Paris, pour autant que les opérations envisagées soient conformes à sa stratégie et offrent des perspectives durables de création de valeur pour ses actionnaires.

Cette croissance peut prendre deux formes :

- la croissance interne, régulière et progressive, par acquisitions directes et indirectes en fonction des capacités d'investissement de Befimmo ;
- la croissance externe, ponctuelle, par fusion avec d'autres portefeuilles immobiliers, selon les opportunités.

En régime de croisière, le ratio d'endettement de Befimmo pourrait ainsi atteindre un niveau de l'ordre de 50% afin d'optimiser l'utilisation de sa capacité d'endettement.

Un projet de croissance qui amènerait Befimmo à dépasser substantiellement et structurellement un ratio d'endettement de l'ordre de 50% à 55% devrait faire l'objet d'un appel au marché des capitaux, comme ce fut le cas en 2007 suite à l'acquisition de Fedimmo, voire, le cas échéant, d'un appel au partenariat.

Les prévisions sont cependant formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres et ne tiennent donc pas compte d'éventuels nouveaux investissements et désinvestissements

De même, aucune croissance externe n'est reprise dans les projections.

BILAN PRÉVISIONNEL CONSOLIDÉ

	Réalisé	Perspectives		
(au 30.09 - en milliers €)	2010	2011	2012	2013
Total actif	1 985 075	1 941 520	1 977 658	2 027 900
Portefeuille immobilier	1 922 611	1 891 856	1 922 655	1 968 708
Autres actifs	62 464	49 663	55 003	59 192
Total des capitaux propres	1 081 884	1 083 840	1 084 082	1 086 189
Capitaux propres	1 017 445	1 016 797	1 014 244	1 013 472
Participations ne donnant pas de contrôle	64 439	67 043	69 838	72 717
Total passif	903 191	857 680	893 576	941 711
Endettement financier	788 939	769 499	807 461	857 796
Autres passifs	114 252	88 181	86 116	83 915
Total du passif et des capitaux propres	1 985 075	1 941 520	1 977 658	2 027 900
Valeur intrinsèque part du groupe (€/action)	60,60	60,56	60,41	60,36
Ratio d'endettement	44,1%	44,2%	45,2%	46,4%
Loan-to-value	40,9%	40,7%	42,0%	43,6%

COMPTE DE RÉSULTATS PRÉVISIONNEL CONSOLIDÉ

(au 30.09 - en milliers €)	Réalisé	Perspectives		
	2010	2011	2012	2013
I. (+) Revenus locatifs	124 012	119 802	121 346	122 880
III. (+/-) Charges relatives à la location	-560	-500	-505	-510
Résultat locatif net	123 452	119 302	120 841	122 370
(+/-) Charges immobilières nettes	-7 753	-7 938	-6 383	-5 958
Résultat d'exploitation des immeubles	115 699	111 364	114 458	116 412
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-12 512	-13 390	-13 322	-13 532
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	8 970	331	552	552
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	112 157	98 305	101 687	103 432
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	14 491	-	-
XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	-34 557	-26 103	-11 116	-3 096
Résultat d'exploitation	77 814	86 693	90 571	100 336
(+/-) Résultat financier (hors IAS 39)	-22 792	-24 754	-25 652	-30 523
(+/-) Variations de juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	-3 774	7 350	3 524	1 172
Résultat avant impôts	51 249	69 290	68 443	70 985
(+/-) Impôts	-651	-664	-677	-691
Résultat net	50 598	68 626	67 766	70 294
Résultat net - part du groupe	46 659	64 861	63 600	66 053
Résultat net - intérêts minoritaires	3 938	3 764	4 166	4 241
Résultat net - part du groupe	46 659	64 861	63 600	66 053
Variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	34 557	26 103	11 116	3 096
Variations de juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	3 774	-7 350	-3 524	-1 172
Intérêts minoritaires (IAS 39 & IAS 40)	-29	178	567	515
Résultat net courant - part du groupe	84 961	83 792	71 759	68 491
dont: - EPRA earnings - part du groupe	84 746	69 523	71 759	68 491
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	215	14 491	-	-
- Intérêts minoritaires (résultat sur vente d'immeubles de placement)	-	-222	-	-
Résultat net - part du groupe (€/action)	2,78	3,86	3,79	3,93
EPRA earnings - part du groupe (€/action)	5,05	4,14	4,27	4,08
Dividende brut (€/action)	3,90	3,94	3,98	4,02
Cash-flow net - part du groupe	83 894			
Cash-flow net - part du groupe (€/action)	5,00			

POLITIQUE DE DIVIDENDE

Il résulte des hypothèses prises ci-avant que l'exercice 2010/2011 devrait être caractérisé par un résultat net courant (soit le résultat net hors IAS 39 et IAS 40) qui bénéficiera, d'une part, des plus-values réalisées sur les cessions d'actifs décrites ci-avant et, d'autre part, du niveau réduit des charges financières, vu les faibles taux à court terme (Euribor 1 et 3 mois) dont profite Befimmo pour la moitié de son endettement qui est à taux flottants.

Dès l'exercice 2011/2012, dans l'hypothèse où le périmètre des actifs immobiliers et des fonds propres reste stable, le résultat net courant connaîtrait une tendance baissière liée à une probable remontée des taux d'intérêt.

Grâce à l'augmentation de capital réalisée en juin 2009, Befimmo dispose néanmoins de moyens pour réaliser de nouveaux investissements conformes à sa stratégie.

Sur cette base, Befimmo estime être en mesure d'assurer la distribution des dividendes, tels qu'indiqués dans le tableau des perspectives ci-avant.

DATES IMPORTANTES

mardi 30 novembre 2010	Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2009/2010 sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be)
mercredi 15 décembre 2010	Assemblée Générale Ordinaire 2010
Dividende 2010 sur présentation du coupon n° 20	
vendredi 17 décembre 2010	Ex-date dividende 2009/2010
mardi 21 décembre 2010	Record date dividende 2009/2010
mercredi 22 décembre 2010	Mise en paiement du dividende 2009/2010

Le Rapport Financier Annuel 2009/2010 sera disponible au siège de la Société et sur le site internet www.befimmo.be à partir du 30 novembre 2010.

Informations complémentaires :

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