

COMPTES ANNUELS - PÉRIODE DU 1^{ER} OCTOBRE 2007 AU 30 SEPTEMBRE 2008



Société en Commandite par Actions

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- ↪ **Stabilité de la valeur du portefeuille**
- ↪ **Taux d'occupation à 97,3%**
- ↪ **Cash-flow net supérieur aux prévisions de 21%**
- ↪ **Résultat net supérieur aux prévisions de 14%**
- ↪ **Dividende de 3,87€ net par action (4,55€ brut), majoré par rapport à l'année dernière et aux prévisions**

Le Conseil d'administration de Befimmo S.A., Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 12 novembre 2008 pour établir les états financiers annuels consolidés de la Sicafi Befimmo au 30 septembre 2008.

L'année 2007/2008 avait été présentée depuis les accords avec la Poste et l'Etat belge de décembre 2005 sur la Tour 2 du World Trade Center, comme une année de transition, avec un cash-flow prévu à 3,79€ par action, inférieur au dividende annoncé (4,51€ brut par action).

L'année s'est finalement révélée nettement meilleure qu'annoncé avec un cash-flow net par action réalisé de 4,58€ (+ 21%) et un résultat net par action réalisé de 4,45€ (+ 14%). L'amélioration du cash-flow provient essentiellement de la réalisation de plus-values par rapport à la juste valeur, lors de la cession de certains actifs.

Pour cette raison, le Gérant proposera à l'Assemblée générale des actionnaires du 15 décembre 2008 un dividende en majoration (3,87€ net par action).

L'EXERCICE 2007/2008 EST MARQUE PAR LA REALISATION DE BELLES OPERATIONS

Réussite d'investissements et de désinvestissements significatifs au sein du portefeuille

Dans le courant de l'exercice, Befimmo a réalisé des investissements et des désinvestissements au sein de son portefeuille :

- La cession de son portefeuille semi-industriel et de deux immeubles de bureaux Woluwe Garden B & D aux sociétés AIG Global Real Estate Investment, Rockspring Property Asset Management et Rockspring PIM Ltd. Cette opération a généré une importante plus-value¹ de l'ordre de 7,5 millions €, soit 0,57€ par action.
- L'acquisition² des sièges régionaux de Fortis Banque situés à Anvers et Louvain. Ces immeubles sont loués pour une durée moyenne pondérée de 17 années principalement à Fortis Banque. Cette opération permet d'anticiper une amélioration récurrente du cash-flow de 0,07€ par action indexé.
- La cession des droits réels sur deux immeubles loués à court terme à l'Etat belge (Tabaksvest à Anvers et Langerei à Bruges). Ces opérations ont généré une plus-value¹ globale de l'ordre de 1,2 million €, soit 0,09 €/action.

La réussite de ces diverses opérations améliore le taux d'occupation (97,3% au 30 septembre 2008), rallonge la durée moyenne pondérée³ des baux du portefeuille à 9,4 ans et confirme la stratégie d'investisseur « pure player » de Befimmo. Befimmo entend bien poursuivre une gestion active de son portefeuille en investissant dans des bureaux de qualité situés de préférence dans des centres-villes, se séparant d'immeubles devenus non-stratégiques.

Importantes locations au sein du portefeuille

Au cours de l'exercice, Befimmo a signé des baux pour une superficie totale de 32.500 m² de bureaux (dont 21.305 m² de take-up net), et 4.753 m² d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents (dont 4.136 m² de take-up net). Parmi les baux conclus dans l'année, ceux signés avec de nouveaux clients représentent ainsi 55% des loyers (18 transactions), le solde concerne des nouveaux contrats avec des locataires existants (19 transactions).

¹ La plus-value s'entend comme étant la valeur nette de cession diminuée de la juste valeur (IFRS) et des éventuels goodwill y relatifs comptabilisés à la fin du trimestre précédant la vente.

² Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse publié le 27 juin 2008 sur le site de Befimmo www.befimmo.be.

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.

Parmi ces transactions, citons par exemple, la relocation du Brederode Corner (+/-7.300 m²), du View Building (+/-4.300 m²) et de l'immeuble Media (+/-5.800 m²).

Diversification géographique

Admission des actions Befimmo sur le marché Euronext Paris

Dans le cadre de sa stratégie de diversification géographique, Befimmo a choisi Paris comme première cible potentielle. Paris, premier marché européen, se caractérise, en effet, par un taux d'occupation élevé alors que les valeurs immobilières poursuivent un processus de révision substantielle à la baisse. Paris pourrait donc dans le futur ouvrir à Befimmo une réelle perspective de création de valeur.

Dans ce cadre, depuis le 23 septembre 2008, Befimmo est cotée sur Euronext Paris. Cette cotation devrait contribuer à renforcer la notoriété de Befimmo auprès des investisseurs français et lui permettre de développer son actionnariat français. Elle permettra, par ailleurs, à Befimmo de solliciter, le cas échéant, le statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) en France.

Renforcement du financement de Befimmo

Befimmo a mis en place divers financements renforçant ainsi sa structure financière, portant la durée moyenne des engagements des banquiers, au 30 septembre 2008, à 3,72 années et donnant à Befimmo un potentiel de lignes non utilisées de 250 millions €.

La société poursuit une politique de couverture des taux d'intérêt, qui au 30 septembre 2008, lui assure un ratio de couverture de 93%.

PORTFEUILLE IMMOBILIER

La valeur⁴ du portefeuille consolidé s'élevait au 30 septembre 2008 à 1.886,5 millions €. Cette valeur se compare à celle de 1.812,9 millions € qui prévalait en début d'exercice.

La différence provient essentiellement:

- de l'acquisition des immeubles situés à Anvers et Louvain;
- de l'acquisition des immeubles de la phase V de l'Ikaros Business Park (Zaventem);

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 et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €.

Le portefeuille de Befimmo comprend les immeubles de placement ainsi que les immeubles détenus en vue de la vente.

- des investissements réalisés dans les immeubles pendant l'exercice;
- de la cession du portefeuille semi-industriel et des immeubles Woluwe Garden B & D (Zaventem);
- et d'une légère variation de la juste valeur du portefeuille consolidé (-0,33%).

Le tableau ci-après présente les valeurs du portefeuille de Befimmo, d'une part, hors Fedimmo et, d'autre part, consolidées et par zone géographique.

Variation des valeurs (au 30.09 – en millions €)

	2006 [Portefeuille avant Fedimmo]	2007 [Portefeuille consolidé]	2008 [Portefeuille consolidé]	Variation 12 mois⁵
Bureaux	1 051,1	1 753,7	1 886,5	-
Centre (CBD)	682,1	1 028,8	1 095,0	+0,21%
Décentralisé	147,6	154,7	151,4	-2,20%
Périphérie	205,3	209,1	179,6	-2,82%
Flandre	-	268,2	367,4	+1,19%
Wallonie	16,1	93,0	93,1	-3,56%
Autres	27,3	59,2	-	-
TOTAL	1 078,4	1 812,9	1 886,5	-0,33%

Les baisses de valeur enregistrées pendant le dernier trimestre en Décentralisé et en Périphérie ont été quasiment compensées par une hausse de valeur des immeubles loués à long terme, hausse essentiellement due à l'indexation des loyers.

En considérant le portefeuille consolidé, le rendement locatif s'élève à 6,26% au 30 septembre 2008, par rapport à 6,40% en début d'exercice. Si on y ajoute la valeur estimée sur les locaux inoccupés, il s'élève à 6,43% contre 6,73%.

Le taux d'occupation⁶ du portefeuille consolidé a atteint un niveau très élevé passant de 95,1% au début de l'exercice à 97,3% au 30 septembre 2008. Pour rappel, une baisse de ce taux d'occupation jusqu'à 95,7% au 30 septembre 2009 est prévue suite à la rénovation des immeubles Impératrice et Central Gate, qui seront, pendant la durée des travaux, en partie ou entièrement inoccupés.

⁵ Variation de la juste valeur entre 2007 et 2008 (hors investissements et désinvestissements).

⁶ Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris celui des surfaces louées et dont le bail n'a pas encore pris cours) / (loyers en cours + la valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées). Ce taux d'occupation comprend tous les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo, en ce compris les immeubles non loués en cours de rénovation.

CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Données par action [part du groupe - au 30.09]	2008	2008 Prévisions Rapport Annuel 2007	2007
Nombre d'actions	13 058 969	13 058 969	13 058 969
Valeur intrinsèque	74,03 €	73,52 €	71,36 €
Return	4,11 €	3,60 €	11,94 €
Cash-flow net ⁷	4,58 €	3,79 €	4,78 €
Résultat net	4,45 €	3,92 €	8,23 €
Dividende brut	4,55 €	4,51 €	4,51 €
Return sur fonds propres ⁸	5,76%	5,04%	17,71%
Données boursières [au 30.09]			
Cours de clôture	71,53 €	-	72,93 €
Rendement brut ⁹	6,36%	-	6,17%

Il est à noter que le return de 17,71% enregistré au cours de l'exercice 2006/2007 était exceptionnellement élevé suite, d'une part, à l'augmentation de la valeur des immeubles de 2,18%, soit 38,7 millions €, enregistrée pendant cet exercice et, d'autre part, à l'émission en juin 2007 de 3.264.742 nouvelles actions à une valeur supérieure (80€) à la valeur intrinsèque (65,04€). Au cours de l'exercice 2007/2008, la valeur du portefeuille étant restée quasiment stable, le return de 5,76% reflète principalement le cash-flow net généré.

VALEUR D'ACTIF NET AU 30 SEPTEMBRE 2008

La valeur totale de l'actif net de Befimmo – part du groupe – s'élève au 30 septembre 2008 à 966,8 millions € ; la valeur intrinsèque – part du groupe – s'établissant donc à 74,03€ par action par rapport à la valeur de 71,36€ par action en début d'exercice.

Sur la période d'un an se terminant au 30 septembre 2008 et tenant compte du solde du dividende brut de 1,44 €/action distribué en décembre 2007, le return sur fonds propres s'élève à 5,76%¹⁰.

⁷ Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

⁸ 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.

⁹ Dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre.

¹⁰ Ce return est calculé comme étant le rapport exprimé en pour cent entre la valeur intrinsèque au 30 septembre 2008 (soit 74,03€) augmentée du solde du dividende brut de décembre 2007 (1,44€) (le dividende intermédiaire 2007 étant déjà sorti des fonds propres au 30 juin 2007), et la valeur intrinsèque au 30 septembre 2007 (soit 71,36€), moins un.

ÉVOLUTION DES RESULTATS

(en millions € - part du groupe)	REALISE 2007/2008	PRÉVISION 2007/2008 (RAPPORT ANNUEL 2007)	REALISE 2006/2007
Résultat net	58,2	51,2	89,1 ¹¹
Cash-flow net	59,8	49,4	51,7

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

Cash-flow net 2006/2007 [part du groupe]	51,7
Variation de contribution du portefeuille propre de Befimmo	-1,9
Contribution quatrième trimestre Fedimmo ¹²	2,4
Évolution des charges financières (taux d'intérêt, etc.)	-0,3
Impact des cessions immobilières	6,2
Impact net des instruments de couverture de taux	1,8
Autres (certificats immobiliers, etc.)	- 0,1
Cash-flow net 2007/2008 [part du groupe]	59,8

Par rapport à l'exercice précédent, le **cash-flow net** total de l'exercice est favorablement influencé par la cession de différents immeubles du portefeuille (6,2 millions € de contribution nette) et de la contribution de Fedimmo (2,4 millions €) pour la première fois en année pleine. Cette évolution est en partie compensée par la réduction de 1,9 million € de la contribution du portefeuille propre de Befimmo, résultant de la mise en œuvre du programme de rénovation antérieurement annoncé.

Les **revenus locatifs** sont en augmentation de 4,4%, soit 4,6 millions €, par rapport à l'année dernière. Cela résulte de la contribution en année pleine de Fedimmo et de l'indexation des loyers compensées en partie par la baisse de revenus liée à la rénovation de trois immeubles importants (Extension Justice, Tour 2 du World Trade Center et Brederode Corner).

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est en augmentation de 5,24% par rapport à l'année dernière.

¹¹ Comme expliqué ci-avant, le résultat de l'exercice 2006/2007 était exceptionnellement élevé suite à l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier.

¹² En 2007/2008, Fedimmo a contribué pour une année complète dans les résultats alors qu'en 2006/2007 elle n'a contribué que pour 3 trimestres.

L'augmentation des **frais généraux** résulte principalement des frais liés aux projets immobiliers étudiés pendant l'exercice.

Le **résultat sur vente d'immeubles** de 8,8 millions € correspond à la plus-value réalisée sur la cession du portefeuille semi-industriel, d'immeubles de Périphérie et de deux immeubles dits « à baux courts » de Fedimmo.

La **juste valeur des immeubles** du portefeuille est restée quasiment stable (moins 6,3 millions €, soit -0,33%) durant l'exercice, alors que cette juste valeur avait augmenté de manière exceptionnelle de 38,7 millions € durant l'exercice précédent.

Hors impact de cette variation de la juste valeur des immeubles, la progression du **résultat d'exploitation** est de 12,2%, s'expliquant principalement par les plus-values réalisées sur la cession d'immeubles et la contribution en année pleine de Fedimmo. Au total, le résultat d'exploitation est toutefois en diminution de 27% par rapport à l'année dernière.

Le **résultat financier** s'établit à -31,3 millions € en amélioration de 4,3 millions € par rapport à l'an passé. Hors impact des éléments non cash, le résultat financier s'établit à -36,4 millions € en baisse de 4,6% en comparaison à l'an dernier. Les principales variations s'expliquent par les facteurs suivants :

- l'augmentation des charges d'intérêt (4,3 millions €) liée à l'évolution du volume de la dette financière qui passe de 740 millions € au 30 septembre 2007 à 815 millions € (impact du programme de travaux et des acquisitions et cessions réalisées) et à la hausse des taux d'intérêt ;
- l'impact net (non cash) des variations de valeur liées aux différents instruments de couverture du risque d'intérêt (générant une plus-value de réévaluation de 5,1 millions € par rapport à une moins-value de 1,5 million € l'an dernier) ;
- les revenus d'intérêt encaissés, principalement sur les IRS, garantissant un taux inférieur au taux Euribor durant l'exercice (1,8 million €).

Le **résultat net** est en diminution de 32%, soit 29,8 millions €, principalement lié aux augmentations de valeur exceptionnelles constatées sur les immeubles durant l'exercice précédent.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDÉS

Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	30.09.2008	30.09.2007
I. (+) Revenus locatifs	109 507	104 902
III. (+/-) Charges relatives à la location	-346	-282
RÉSULTAT LOCATIF NET	109 161	104 621
IV. (+) Récupération de charges immobilières	14 072	4 632
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 922	24 431
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	-23 296	-24 186
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	159	146
RÉSULTAT IMMOBILIER	122 017	109 634
IX. (-) Frais techniques	-16 814	-8 360
X. (-) Frais commerciaux	-1 138	-1 515
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 028	-1 504
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-970	-1 253
XIII. (-) Autres charges immobilières	-7	-27
(+/-) Charges immobilières	-19 957	-12 659
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	102 060	96 975
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-11 888	-8 564
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 255	-312
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	91 427	88 100
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	8 801	1 265
XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement	-6 316	38 701
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	93 913	128 065
XIX. (+) Revenus financiers	19 545	6 650
XX. (-) Charges d'intérêt	-40 239	-34 823
XXI. (-) Autres charges financières	-10 655	-7 559
(+/-) Résultat financier	-31 349	-35 732
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	62 563	92 334
XXIII. (-) Impôts des sociétés	-646	-584
(+/-) Impôts	-646	-584
RÉSULTAT NET	61 918	91 750
RÉSULTAT PART DU GROUPE	58 170	89 079
INTÉRÊTS MINORITAIRES	3 748	2 671
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION	4,45	8,23

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	30.09.08	30.09.07
I. Actifs non-courants	1 927 934	1 867 469
A. Goodwill	15 977	16 172
C. Immeubles de placement	1 877 636	1 812 899
D. Projets de développement	-	2 216
E. Autres immobilisations corporelles	722	692
F. Actifs financiers non courants	23 827	25 626
G. Créances de location-financement	9 772	9 864
II. Actifs courants	43 817	29 301
A. Actifs détenus en vue de la vente	8 865	-
B. Actifs financiers courants	1 870	5 343
C. Créances de location-financement	56	53
D. Créances commerciales	22 765	15 210
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 112	203
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 556	5 288
G. Comptes de régularisation	2 594	3 205
TOTAL DE L'ACTIF	1 971 751	1 896 770
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	30.09.08	30.09.07
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	1 028 507	996 792
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	966 809	931 905
A. Capital	186 919	186 919
B. Primes d'émission	372 952	372 952
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	385 825	346 399
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	327 655	287 394
b. Résultat net de l'exercice	58 170	59 005
G. Instruments de couverture	-	4 522
II. Intérêts minoritaires	61 698	64 887
PASSIFS	943 244	899 978
I. Passifs non courants	862 434	153 838
B. Dettes financières non courantes	857 016	148 637
a. Etablissement de crédit	597 651	82 934
b. Location-financement	51 705	64 199
c. Autres	207 661	1 504
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 418	5 201
II. Passifs courants	80 810	746 140
A. Provisions	4 758	-
B. Dettes financières courantes	15 379	662 692
a. Etablissement de crédit	8 970	656 761
b. Location-financement	6 409	5 931
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	46 967	71 050
E. Comptes de régularisation	13 706	12 398
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 971 751	1 896 770

Le Commissaire-réviseur a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les comptes annuels arrêtés par le Conseil d'administration.

DIVIDENDE 2008

Le Gérant de la Sicafi Befimmo proposera donc à l'Assemblée générale des actionnaires d'approuver pour chacune des 13.058.969 actions de la Société sur la période du 1^{er} octobre 2007 au 30 septembre 2008 un dividende net de 3,87€, soit un dividende brut de 4,5529€ supérieur aux prévisions, payable par détachement du coupon n°16.

Le coupon n°16 sera payable à partir du 19 décembre 2008.

Le dividende brut représente 99% du cash-flow généré et 102% du résultat net de l'exercice.

PERSPECTIVES

Depuis la clôture de l'exercice, la crise financière, initiée en juillet 2007, s'est largement amplifiée dans le monde et en Belgique. A ce stade, il n'est possible d'anticiper, ni le point de stabilisation de cette crise, ni ses conséquences à long terme pour le monde économique en général ou le marché immobilier en particulier.

Sans être immunisée, Befimmo paraît toutefois bien protégée, d'une part, par son portefeuille loué pour les deux tiers sur de longues périodes à des institutions publiques et d'autre part, par la solidité de son financement stabilisé pour une période moyenne de 3,7 années.

A ce stade, le Gérant de la Sicafi n'entend donc pas – à périmètre constant – modifier la perspective de dividende annoncée depuis 2006. Toutes autres choses restant égales par ailleurs, le dividende brut de l'exercice 2009 pourrait donc s'établir à 4,60€ par action.

Les comptes annuels au 30 septembre 2008, le rapport de gestion ainsi que le rapport du Commissaire seront disponibles au siège de la Société à partir du 28 novembre 2008.

Informations complémentaires :

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