



Rapport semestriel 2008 | Creating value in real estate

creating value





Profil de Befimmo

Befimmo aujourd'hui

Befimmo est une Sicafi (organisme de placement collectif) spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux. Créée en 1995 au départ « d'une feuille blanche », Befimmo poursuit son métier d'Asset Manager, développant une stratégie d'investisseur « pure player »⁽¹⁾ dans des bureaux de qualité situés dans des quartiers où la rareté se génère structurellement, comme les centres-villes. Son marché de base est le CBD (Central Business District) bruxellois.

Befimmo gère aujourd'hui un portefeuille de bureaux d'une surface de plus de 817 000 m², dont la valeur est proche de 1,8 milliards €, et réparti en une centaine d'immeubles et complexes immobiliers situés principalement à Bruxelles (79%). Plus de 65% du portefeuille est loué à long terme à des institutions publiques répondant à la stratégie de recherche de revenus réguliers, indexés et sécurisés.

Befimmo se positionne ainsi comme un opérateur de référence ayant atteint une position importante au niveau européen.

En tant que « pure player », Befimmo n'entend pas se diversifier dans d'autres métiers qui rendraient son profil de risque/return différent de celui de l'investisseur professionnel en immobilier de bureaux. Cependant, vu la compétition accrue sur son « home market » bruxellois, Befimmo pourrait, au moment opportun, comme elle l'a déjà fait à Luxembourg, s'intéresser à de nouvelles perspectives d'investissement hors frontières, dans des pays de la zone Euro présentant de bonnes perspectives de croissance, jouissant d'une législation ne mettant pas à mal les spécificités des Sicafi et plus précisément dans des villes où le marché est prometteur et liquide. Au stade actuel, seuls les pays limitrophes à la Belgique pourraient être concernés.

Befimmo est cotée sur Euronext Brussels (compartiment B) et est reprise dans les indices Next 150 et Bel Mid, ainsi que dans les indices EPRA et GPR250. Elle offre un titre liquide à ses actionnaires. Depuis 13 ans, la Sicafi poursuit un fil conducteur de création de valeur pour ses actionnaires. Elle développe sans relâche une stratégie guidée par la maximalisation de ses cash-flows à long terme et par la création de plus-values immobilières.

L'évolution des affaires

Locations significatives au sein du portefeuille

Befimmo met tout en œuvre pour fidéliser ses clients locataires et pour attirer de nouveaux occupants dans son portefeuille. C'est ainsi que certains locataires comme Siemens, TG Europe, etc. ont réitéré leur confiance en Befimmo en renouvelant leur bail.

Befimmo a également conclu un bail long terme avec la société Sheraton Management LLC pour la location de la totalité de l'immeuble Brederode Corner – 7 340 m² – (anciennement Brederode 2) qui a pris cours dès la fin des travaux de rénovation lourde achevés fin mars 2008.

Befimmo accueille également d'autres grands occupants tels que les sociétés Oracle Belgium (4 645 m²) et Denso Sales Belgium (1 455 m²) dans son immeuble Media.

Ces succès récompensent la qualité du portefeuille.

Taux d'occupation atteignant un niveau record

Le taux d'occupation⁽²⁾ atteint un niveau record de 96,9% par rapport à 95,1% en début d'exercice. Cette croissance, due non seulement à la cession des Woluwe Garden mais aussi à la relocation des immeubles Brederode Corner et Media, confirme - une fois encore - la qualité du portefeuille et son profil défensif.

Ces diverses opérations rallongent la durée moyenne pondérée⁽³⁾ des baux du portefeuille à 9,2 ans et confortent le secteur public en tant que principal client de Befimmo (66%).

Augmentation de la valeur du portefeuille, malgré un marché immobilier fragilisé

La crise financière liée aux « subprimes » ne semble avoir impacté que marginalement les valeurs immobilières bruxelloises comparativement à celles d'autres grands marchés européens.

Dans ce contexte, Befimmo affiche sur le semestre une légère augmentation de la valeur de son portefeuille consolidé (+0,44%, soit une augmentation de 7,1 millions €). Cette tendance témoigne de la qualité de son portefeuille.

Compte tenu de la cession d'immeubles (mentionnée ci-après) et des investissements réalisés au cours du

(1) Pure player : investisseur qui concentre ses activités sur un seul segment que ce soit de manière géographique ou sectorielle, dont il maîtrise pleinement les savoir-faire.

(2) 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 est calculé en tenant compte de l'ensemble des immeubles en portefeuille, à l'exception du projet d'investissement à Luxembourg qui sera livré en avril 2009 et pour lequel Befimmo bénéficie d'une garantie locative de 18 mois à partir de la date de livraison.

premier semestre, la valeur⁽⁴⁾ totale du portefeuille consolidé s'élève désormais à 1 787,5 millions € au 31 mars 2008 par rapport à 1 812,9 millions € en début d'exercice.

La valeur du portefeuille de Fedimmo est restée stable (+0,33%).

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

Au 31 mars 2008, le rendement locatif global du portefeuille consolidé sur loyer en cours (hors projets et terrains) ressort à 6,38% et le rendement locatif global sur le loyer en cours augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à 6,58%.

Importante plus-value réalisée

Lors du premier semestre de l'exercice 2007/2008, Befimmo a cédé aux sociétés AIG Global Real Estate Investment, Rockspring Property Asset Management et Rockspring PIM Ltd son portefeuille semi-industriel et deux immeubles de bureaux, Woluwe Garden B & D, pour un montant global net de droits et frais de 72 millions €.

Befimmo, poursuivant sa stratégie d'investisseur « pure player », allège ainsi la pondération de son portefeuille en périphérie bruxelloise et réalise l'exit du segment semi-industriel, devenu marginal et non stratégique. Cette opération génère une importante plus-value de l'ordre de 7,5 millions €, soit 0,57 € par action.

Befimmo entend bien poursuivre une gestion active de son portefeuille en investissant dans des bureaux de qualité situés dans des centres-villes et en se séparant d'immeubles devenus non stratégiques.

| ÉVOLUTION DES VALEURS ⁽⁴⁾ (en millions €) (PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ) | 31.03.07 | 30.09.07 | 31.03.08 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Bruxelles centre (CBD) | 1 041,0 | 1 028,8 | 1 054,5 |
| Bruxelles décentralisé | 152,2 | 154,7 | 153,6 |
| Bruxelles périphérie | 206,9 | 209,1 | 184,6 |
| Flandre | 267,7 | 268,2 | 271,4 |
| Wallonie | 96,5 | 93,0 | 93,1 |
| Total des immeubles de bureaux | 1 764,3 | 1 753,7 | 1 757,2 |
| Autres | 28,2 | 59,2 | 30,3 |
| TOTAL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT | 1 792,5 | 1 812,9 | 1 787,5 |

Les chiffres au 31 mars 2008 sont impactés de la cession du portefeuille semi-industriel et des immeubles Woluwe Garden B et D.

Gestion durable des biens immobiliers

Befimmo est consciente de sa responsabilité, en tant que propriétaire d'un important patrimoine immobilier, de participer activement au développement durable de ses actifs et développe de manière rationnelle une politique de développement durable pour la gestion de ce patrimoine.

La Directive européenne 2002/91/CE relative à la norme de performance énergétique des bâtiments (PEB) impose, pour les nouvelles constructions impliquant une demande de permis, l'établissement d'un dossier d'études portant sur leur performance énergétique. Befimmo s'est engagée à répondre de manière

performante et proactive à cette réglementation qui entrera en vigueur en juillet 2008 dans la Région bruxelloise. Un bon exemple à ce niveau est le projet « Impératrice » qui a été nommé comme lauréat au concours bâtiments exemplaires durables dans la catégorie « rénovation de bureaux » de l'IBGE.

Pour les bâtiments existants, la Directive européenne prévoit l'introduction d'un certificat PEB avec un coefficient de performance pour chaque bâtiment. Dans cette perspective, Befimmo a entrepris de manière proactive un audit énergétique de tout son portefeuille en vue d'une pré-certification. Sur la base des résultats de cet audit, elle élaborera un plan d'investissement pluriannuel afin d'optimiser les performances énergétiques de son patrimoine.

(3) Durée moyenne pondérée des baux, soit la somme des [loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restant à courir jusqu'à la première échéance de ce bail] divisée par le loyer total annuel en cours du portefeuille.

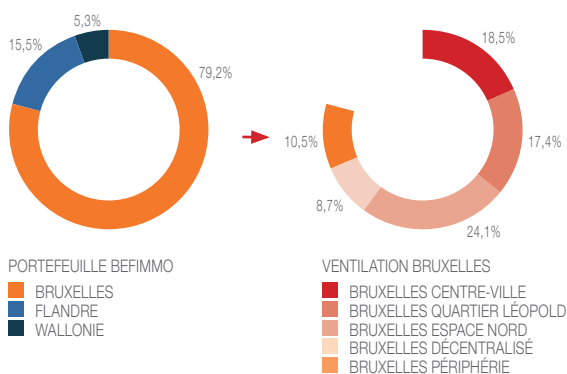
(4) Les valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en « juste valeur » des immeubles de placement. Cette « juste valeur » s'obtient par déduction de la « valeur d'investissement » d'une moyenne des frais de transactions constatés sur les trois dernières années,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

Portefeuille consolidé : taux d'occupation (au 31.03.08)

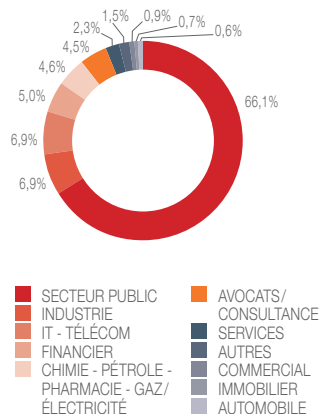
| IMMEUBLES DE PLACEMENT | SURFACES LOCATIVES (en m ²) | QUOTE-PART DU PORTFEUILLE ⁽¹⁾ (en %) | LOYERS EN COURS (en milliers €) | TAUX D'OCCUPATION (en %) |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| BUREAUX | | | | |
| Bruxelles Centre-ville | | | | |
| 10 immeubles | 129 993 | 18,3% | 21 046 | 97,2% |
| Bruxelles Quartier Léopold | | | | |
| 9 immeubles | 75 109 | 14,9% | 17 090 | 97,3% |
| Bruxelles Espace Nord | | | | |
| 3 immeubles | 184 852 | 24,1% | 27 693 | 98,8% |
| Bruxelles Décentralisé | | | | |
| 8 immeubles | 61 410 | 9,3% | 10 678 | 97,1% |
| Bruxelles Périphérie | | | | |
| 7 immeubles et parcs de bureaux | 106 469 | 11,2% | 12 899 | 87,1% |
| TOTAL BRUXELLES | 557 833 | 77,8% | 89 405 | 96,1% |
| Flandre | | | | |
| 35 immeubles loués au service public | 164 155 | 13,7% | 15 733 | 100,0% |
| Wallonie | | | | |
| 20 immeubles loués au service public | 95 601 | 8,5% | 9 784 | 100,0% |
| TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT | 817 589 | 100,0% | 114 923 | 96,9% |

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur base du loyer en cours au 31 mars 2008.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽²⁾



OCCUPANTS⁽³⁾



100%
d'immeubles
de bureaux

(2) Les proportions sont exprimées sur base des justes valeurs au 31 mars 2008.

(3) Les proportions sont exprimées sur base des loyers en cours au 31 mars 2008.

Conclusions de l'expert

WINSSINGER & ASSOCIÉS

BEF/frs/41.433
Mesdames, Messieurs,
Concerne : Évaluation au 31 mars 2008

Mr B. De Blicck
Managing Director
BEFIMMO S.C.A.
Parc Goemaere
Chaussée de Wavre, 1945
1160 BRUXELLES
Le 22 avril 2008

Contexte

Befimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **31 mars 2008**, dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Notre firme possède une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Befimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Befimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Befimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière.

La **Valeur d'investissement** est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires.

Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne un taux moyen de coût de transaction de 2,5%.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2.500.000 €, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5%. Pour les autres immeubles, les droits d'enregistrement ont été déduits.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la **valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Befimmo au 31 mars 2008 s'élève à 1.833.527.000 €** (UN MILLIARD HUIT CENT TRENTE TROIS MILLIONS CINQ CENT VINGT SEPT MILLE EUROS); ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis et Jones Lang LaSalle.

La **valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Befimmo au 31 mars 2008 correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à 1.787.480.724 €** (UN MILLIARD SEPT CENT QUATRE VINGT SEPT MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE SEPT CENT VINGT QUATRE EUROS); hors tréfonds immeuble Tocopro; ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis et Jones Lang LaSalle.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours (projets exclus) ressort à 6,38% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,58%.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 96,93%.

La moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels (hors projets et immeubles en rénovation) est supérieure de ± 2,90% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

| | |
|-----------------------------------------|-------------|
| Bruxelles 19 communes | 67,53% |
| Périphérie de Bruxelles | 10,32% |
| Flandre et Wallonie | 20,45% |
| Immeubles en construction ou rénovation | 1,70% |
| TOTAL | 100% |

Nous vous prions, Mesdames, Messieurs, de croire en nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 22 avril 2008

WINSSINGER & ASSOCIÉS S.A.

Benoît FORGEUR*

Philippe WINSSINGER*

* sprl, Administrateur Délégué DTZ Partners S.A.

Résultats financiers

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

| | 31.03.07 | 30.09.07 | 31.03.08 |
|------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|
| Ratio d'endettement | 61,13% | 46,79% | 48,13% |
| Return sur capitaux propres (base annuelle) ⁽¹⁾ | 14,25% | 17,71% | 13,60% |
| Nombre d'actions | 9 794 227 | 13 058 969 | 13 058 969 |

| Chiffres clés par action ⁽²⁾ | 31.03.07 (6 mois) | 30.09.07 (12 mois) | 31.03.08 (6 mois) |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Valeur intrinsèque (€) (part du groupe) | 68,11 | 71,36 | 72,86 |
| Cours de bourse (€) | 97,60 | 72,93 | 77,00 |
| Cash-flow net (€) ⁽³⁾ (part du groupe) | 2,68 | 4,78 | 2,67 |
| Résultat net (€) (part du groupe) | 5,42 | 8,23 | 3,28 |
| Return (€) ⁽⁴⁾ | 9,11 | 11,94 | 9,26 |

(1) 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.

(2) Afin d'assurer la comparaison entre les chiffres au 31 mars 2007 et ceux au 30 septembre 2007 et 31 mars 2008, il est important de tenir compte de l'augmentation du nombre d'actions de Befimmo suite à l'augmentation de capital en juin 2007.

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

(4) Le return par action correspond à la variation de la valeur intrinsèque par action sur une année augmentée du dividende brut distribué durant cette année.

Évolution des résultats et de la valeur intrinsèque

Les résultats du premier semestre de 2007/2008 ne peuvent se comparer directement avec ceux du premier semestre 2006/2007 vu l'important changement de périmètre de la société résultant de l'acquisition en décembre 2006 d'une participation de 90% dans la SA Fedimmo et de l'augmentation de capital réalisée en juin 2007.

Le premier semestre de Befimmo consolidé bénéficie de l'impact complet de l'acquisition de Fedimmo. Il est également positivement impacté par l'importante plus-value réalisée sur la cession des droits sur le portefeuille semi-industriel et sur les immeubles Woluwe Garden B et D.

Ainsi, les **revenus locatifs nets** de la société augmentent, passant de 48,6 millions € à 54,7 millions € entre les 31 mars 2007 et 2008. Cette croissance de 12,6% s'explique par l'indexation des loyers et par la contribution aux revenus sur un semestre complet de Fedimmo alors que les revenus générés par le portefeuille de Befimmo connaissent une diminution temporaire, annoncée depuis janvier 2005 et due aux importantes rénovations réalisées au cours de l'exercice principalement dans l'immeuble WTC 2, mais aussi dans les immeubles Extension Justice et Brederode Corner. Pour mémoire, ces trois immeubles ont déjà été repris en location à long terme.

Les **charges immobilières nettes**⁽⁵⁾ ont augmenté de 74%, passant de 1,9 millions € à 3,3 millions €. Cette

augmentation s'explique principalement par une exécution plus rapide au cours de l'exercice du programme annuel de travaux d'entretien et de réparation réalisés de manière récurrente dans les immeubles du portefeuille, et pris en charge du compte de résultats, de même que par certaines charges non récurrentes liées aux importantes relocations d'espaces de bureau effectuées durant le semestre.

Les **frais généraux** de la société sont passés de 4,2 millions € à 5,4 millions €. Cette augmentation s'explique principalement par l'impact des frais liés au renforcement de l'équipe interne de Befimmo suite à l'acquisition de Fedimmo, ainsi que par l'augmentation de différents postes de frais (assurances, taxes, honoraires d'expert, ...) liée au changement de périmètre évoqué ci-avant.

En ce qui concerne le **résultat sur portefeuille**, il s'établit à 14,5 millions € par rapport à 28,4 millions € pour le premier semestre 2006/2007. L'an passé, une progression exceptionnelle de la valeur du portefeuille avait été constatée (27,2 millions €, soit +2,5%). Cette année, malgré un contexte de marché plus difficile, la progression est de 7,1 millions €, soit 0,44%. D'autre part, une plus-value de 7,5 millions € a été réalisée sur la cession des droits d'emphytéose sur le portefeuille de semi-industriel et sur les immeubles Woluwe Garden B et D par rapport à une plus-value de 1,2 millions € réalisée l'an passé dans le portefeuille de Fedimmo sur l'immeuble Tocopro.

(5) Charges immobilières nettes : l'ensemble des charges immobilières diminué de la totalité des récupérations de ces charges auprès des locataires.

Le **résultat financier** s'établit à -16,1 millions € contre -15,9 millions € pour la même période l'an passé. L'importante augmentation des charges financières liée à la hausse des taux d'intérêts au cours de la dernière année (Euribor 3 mois au 31 mars 2008 à 4,73% contre 3,90% à fin mars 2007) est partiellement compensée par les éléments suivants :

- > L'impact positif des instruments de couverture mis en place, principalement des IRS callable et des Twin Caps (1,8 millions € d'impact positif au 31 mars 2008 contre un impact négatif de 0,7 million € à fin mars 2007). Cet impact de 1,8 millions € est constitué à hauteur de 0,9 million € de réévaluations positives des instruments, contre un impact négatif de 0,7 million € sur le résultat du premier semestre de l'exercice précédent. Sur base des critères prévus par la norme IAS 39, les instruments de couverture Twin Cap 3,5%-5% n'ont pu être maintenus comme instruments de couverture au sens des IFRS et ont donc été enregistrés dans le poste des actifs financiers mis à la juste valeur via résultat dans les comptes IFRS au 31 mars 2008.
- > La plus-value réalisée sur les certificats immobiliers détenus par la société suite à la liquidation du certificat Chaussée de la Hulpe (0,9 million €).
- > La diminution des frais bancaires liée à la renégociation de certaines conventions, tels que les frais liés au paiement du dividende par la société.

Ces différentes variations amènent le **résultat net semestriel** à un montant de 44,6 millions € contre 54,1 millions € durant l'exercice précédent. Excluant l'impact des variations de valeur des immeubles non réalisées, le résultat net semestriel réalisé s'établirait respectivement à 37,6 millions € pour le semestre et 26,9 millions € l'an passé, soit une progression de 40%.

Le **cash-flow net semestriel** est en forte augmentation (+33%) et s'élève quant à lui à 34,8 millions € par rapport à 26,2 millions € pour le premier semestre de l'exercice précédent, principalement suite à la plus-value réalisée sur la cession des droits sur différents immeubles.

La **valeur intrinsèque** (part du groupe) au 31 mars 2008 s'élève à 72,86 € par action, en ce compris le bénéfice net de la période, soit un return sur 6 mois de 2,94 € par action.

Sur une période d'un an, le **return par action** s'est élevé à 9,26 € par action tenant compte du dividende brut de 4,51 € distribué le 21 décembre 2007, soit 13,60% de la valeur intrinsèque au 31 mars 2007.

Perspectives

Comme annoncé précédemment, l'exercice 2007/2008 est en matière de cash-flow et de dividende une année de transition, conséquence des importants travaux de rénovation réalisés principalement dans la tour 2 du WTC. Dans ce contexte, bien que le cash-flow attendu pour l'exercice se situait à 3,79 € par action, le gérant avait prévu de maintenir la prévision de dividende 2008 à 4,51 € par action.

Vu notamment la plus-value réalisée sur la cession du portefeuille semi-industriel, le cash-flow de l'exercice sera largement supérieur à la perspective de cash-flow annoncée, soit aux alentours de 4,40 € par action dans l'état actuel des affaires en cours.

Considérant la crise régnant actuellement sur les marchés financiers, liée aux « subprimes », et les besoins de financement de la croissance de la société, le Conseil d'administration du gérant maintient la prévision de dividende pour l'exercice à 4,51 € par action.

Structure de l'endettement et politique de couverture du risque de taux

Structure de l'endettement

En date du 15 mai 2008, la structure de l'endettement de Befimmo est constituée :

- > d'un programme de billets de trésorerie d'un montant total de 300 millions €. Ce programme était utilisé à hauteur de 290,7 millions € à fin mars. Fin avril 2008, une extension de ce programme d'un montant de 100 millions € a été mise en place. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées principalement par un crédit syndiqué d'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-pont (constitué à l'origine à hauteur de 576 millions € pour financer l'acquisition de Fedimmo) d'un montant de 325 millions € mis en place en décembre 2007 pour une durée d'un an. Au 15 mai 2008, les différents financements mis en place durant le semestre (ligne bilatérale de 100 millions € pour 3 ans, renouvellement de lignes existantes), ont permis de refinancer en partie ce crédit pour le ramener à 225 millions €.
- > de lignes de crédit bilatérales mises en place avec différentes banques pour un montant total de 350 millions €.



> différents emprunts à taux fixes, pour un montant total d'environ 94 millions €, dont 60 millions € constitués en mars 2008 par la cession de loyers futurs (non indexés) sur 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo.

En outre, un nouveau crédit syndiqué d'une durée de 5 ans pour un montant minimum de 200 millions €, est actuellement en cours de montage.

La cession de loyers futurs réalisée en mars 2008, l'extension du programme de billets de trésorerie, la conclusion d'une ligne bilatérale de 100 millions €, ainsi que le crédit syndiqué actuellement en cours de montage, permettront de réaliser le remboursement du solde du crédit-pont, de financer les travaux prévus dans le portefeuille et permettront enfin à Befimmo de s'intéresser à de nouveaux projets d'investissements.

DÉTAIL DES DETTES FINANCIÈRES

| (en milliers €) | 31.03.07 | 30.09.07 ⁽¹⁾ | 31.03.08 ⁽²⁾ |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Dettes financières non-courantes | | | |
| Etablissements de crédit | 83 706 | 82 934 | 188 654 |
| Location-financement | 70 364 | 64 199 | 58 128 |
| Autres | 1 540 | 1 504 | 292 203 |
| Sous-total | 155 610 | 148 637 | 538 985 |
| Dettes financières courantes | | | |
| Etablissements de crédit | 960 984 | 656 761 | 333 038 |
| Location-financement | 11 957 | 5 931 | 11 986 |
| Sous-total | 972 942 | 662 692 | 345 024 |
| TOTAL | 1 128 552 | 811 329 | 884 009 |

(1) La diminution des dettes financières courantes entre le 31 mars 2007 et le 30 septembre 2007 est principalement liée à la réalisation de l'augmentation de capital en juin 2007.

(2) L'augmentation des dettes financières non-courantes, partiellement compensée par la diminution des dettes financières courantes, entre le 30 septembre 2007 et le 31 mars 2008 est due à la réaffectation des dettes telle que décrite ci-dessous et à la cession de créance réalisée sur 4 immeubles de Fedimmo.

Dans le bilan à fin mars 2008, les dettes correspondant aux billets de trésorerie sont reprises dans l'endettement non courant, étant donné que Befimmo dispose d'une ligne de back-up à long terme que constitue le crédit syndiqué.

Duration

Sur la base des financements mis en place durant le semestre et après finalisation du crédit syndiqué actuellement en cours de montage, la duration de la dette de Befimmo passera de 2,3 à 4,2 années.

Politique de couverture des taux

La stratégie de financement de Befimmo est axée principalement sur la conclusion d'emprunts à taux flottants (Euribor 1 ou 3 mois).

Afin de limiter l'impact des variations des taux d'intérêts sur le coût de la dette, une stratégie de couverture a été définie. Cette stratégie consiste à couvrir un niveau de l'ordre de 50 à 75% de la dette totale de la société sur un horizon de 3 à 5 ans, notamment par des instruments de type optionnel.

Cette approche a amené la société à renforcer la couverture déjà en place et décrite dans le rapport annuel 2006/2007 par l'acquisition d'un IRS callable à 3,9% actif à partir de janvier 2008 pour une période de 10 ans et pour un notionnel de 100 millions €. Dans le cadre de l'acquisition de cet instrument, Befimmo a cependant vendu à la banque une option d'annuler le contrat à une date donnée, en l'occurrence au 1^{er} janvier 2011, à sa propre initiative. La vente de cette option a permis à Befimmo d'abaisser le taux fixe garanti sur la période courant jusqu'à fin décembre 2010.

Cet instrument ne peut être considéré comme instrument de couverture selon les normes IFRS, c'est pourquoi sa variation de valeur de marché est intégralement comptabilisée dans le compte de résultat de la société.

L'ensemble des instruments mis en place amène la société à un hedge ratio de l'ordre de 74% à fin mars 2008.

La cession de loyers futurs réalisée durant le semestre s'est par ailleurs faite sur base d'un taux fixe.

Synthèse

En résumé, Befimmo dispose d'une structure bilantaire solide avec des lignes de crédit confirmées dont la variation des taux est atténuée par la politique de couverture mise en place, et présente au 31 mars 2008 un ratio d'endettement de 48,13%.

Mentions obligatoires

L'extension du programme de billets de trésorerie est coordonnée par Dexia Bank Belgium s.a., et Dexia Bank Belgium s.a. et Fortis Bank s.a. en sont les agents.

La mise en place du crédit syndiqué a été confiée aux banques ABN-AMRO bank N.V., Fortis Bank s.a. et ING Bank s.a.

Cette information est communiquée, pour autant que de besoin, sur la base de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995, compte tenu de l'intervention de Fortis Bank s.a. dans ces conventions.

Ces opérations présentent un intérêt pour la Sicafi car elles permettent d'optimiser le coût et la durée des financements de Befimmo SCA. Elles sont réalisées à des conditions de marché normales.

COMPTE DE RÉSULTATS EN NORMES IFRS (en milliers €)

| | 31.03.07 | 30.09.07 | 31.03.08 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| I. (+) Revenus locatifs | 48 756 | 104 902 | 54 871 |
| III. (+/-) Charges relatives à la location | -179 | -282 | -180 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 48 577 | 104 621 | 54 691 |
| IV. (+) Récupération de charges immobilières | 2 189 | 4 632 | 5 511 |
| V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 4 669 | 24 431 | 12 634 |
| VI. (-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | - | -9 | - |
| VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -4 783 | -24 186 | -12 802 |
| VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location | 51 | 146 | 46 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | 50 703 | 109 634 | 60 080 |
| IX. (-) Frais techniques | -2 431 | -8 360 | -7 005 |
| X. (-) Frais commerciaux | -227 | -1 515 | -685 |
| XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués | -753 | -1 504 | -578 |
| XII. (-) Frais de gestion immobilière | -584 | -1 253 | -352 |
| XIII. (-) Autres charges immobilières | -17 | -27 | -23 |
| (+/-) Charges immobilières | -4 012 | -12 659 | -8 643 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 46 691 | 96 975 | 51 438 |
| XIV. (-) Frais généraux de la société | -4 173 | -8 564 | -5 418 |
| XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation | -660 | -312 | 738 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | 41 858 | 88 100 | 46 758 |
| XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement | 1 209 | 1 265 | 7 455 |
| XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement | 27 200 | 38 701 | 7 077 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 70 267 | 128 065 | 61 290 |
| XIX. (+) Revenus financiers | 1 500 | 6 650 | 6 635 |
| XX. (-) Charges d'intérêts | -14 961 | -34 823 | -19 399 |
| XXI. (-) Autres charges financières | -2 409 | -7 559 | -3 333 |
| (+/-) Résultat financier | -15 870 | -35 732 | -16 097 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | 54 397 | 92 334 | 45 193 |
| XXIII. (-) Impôts des sociétés | -271 | -584 | -600 |
| (+/-) Impôts | -271 | -584 | -600 |
| RÉSULTAT NET | 54 126 | 91 750 | 44 593 |
| RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE | 53 130 | 89 079 | 42 804 |
| INTÉRÊTS MINORITAIRES | 996 | 2 671 | 1 788 |

États financiers semestriels consolidés

| BILAN EN NORMES IFRS (en milliers €) | 31.03.07 | 30.09.07 | 31.03.08 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| ACTIF | | | |
| I. Actifs non courants | 1 839 806 | 1 867 469 | 1 822 834 |
| A. Goodwill | 16 116 | 16 172 | 16 172 |
| C. Immeubles de placement | 1 789 683 | 1 812 899 | 1 775 524 |
| D. Projets de développement | - | 2 216 | - |
| E. Autres immobilisations corporelles | 393 | 692 | 730 |
| F. Actifs financiers non courants | 23 726 | 25 626 | 20 548 |
| G. Créances de location-financement | 9 888 | 9 864 | 9 860 |
| II. Actifs courants | 74 649 | 29 301 | 156 789 |
| A. Actifs détenus en vue de la vente | - | - | 11 956 |
| B. Actifs financiers courants | 112 | 5 343 | 1 884 |
| C. Créances de location-financement | 38 | 53 | 55 |
| D. Créances commerciales | 12 176 | 15 210 | 25 124 |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | 86 | 203 | 73 715 |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 59 127 | 5 288 | 40 442 |
| G. Comptes de régularisation | 3 110 | 3 205 | 3 612 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 1 914 455 | 1 896 770 | 1 979 623 |
| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | |
| CAPITAUX PROPRES TOTAUX | 730 303 | 996 792 | 1 011 182 |
| I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère | 667 091 | 931 905 | 951 444 |
| A. Capital | 142 295 | 186 919 | 186 919 |
| B. Primes d'émission | 161 261 | 372 952 | 372 952 |
| D. Réserves | 21 113 | 21 113 | 21 113 |
| E. Résultat | 340 524 | 346 399 | 370 460 |
| a. Résultat reporté des exercices antérieurs | 287 393 | 287 394 | 327 655 |
| b. Résultat net de l'exercice | 53 130 | 59 005 ⁽¹⁾ | 42 804 |
| G. Instruments de couverture | 1 897 | 4 522 | - |
| II. Intérêts minoritaires⁽²⁾ | 63 212 | 64 887 | 59 738 |
| PASSIFS | 1 184 152 | 899 978 | 968 441 |
| I. Passifs non courants | 160 729 | 153 838 | 545 009 |
| B. Dettes financières non courantes | 155 610 | 148 637 | 538 985 |
| a. Établissements de crédit | 83 706 | 82 934 | 188 654 |
| b. Location-financement | 70 364 | 64 199 | 58 128 |
| c. Autres | 1 540 | 1 504 | 292 203 |
| C. Autres passifs financiers non courants | - | - | 716 |
| D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes | 5 119 | 5 201 | 5 308 |
| II. Passifs courants | 1 023 423 | 746 140 | 423 433 |
| A. Provisions | - | - | 6 218 |
| B. Dettes financières courantes | 972 942 | 662 692 | 345 024 |
| a. Établissements de crédit | 960 984 | 656 761 | 333 038 |
| b. Location-financement | 11 957 | 5 931 | 11 986 |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 35 273 | 71 050 | 57 309 |
| E. Autres passifs courants | 1 278 | - | - |
| F. Comptes de régularisation | 13 930 | 12 398 | 14 882 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 1 914 455 | 1 896 770 | 1 979 623 |

(1) Il est rappelé qu'un acompte sur dividende de 30,1 millions € a été attribué. Le résultat net (part du groupe) de l'exercice est de 89,1 millions €.

(2) Les intérêts minoritaires représentent la participation de 10% de l'État dans les capitaux propres de Fedimmo SA. En mars 2008, une réduction de capital de Fedimmo a été décidée par l'Assemblée Générale et diminue ainsi le montant des intérêts minoritaires à due concurrence.

Rapport du Commissaire

BEFIMMO SCA

Rapport de revue limitée sur l'information financière consolidée semestrielle pour le semestre clôturé le 31 mars 2008

Au Conseil d'Administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, et des annexes (conjointement les «informations financières intermédiaires») de BEFIMMO SCA et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé au 31 mars 2008. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces informations financières intermédiaires sur base de notre revue limitée.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 31 mars 2008 ne sont pas établies conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Le 16 mai 2008

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par

Frank Verhaegen

Jurgen Kesselaers



Analyse du marché

Le marché des bureaux à Bruxelles⁽¹⁾

Avec un espace de bureaux atteignant les 12,7 millions de m², Bruxelles se positionne parmi les grands marchés européens.

Marché locatif

La demande est restée relativement soutenue au cours de l'année 2007 et début 2008 malgré un marché fragilisé par la crise financière liée aux « subprimes ». Le take-up se maintient, en effet, au-dessus de la moyenne de 500 000 m² réalisée sur base annuelle, soit 523 000 m² pour l'ensemble de 2007 et plus de 106 000 m² enregistrés pour le premier trimestre de 2008. A l'exception de quelques transactions dans le quartier Léopold, cette demande est assurée principalement par le secteur privé (88%). Bien que l'ensemble des secteurs d'activités soient généralement représentés, certains sont prépondérants tels que les secteurs de services et de finances. Néanmoins, une demande plus élevée de la part du secteur public (administrations belges et institutions européennes) est attendue dans les prochains mois. On parle d'une prise en occupation de l'ordre de 150 000 m² espérée pour l'ensemble de l'année 2008.

Depuis deux années consécutives, le taux de vacance se situe en dessous du seuil des 10%, soit 9,2%, en légère diminution par rapport à la même période un an auparavant. Cette tendance confirme, une fois de plus et malgré un contexte économique moins favorable, la solidité du marché immobilier bruxellois et l'intérêt des locataires pour des biens de qualité. Le stock vacant correspond pour 3/4 à des immeubles de grade B ou C moins attractifs pour les entreprises et administrations qui ont du choix dans les surfaces à louer et s'orientent vers des immeubles neufs ou rénovés, modernes et de haute qualité délaissant ainsi des surfaces de bureaux devenues obsolètes. Les rotations, renégociations et déménagements sont également révélateurs de la forte activité sur le marché.

Dans un contexte économique moins favorable, l'augmentation des loyers est fortement limitée. Certaines transactions, proche du quartier Léopold, se font encore à des loyers élevés, oscillant entre 270 €/m² et 300 €/m². Cependant sur l'ensemble du marché bruxellois, les loyers moyens restent stables. En général, ce sont les loyers pour les immeubles de bureaux de seconde main qui souffrent.

L'offre sur le marché est assez abondante, un nombre important de projets devraient être livrés dans les trois prochaines années. Pour 2008, plus de la moitié des projets (surface totale 345 000 m²) est déjà pré-louée, notamment la tour des Finances située dans le Centre. 365 000 m² (dont 83% spéculatifs) et 274 000 m² (dont 77% spéculatifs) sont prévus respectivement pour 2009 et 2010. Cependant une diminution du nombre de projets spéculatifs peut être attendue car certains promoteurs n'obtiennent plus les marges élevées souhaitées, ceci en grande partie suite à l'augmentation des coûts de financement et des coûts de construction et aussi à la moindre compétition entre investisseurs, conséquence de la crise liée aux « subprimes ». De plus, certains projets sont encore en attente de permis de bâtir, leur livraison pourrait, le cas échéant, être reportée à l'année suivante. En tout état de cause, l'offre de nouveaux projets devrait rester inférieure à la demande.

Le marché immobilier bruxellois est composé de trois zones géographiques : le Central Business District (CBD), le décentralisé et la périphérie. Etant donné les particularités respectives de ces zones, il convient de les analyser séparément.

Central Business District (CBD)

Cette zone est constituée du centre bruxellois, du quartier Léopold, de l'Espace Nord, du quartier Louise et de la Gare du Midi. Il représente aujourd'hui un espace de bureaux de l'ordre de plus de 8 millions m² (soit 65% du total de bureaux bruxellois) et a rassemblé 54% de la demande lors du premier trimestre 2008.

La demande dans le CBD « Central Business District » a été soutenue ce premier trimestre 2008 essentiellement par le secteur privé (45 200 m²). Quant au secteur public, il est intervenu pour seulement quelques transactions, notamment la prise en occupation de surfaces par les représentations de l'Irlande et de la Pologne auprès de l'Union européenne dans le quartier Léopold (± 10 000 m²).

Le taux de vacance pour l'ensemble du CBD au 31 mars 2008 se situe autour des 6,4%, contre 6,7% au 30 septembre 2007. Les taux de disponibilités divergent fortement d'un quartier à l'autre. Depuis 6 mois, la vacance locative a très légèrement diminué dans tous les sous-quartiers, à l'exception du quartier Louise où elle augmente, passant de 7,7% au 30 septembre 2007 à 8,2% au 31 mars 2008.

(1) Source : CB Richard Ellis (situation au 31 mars 2008) & Expertise. Pour une analyse plus complète du marché bruxellois, le lecteur se référera aux rapports des grandes agences immobilières.

Les projets spéculatifs livrés d'ici fin 2010, 203 000 m² dans le quartier Léopold, 100 000 m² dans le Centre-ville et encore 39 000 m² dans le quartier Nord devraient pouvoir être absorbés par la demande.

Les loyers moyens dans le centre de Bruxelles sont stables et se situent en général entre 165 €/m² et 200 €/m². Quant aux loyers « prime », ils se maintiennent à 200 €/m² dans le quartier Nord, à 230 €/m² dans le centre et jusqu'à 300 €/m² dans le quartier Léopold (essentiellement les petites surfaces dans le micromarché du rond-point Schuman).

Décentralisé et Périphérie

Les deux zones du non-CBD, le décentralisé et la périphérie représentent 46% de la demande (respectivement de l'ordre de 20 000 m² et 29 500 m² au cours du premier trimestre de 2008). La totalité de la demande n'est assurée quasiment que par le secteur privé, notamment de nombreuses entreprises belges et multinationales qui sont attirées par des loyers attractifs oscillant entre 120 €/m² et 130 €/m². Il ne s'agit en général pas de nouvelles demandes sur le marché, mais bien de demandes générées par des entreprises qui, après réorganisation, saisissent l'opportunité de mieux s'installer, dans des immeubles neufs ou rénovés, à moindre coût.

Le taux de vacance en Décentralisé s'établit à 11,3%, en diminution par rapport au 30 septembre 2007. Cependant, cette région souffre des mouvements des multinationales qui sont attirées par la taxation avantageuse (différentiel de taxation jusqu'à 50 €/m²/an) de la Périphérie.

La situation en Périphérie est stable, favorisée par une plus grande prise en occupation du secteur privé, par une maîtrise des développements immobiliers spéculatifs ainsi que par des loyers attractifs. Le taux de disponibilité locative a augmenté, se situant aux alentours de 19,0%.

Marché de l'investissement

Très logiquement, le marché de l'investissement bruxellois est l'un des marchés immobiliers européens à bien résister à la crise financière, qui ne semble avoir impacté que marginalement les volumes investis. En effet, dans les dernières années, autant les rendements que les valeurs immobilières se sont maintenus à des niveaux raisonnables comparativement à d'autres grandes villes européennes. L'année 2007 a atteint un volume de transactions de bureaux de plus de 2 milliards €, identique à 2006.

Bruxelles, en tant que capitale de l'Europe et plus particulièrement grâce à cette stabilité du marché immobilier et à l'indexation des loyers, est très appréciée des investisseurs étrangers. La mixité de leurs origines reste impressionnante. En 2007, leur part reste nettement dominante (88% du total investi) par rapport aux investisseurs belges (12%). Les Anglo-Saxons représentent bien plus de la moitié du volume des investissements (65%), suivi des Allemands (22%).

Depuis quelques mois, une légère remontée des taux de rendements est perceptible pour des investissements de moindre qualité, de 10 à 50 bps selon les quartiers. Cette remontée reste néanmoins limitée comparée à d'autres grandes villes où une augmentation de plus de 100 à 125 bps corrige les exagérations passées.

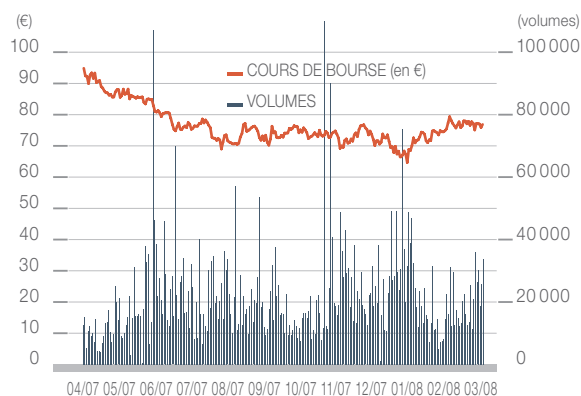
Après plusieurs années de pression à la baisse sur les rendements provoquée notamment par les importantes liquidités cherchant à s'investir, on assiste à un retour progressif à la normalité. Bruxelles est particulièrement bien placée dans cet environnement vu le niveau raisonnable des valeurs et des rendements. Etant donné que les conditions pour l'octroi de crédits sont devenues plus restrictives, les investisseurs à fort effet de levier se retirent progressivement et laissent la place aux investisseurs plus conservateurs disposant de plus de fonds propres.

Dans le courant du 1^{er} trimestre 2008, hors certaines transactions exceptionnelles, le rendement prime pour les bureaux à Bruxelles était de l'ordre de 5,5% pour un bail classique (3/6/9 ans).

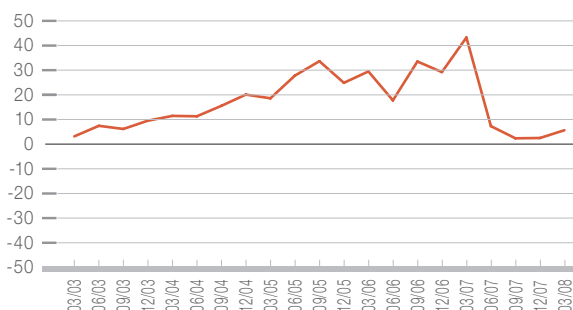
L'action Befimmo

Après avoir subi une baisse, liée à l'incertitude régnant sur les marchés boursiers, l'action Befimmo a enregistré une belle remontée et atteint au 31 mars 2008 77 € par action, proche du niveau de l'augmentation de capital de juin 2007. La prime sur la valeur intrinsèque est légèrement supérieure à 5,5%. Avec un volume moyen quotidien d'environ 18 500 titres en 2007, en augmentation par rapport à l'année précédente, la liquidité de l'action Befimmo se renforce au bénéfice de ses actionnaires.

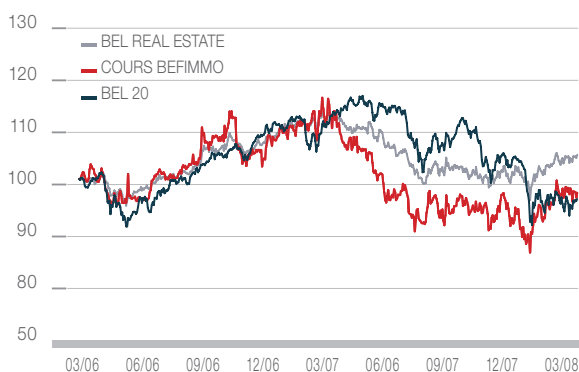
COURS DE BOURSE ET VOLUME D'AVRIL 2007 À MARS 2008



PRIME ET DÉCOTE DE MARS 2003 À MARS 2008 (en %)



BEFIMMO FACE AU BEL 20 ET AU BEL REAL ESTATE DE MARS 2006 À MARS 2008 (en %)



Conseil d'administration

Les mandats des administrateurs du gérant Befimmo SA venant à échéance cette année ont été renouvelés le 19 mars 2008 lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'en mars 2011. Les mandats de la BVBA Roude et de la BVBA Arcade Consult échoient quant à eux en mars 2009 et celui de Monsieur Marc Van Heddeghem échoit en mars 2010.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA est à présent composé de dix administrateurs :

Président

> Monsieur Alain Devos,

Administrateur délégué et Représentant Permanent

> Monsieur Benoît De Blicq,

Administrateurs

- > Arcade Consult BVBA représentée par son Représentant Permanent Monsieur André Sougné,
- > Monsieur Benoît Godts,
- > Monsieur Gaëtan Piret,
- > Monsieur Gustaaf Buelens,
- > Monsieur Luc Vandewalle,
- > Monsieur Marc Blanpain,
- > Monsieur Marc Van Heddeghem,
- > Roude BVBA représentée par son Représentant Permanent Monsieur Jacques Rousseaux.

Actionnariat

Le capital de Befimmo est détenu par de nombreux actionnaires particuliers et institutionnels. Le tableau ci-dessous se base sur les dernières déclarations de transparence reçues établissant un droit de vote supérieur à 5% (loi du 2 mars 1989 et arrêté royal du 10 mai 1989).

ACTIONNARIAT (au 31.03.08)

| DÉCLARANTS | NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉS À LA DATE DE LA DÉCLARATION | DATE DE LA DÉCLARATION | % |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|
| Fortis Insurance Belgium et sociétés liées | 2 120 777 | 10.02.05 ⁽²⁾ | 16,24 |
| Flottant ⁽¹⁾ | 10 938 192 | | 83,76 |

(1) Pourcentage du capital d'une société détenu par le public. Il s'agit de tous les actionnaires ayant moins de 5% du nombre total d'actions.

(2) Confirmé par l'engagement de prise ferme pris lors de l'augmentation de capital de juin 2007.

Agenda de l'actionnaire

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE 2008

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 31 mars 2008 | jeudi 22 mai 2008⁽³⁾ |
| Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2008 | mardi 19 août 2008⁽³⁾⁽⁴⁾ |
| Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2008 | mardi 18 novembre 2008⁽³⁾ |
| Assemblée Générale Ordinaire 2008 | lundi 15 décembre 2008 |
| Mise en paiement du dividende 2008 sur présentation du coupon n° 16 | à partir du 19 décembre 2008 |

(3) Publication après clôture de la bourse.

(4) Afin de respecter l'arrêté royal du 14 novembre 2007 (en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2008), la publication des comptes trimestriels de Befimmo SCA (période du 1^{er} avril 2008 au 30 juin 2008) aura lieu le mardi 19 août 2008, après clôture de la bourse et non le jeudi 28 août 2008, comme initialement prévu.

Etant donné que Befimmo a clôturé ses comptes 2006/2007 avant le 31 décembre 2007, soit avant la l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, (« Relatif aux obligations des émetteurs financiers admis à la négociation sur un marché réglementé »), elle fait usage du régime transitoire pour l'application de cet arrêté royal. Le prochain rapport semestriel (2008/2009) sera établi conformément à la norme IAS 34.



BEFIMMO S.C.A.
Société en Commandite par Actions

Siège Social
Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles
Registre des Personnes Morales
(RPM) : 0 455 835 167
Tél. : +32 2 679 38 60 - Fax : +32 2 679 38 66
e-mail : contact@befimmo.be - www.befimmo.be