Befimmo
Rapport annuel 2008-2009
Clear position

"Befimmo se définit par une stratégie d'investissement "pure player", basée sur les immeubles de bureaux situés au centre des villes."
Martine Rorif,
Chief Operating Officer
Befimmo

Profil

Identité & Stratégie

Befimmo est une Société d'Investissement à Capital Fixe publique de droit belge en Immobilier (SICAFI). Elle est soumise aux prescriptions légales en la matière.

Befimmo a été créée en 1995 "au départ d'une feuille blanche". Elle dispose à présent d'un portefeuille d'immeubles de bureaux de qualité d'une valeur de 1,9 milliard € pour une capitalisation boursière au 30 septembre 2009 de plus de 1 milliard €.
Propriétaire immobilier professionnel, Befimmo développe une stratégie orientée vers ses actionnaires, dans le respect des autres parties prenantes, guidée par l'optimalisation de ses cash-flows à long terme et par la création de plus-values immobilières dans un cadre de Développement Durable.

Dans son action, Befimmo porte une attention prioritaire aux éléments suivants:

ses clients, les occupants des immeubles, sans les loyers desquels rien ne serait possible. Befimmo veille à la pérennité de ses cash-flows et cherche à maintenir le plus haut taux d'occupation possible de son portefeuille, développant la relation de confiance qu'elle construit au fil du temps avec ses clients locataires en adoptant une attitude responsable et pragmatique tenant compte de la conjoncture;

la qualité des nouveaux investissements afin de générer durablement une croissance du résultat et de la valeur par action, notamment en intégrant la dimension environnementale dans les décisions;

le caractère judicieux des désinvestissements s'intégrant dans une politique d'anticipation des cycles, d'arbitrage de son portefeuille, ou tout simplement d'opportunité;

le contrôle des coûts, tant les dépenses immobilières que les frais généraux, afin d'inscrire les performances de Befimmo parmi celles des groupes cotés européens les plus performants;

l'équilibre de sa structure d'endettement afin d'assurer sa liquidité tout en limitant les coûts de financement, et en protégeant son résultat contre une hausse des taux d'intérêt au-delà de certains seuils, et ce sur une période de trois à cinq ans;

le développement et la motivation de son équipe de 34 personnes, au 30 septembre 2009, qui lui sont entièrement dédiées.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE 2009-2010

	Date
Mise en paiement de l'acompte et du solde du dividende 2009 sur présentation des coupons n° 18 et 19	à partir du mardi 22 décembre 2009
Déclaration intermédiaire - Publication de la valeur intrinsèque au 31 décembre 2009	le mercredi 17 février 2010 (1)
Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 31 mars 2010	le mardi 25 mai 2010 (1)
Déclaration intermédiaire - Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2010	le jeudi 26 août 2010 (1)
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2010	le jeudi 18 novembre 2010 (1)
Assemblée Générale ordinaire 2010	le mercredi 15 décembre 2010
Dividende 2010 sur présentation du coupon n° 20	
Ex-date dividende 2009/2010	*le vendredi 17 décembre 2010*
Record date dividende 2009/2010	*le mardi 21 décembre 2010*
Mise en paiement du dividende 2009/2010	*le mercredi 22 décembre 2010*

(1) Publication après clôture de la bourse.

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

Les annexes au présent rapport annuel en font partie intégrante.

Résultats consolidés et Chiffres clés 2009

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE (en milliers € - au 30.09)

	2009	2008	Variations
RÉSULTAT NET COURANT			
Résultat locatif net	118 645	109 161	8,7%
Charges immobilières nettes	-4 544	-7 101	-36,0%
Résultat d'exploitation des immeubles	**114 101**	**102 060**	**11,8%**
Frais généraux de la Société	-9 841	-11 888	-17,2%
Autres revenus et charges d'exploitation	1 874	1 255	49,3%
Résultat sur vente d'immeubles de placement (±)	213	8 801	-97,6%
Résultat immobilier net	**106 347**	**100 228**	**6,1%**
Résultat financier hors résultat IAS 39	-29 277	-36 846	-20,5%
Impôts sur le résultat net courant	-461	-646	-28,6%
Résultat net courant	**76 609**	**62 737**	**22,1%**
RÉSULTAT IAS 39 & 40			
Variations de juste valeur des immeubles de placement (±)	-74 982	-6 316	
Réévaluation des instruments financiers (±)	-35 006	5 497	
Résultat IAS 39 & 40	-109 988	-819	
RÉSULTAT NET	**-33 379**	**61 918**	
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**-34 499**	**58 170**	
INTÉRÊTS MINORITAIRES	**1 120**	**3 748**	

Chiffres clés (au 30.09)

	2009	2008
Surface totale du portefeuille (m²)	**858 274**	**851 647**
Valeur du portefeuille[1] (millions €)	**1 922,9**	**1 886,5**
Taux d'occupation (%)	**93,7**	**97,3**
Fonds propres attribuables aux actionnaires[2] (millions €)	**988,4**	**966,8**
Ratio d'endettement (%)	**45,4**[3]	**46,9**
Capacité d'investissement (millions €)	**1 114,6**	**1 005,9**

Chiffres clés par action[2] (au 30.09)

	2009	2008
Valeur intrinsèque (€)	**58,87**	**74,03**
Cours de clôture (€)	**62,00**	**71,53**
Cash-flow net[4] (€)	**5,15**	**4,58**
Résultat net (€)	**-2,45**	**4,45**
Return (€) (12 mois)	**-2,96**	**4,11**
Dividende brut (€)	**3,36/1,04**	**4,55**
Return sur fonds propres (%)[5] (12 mois)	**-4,31**	**5,76**
Rendement brut[6] (%)	**6,69**	**6,36**

(1) Dans l'ensemble du rapport annuel, le portefeuille comprend les immeubles de placement ainsi que les immeubles détenus en vue de la vente.
(2) Les données financières sont présentées "part du groupe".
(3) Excluant l'impact de l'acompte sur dividende, il serait de 43,2%.
(4) Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.
(5) 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. Pour l'exercice 2009, il s'agit de l'IRR [Internal Rate of Return, soit un taux de rentabilité interne], calculé pour un actionnaire ayant participé à l'augmentation de capital de juin 2009.
(6) Dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre. Pour l'exercice 2009, compte tenu de l'augmentation de capital de juin 2009, il s'agit du dividende brut moyen.

Sommaire

Rapport annuel sur les comptes sociaux au 30 septembre 2009 et sur les comptes consolidés au 30 septembre 2009 présenté à l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires du 15 décembre 2009.

Lettre aux actionnaires	**2**
Rapport de gestion	**5**
Les événements marquants de l'exercice	6
Le marché immobilier bruxellois et luxembourgeois	13
L'identité de Befimmo et sa stratégie	17
Le portefeuille	22
Les conclusions de l'expert immobilier	28
Le portefeuille en détail	30
Développement Durable	38
L'information sur les principaux risques	46
La structure financière	52
Les résultats financiers	53
L'affectation du résultat	55
Les événements survenus après la clôture	55
Les perspectives, la politique de dividende	56
L'action Befimmo	60
La gouvernance d'entreprise	66
Mentions obligatoires	76
Rapport financier	**85**
Comptes consolidés	88
Comptes statutaires	137
Renseignements généraux	**140**
Renseignements de caractère général sur Befimmo SCA et son capital	143
Identification	143
Capital social	145
Identité du fondateur de Befimmo SCA	145
Société en Commandite par Actions	146
Identité et qualifications des experts immobiliers	146
Déclaration des personnes responsables	147
Extraits des statuts de Befimmo SCA	148
La Sicaf Immobilière (Belgique) - La SIIC (France)	**154**
Annexes	**156**

Lettre aux actionnaires

99%

Les revenus locatifs du prochain exercice (2009/2010) sont déjà assurés à hauteur de 99% et respectivement à 94% et 84% pour les deux exercices suivants. Notre force commerciale peut dès lors déjà se concentrer sur les échéances de 2011 et suivantes.

Chers Actionnaires,

Au fil des années, nous avons construit une société développant une stratégie claire consistant à être un investisseur en immeubles de bureaux, générant des revenus récurrents à moyen et long terme, préférentiellement dans les centres-villes, à Bruxelles et en provinces belges. Les revenus du portefeuille proviennent pour plus de 63% d'institutions publiques (l'État belge, les régions belges, les institutions et représentations européennes) engagées à long terme, en moyenne douze années. Ainsi, sauf défaillances ou renégociations, les revenus locatifs du prochain exercice (2009/2010) sont déjà assurés à hauteur de 99% et respectivement à 94% et 84% pour les deux exercices suivants. Notre force commerciale peut dès lors déjà se concentrer sur les échéances de 2011 et suivantes.

C'est grâce à cette assise solide et cette stratégie claire et rassurante que Befimmo montre un bon comportement boursier, notamment par rapport à sa valeur intrinsèque. Son entrée dans les indices BEL 20 et Dow Jones STOXX 600 lui a offert de surcroît une liquidité et une visibilité accrues sur les marchés financiers internationaux.

Befimmo n'échappe toutefois pas aux conséquences de la crise financière sans précédent que nous traversons. Celle-ci s'accompagne d'une crise de l'emploi profonde auquel le secteur immobilier est évidemment sensible. Nul doute que nous devions encore patienter avant qu'une réelle croissance puisse résorber l'importante vacance locative qui règne à Bruxelles et qui s'aggravera probablement encore dans les prochains mois.

Dans ce contexte difficile, l'augmentation de capital de 166,6 millions € que nous avons réalisée en juin était destinée à renforcer encore Befimmo en ramenant son ratio de fonds empruntés sous la barre des 45% du montant total des actifs mais aussi à lui procurer de nouvelles ressources financières destinées, le cas échéant, à saisir les bonnes opportunités d'investissement qui se présenteraient.

Nous profitons de cette occasion pour vous remercier pour le soutien massif que vous avez apporté à cette opération (près de 92% des nouvelles actions étaient souscrites à l'issue de la cotation du droit de préférence) qui se distinguait largement d'autres opérations en cours à ce moment-là par ses motivations et ambitions. De toute évidence, vous nous avez jugés sur notre stratégie, sur nos réalisations et résultats et plus généralement sur notre profil de couple risque/rendement adéquat. Fort de votre soutien ainsi réitéré, nous maintiendrons bien entendu le cap stratégique sur lequel repose votre confiance.

Dans cette perspective, l'année 2009 a vu la concrétisation d'un bail de 25 années fermes avec l'État belge pour le projet Paradis à Liège en échange de la construction au cours des années 2011 à 2013 d'un nouveau Centre des Finances pour lequel la demande de permis de construire est en cours.

Nous avons par ailleurs réglé avec l'État belge les modalités d'exécution du droit à construire de la Tour 4 du complexe World Trade Center à Bruxelles. Cet accord nous permet, au cœur de l'espace Nord, face à la gare la plus importante du pays, d'offrir l'opportunité à de grands occupants de se

regrouper dans un immeuble à la conception duquel ils pourront, dès avant la construction, pleinement participer.

Les immeubles Extension Justice et World Trade Center Tour 2, après leur rénovation, ont été remis à disposition de l'État belge qui les a pris en occupation pour des durées fermes de respectivement vingt et dix ans. L'immeuble Telex (anciennement dénommé Impératrice), situé gare Centrale à Bruxelles, a été mis en travaux de rénovation dès le départ anticipé de son occupant. Enfin, l'immeuble Axento, dont la construction vient de s'achever, est mis sur le marché locatif luxembourgeois à un moment où celui-ci souffre, hélas, de la crise financière.

Sensibles aux attentes du marché, de nos actionnaires et de nos clients, nous avons poursuivi notre politique de Développement Durable, plus amplement détaillée dans le présent Rapport annuel.

Le cash flow 2008/2009 a été meilleur que prévu s'établissant à 5,15€ par action (contre 4,98€ projetés) essentiellement grâce à la faiblesse des taux d'intérêt mais aussi à de meilleures performances opérationnelles. Comme prévu, nous pourrons ainsi vous proposer, lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 décembre 2009, un solde de dividende de 1,04€ par action en complément à l'acompte de 3,36€ par action, coupon détaché en juin lors de l'augmentation de capital.

Cette bonne prestation est toutefois affectée par la diminution non réalisée des valeurs immobilières – certes limitée à 3,74% et heureusement largement inférieure aux autres grandes villes européennes – et par la diminution de valeur non réalisée des instruments financiers. Sous la charge de ces diminutions de valeurs non réalisées, Befimmo, pour la première fois de son histoire, conclut un exercice en perte, soit 2,45€ par action.

Dans cet environnement de crise inédite, face auquel notre Société, quoique nullement immunisée, dispose de fondamentaux solides, nous voulons, une fois encore, vous assurer de tout notre engagement.

Nous vous remercions pour votre confiance réitérée.

Bruxelles, le 12 novembre 2009

Pour Befimmo SCA
Le Gérant statutaire, Befimmo SA

Benoît De Blieck
Administrateur délégué
Représentant permanent

Alain Devos
Président du Conseil
d'administration

Befimmo
"Nous sommes constamment à l'écoute de nos clients et cherchons à comprendre et anticiper leurs besoins."
Sarah Sougné,
Commercial Coordination Officer

Meeting tomorrow's needs

L'immeuble Central Gate, Bruxelles centre-ville

Les événements marquants de l'exercice

L'évolution des affaires

Augmentation de capital

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

Cette opération, destinée à soutenir la stratégie de la Société, a été proposée, en juin 2009, en assurant le maintien du rendement du dividende de 6,9% sur un cours théorique (TERP[1]) de 55,90€ après opération. Souscrite à 92% pendant la période de cotation du droit de préférence, l'augmentation de capital a connu un franc succès auprès de ses actionnaires et de nouveaux actionnaires, tandis que le solde des actions offertes a été souscrit instantanément par des investisseurs institutionnels à l'issue de la période de cotation du droit de préférence.

Les actionnaires ont pu ainsi souscrire à deux actions nouvelles pour sept anciennes au prix de 44,65€ par action. Après la clôture de l'opération, le cours a rapidement retrouvé ses niveaux d'avant l'opération, permettant aux actionnaires qui ont souscrit de réaliser une opération d'autant plus profitable qu'un coupon de 3,36€ par action, représentant un acompte sur dividende réservé aux actions existant avant l'augmentation de capital, a été détaché fin juin 2009.
Les actionnaires ayant conservé leurs droits, sans pour autant souscrire à l'opération, ont été compensés par la valorisation de leurs droits lors de leur cession accélérée *("Accelerated bookbuilding")* à des investisseurs institutionnels.

Depuis lors, le ratio d'endettement de Befimmo est de l'ordre de 45% et l'action cote à nouveau avec une prime sur sa valeur intrinsèque, d'environ 5%, fait actuellement exceptionnel au niveau européen.

Grâce à cette opération, Befimmo s'est en outre réservé d'importantes ressources financières, de l'ordre de 200 millions €, en vue de pouvoir saisir de bonnes opportunités d'investissement, conformes à sa stratégie, sans excéder un ratio d'endettement de l'ordre de 50%.

Entrée dans les indices Bel 20 et Dow Jones STOXX 600

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

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

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

Investissements et désinvestissements

Befimmo

Acquisition Axento

Conformément aux engagements pris en décembre 2006, Befimmo a clôturé, le 1er juillet 2009, l'acquisition de la totalité des actions de la SA de droit luxembourgeois Axento, détentrice d'un nouvel

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

immeuble de grande qualité de 10.640 m² de bureaux et de 1.600 m² de commerces idéalement situé sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg, le long de l'avenue Kennedy. L'immeuble n'est pas encore loué, Befimmo bénéficie toutefois d'une garantie de revenus de 18 mois qui viendra à expiration le 31 décembre 2010.

La valeur d'investissement de l'immeuble, dont il a été tenu compte dans le calcul du prix des actions, s'élevait à 93,5 millions €, alors que la valeur d'entrée, au 1er juillet 2009, de l'immeuble dans le portefeuille de Befimmo s'élevait à 82,8 millions €. La valeur d'investissement était de 81,5 millions € au 30 septembre 2009. Cette différence de 12 millions €, qui résulte de la dégradation du marché immobilier luxembourgeois suite à la crise financière, a été comptabilisée en partie en diminution de valeur non réalisée d'un actif financier (8,1 millions €)(2) et en partie en résultat sur portefeuille (3,9 millions €), tous les deux à charge du compte de résultats.

Fedimmo

SPF Finances à Liège: obtention du marché public

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

Fedimmo dispose ainsi d'un nouveau contrat de bail avec la Régie des Bâtiments, d'une durée ferme de 25 ans et prenant cours le 1er juin 2013. Le loyer annuel s'élèvera à 5,4 millions € (valeur 2008, à indexer).

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

Cession des immeubles à baux courts

En février 2009, Fedimmo a cédé les droits réels sur un immeuble loué à court terme à l'État belge (Frankrijklei à Anvers) pour un montant de 4,3 millions € (plus-value globale de 0,21 million €, soit 0,02€ par action). Cette cession s'inscrit dans la lignée des cessions réalisées lors de l'exercice précédent des immeubles Tabaksvest à Anvers et Langerei à Bruges, également loués à court terme à l'État belge. Ces immeubles offrent en effet un potentiel de valorisation supérieur dans le cadre d'un redéveloppement, à l'issue des baux en cours, en immeubles à destinations résidentielles ou mixtes. Un tel redéveloppement ne correspond toutefois pas au métier de Fedimmo et n'entre pas dans le cadre de sa stratégie de Pure Player(3).

Dans la même optique et pour rappel, Fedimmo SA a également signé le 6 juin 2008, une convention de cession à terme, sous conditions suspensives, de l'immeuble Kattendijkdok à Anvers. La finalisation de l'opération de cession est prévue au début 2010.

World Trade Center – Îlot 2

Fedimmo SA, venue en décembre 2006 aux droits et obligations de l'État 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 2 du World Trade Center à Bruxelles. Au 1er avril 2010, Fedimmo deviendra ainsi plein propriétaire des constructions existantes sur cet îlot 2,

(2) Valeur enregistrée conformément au référentiel IFRS en charges financières pendant la période du 1er octobre 2008 au 30 juin 2009.
(3) 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.

Bel 20

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

Les événements marquants de l'exercice

(1) 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.
Ce taux d'occupation tient compte de la garantie de revenus de l'immeuble Axento, qui vient à échéance le 31 décembre 2010.
(2) Les loyers des années futures calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'a été effectuée / loyers en cours au 30 septembre 2009. Ce graphe ne tient pas compte du nouveau bail de 25 années fermes avec la Régie des Bâtiments dans l'immeuble Paradis à Liège.

à savoir le socle des Tours 3 et 4 ainsi que la Tour 3 du World Trade Center. L'acte notarié constatant la résiliation de l'emphytéose est en préparation. Cette résiliation anticipée entraîne la débition réciproque d'indemnités par Fedimmo et la SA Compagnie de Promotion.

Autres

Outre les opérations menées à bien, Befimmo a étudié des dossiers d'investissement en Belgique et à Paris représentant globalement 100.000 m² d'immeubles pour une valeur d'investissement de l'ordre de 400 millions €. Certains de ces projets sont toujours en cours d'étude, les autres n'ont pu être concrétisés.

Locations

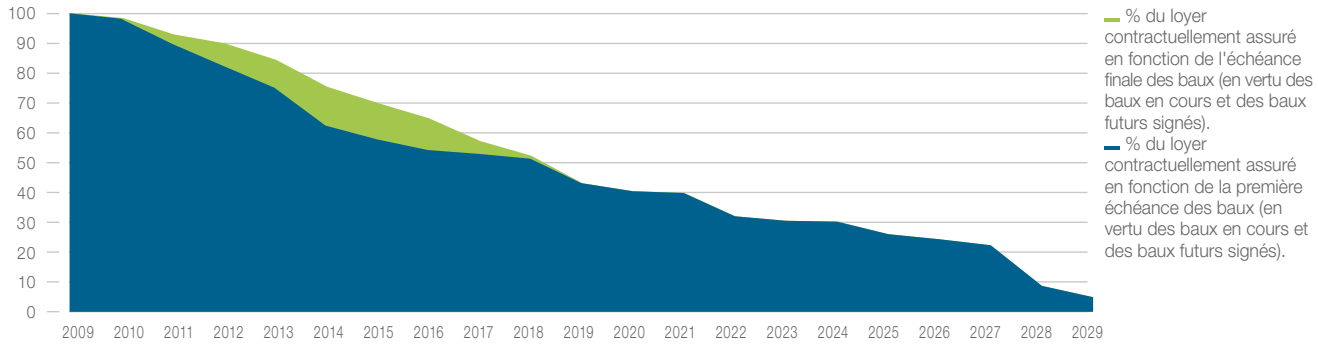
Dans un contexte de conjoncture économique difficile, Befimmo souhaite plus que jamais fidéliser ses clients-locataires en continuant à prêter une attention toute particulière à leur bien-être et à leur satisfaction. Ce faisant, Befimmo améliore la protection de ses revenus à moyen et long terme. C'est ainsi que, pour l'exercice 2009/2010, 99% des revenus locatifs budgétés sont déjà assurés contractuellement. La proportion passe à 94% pour 2010/2011 et à 84% pour 2011/2012.

Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation[1] du portefeuille de Befimmo s'élevait à 93,7% par rapport à 97,3% au 30 septembre 2008 et à 95,1% au 30 septembre 2007. Cette diminution est principalement due à la rénovation de l'immeuble Telex (anciennement dénommé Impératrice) et de l'immeuble Froissart, de même qu'au départ des services de la TVA de l'immeuble Central Gate et du VSKO *("Vlaams Secretariaat van het Katholiek Onderwijs")* de l'immeuble Guimard. Hors impact des immeubles actuellement en rénovation, le taux d'occupation s'élèverait à 96,1%.

Au 30 septembre 2009, le taux de vacance locative du marché de bureaux bruxellois a atteint 10,8%. D'importantes différences subsistent cependant entre les différents quartiers. Le Central Business District ("CBD") compte 8,7% de surfaces inoccupées dans le quartier Léopold et 7,2% dans l'espace Nord. Le centre-ville proprement dit (l'intérieur du Pentagone) se caractérise quant à lui par un taux de vacance plus faible; on y dénombre que 5,4% de biens disponibles.

Befimmo a eu le plaisir d'accueillir dans ses immeubles du CBD de nouveaux locataires: les éditions Casterman, European Service Network, The Communicaid Group, etc.

Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé[2] (en vertu des baux en cours et des baux futurs signés) (en%)



En outre, la Commission des Jeux de Hasard, Berlaymont 2000, Turkish Airlines, Cofely Services, etc. ont réitéré leur confiance en Befimmo via des renouvellements et extensions de bail.

L'immeuble Wiertz a vu ses revenus et sa situation locative sécurisés à long terme par l'octroi au Parlement européen d'un droit d'usufruit d'une durée de 15 ans fermes prenant effet a l'issue des baux actuellement en cours, à savoir au 1er juin 2012.

Le portefeuille de décentralisé de Befimmo conserve un taux de vacance largement inférieur à la moyenne du marché (13,3%): au 30 septembre 2009, la disponibilité ne dépasse pas 2,8% et s'établit à 3.160 m² de surfaces vides situées dans les immeubles Hulpe 177 et Triomphe III.

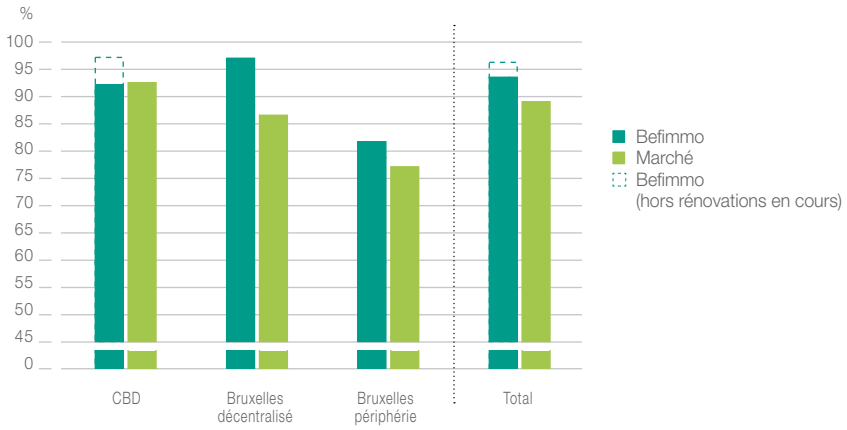
Dans la périphérie bruxelloise, la situation reste difficile. Le taux d'occupation de Befimmo est de 81,8%, alors que le taux du marché est de 77,2%.

Carl Zeiss, Ikea Belgium, Antwerp Cleaning Services, Automated Packaging Systems Europe, Ultimate Products, etc. ont réitéré leur confiance en Befimmo via des renouvellements et extensions de bail.

Befimmo a eu le plaisir d'accueillir de nouveaux clients au sein de son portefeuille de périphérie: Bluebackup Belgium, Pilot Corporation of Europe, ICT Job, Corventis Europe, Dynamique, MD Ultimate, Airshop Belgium, Demessfitness, etc.

Au cours de l'exercice, Befimmo a signé des baux pour une superficie totale de 18.944 m² de bureaux (dont 6.803 m² de take-up net), et 3.002 m² d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents (dont 790 m² de take-up net). Parmi les baux conclus dans l'année, ceux signés avec de nouveaux clients représentent 30% des loyers (11 transactions), le solde concerne des nouveaux contrats avec des locataires existants (12 transactions). Suite à la crise économique, les locations effectuées au cours de l'exercice 2008/2009 sont sensiblement inférieures à celles effectuées au cours de l'exercice précédent, soit 21.946 m² contre 37.253 m².

Taux d'occupation de Befimmo / Marché (3) (en %)



Hors impact des immeubles actuellement en rénovation (Telex et Froissart) le taux d'occupation en CBD s'élèverait à 97,0% et le taux d'occupation global du portefeuille s'élèverait à 96,1%.

(3) source des données du marché: CBRE - septembre 2009

(1) DPE: Diagnostic de Performance Énergétique

L'évolution du portefeuille

Immeubles de Befimmo
(hors portefeuille de Fedimmo)

Toujours soucieuse de bien entretenir son patrimoine immobilier et d'améliorer constamment la qualité de ses immeubles, Befimmo a réalisé durant l'année des travaux pour un montant de 2,3 millions €, entre autres dans les immeubles Central Gate, Fountain Plaza, Goemaere, Guimard, Media, Eagle building, etc. Ces travaux ont été pris en charge dans les comptes de l'exercice.

Befimmo poursuit également un programme important d'investissement dans ses immeubles situés à Bruxelles (CBD). Globalement, Befimmo a réalisé dans son portefeuille immobilier des travaux de rénovation pris en investissements pour un montant total de 15,5 millions € au cours de l'exercice.

Extension Justice

Suite à la conclusion en juin 2007 d'un nouveau bail de 20,5 ans avec l'État belge pour la location de l'immeuble Extension Justice, Befimmo a achevé fin février 2009 la rénovation profonde du bâtiment. Le coût total de ces travaux s'est élevé à 22,1 millions €. Befimmo a également investi, pour le compte du locataire, dans des travaux de première installation. Ces travaux sont rémunérés par un complément de loyer. Le nouveau bail a ainsi pris cours, comme le contrat le prévoyait, le 1er mars 2009.

World Trade Center - Tour 2

Dans le cadre des accords intervenus fin 2005 pour la cession des baux de La Poste à la Régie des Bâtiments avec effet au 1er janvier 2009, Befimmo a réalisé le programme de rénovation de la Tour 2 du World Trade Center.

Ces travaux, dont le montant global s'élevait à 19,2 millions €, ont été réalisés en plusieurs phases et se sont terminés fin 2008, conformément aux accords conclus.

Telex (anciennement dénommé Impératrice)

Befimmo a entamé les travaux de réhabilitation de l'immeuble Telex dont l'architecture visionnaire offre de nombreux atouts. Le programme de rénovation lui apportera le standing, la flexibilité et le confort des immeubles contemporains dans le respect de règles strictes relatives aux performances énergétiques (DPE(1)). L'investissement global est estimé à 25,0 millions €. Une première phase de travaux, pour un montant de 8,3 millions €, est en cours de réalisation.

Ikaros

Afin de stimuler la commercialisation des surfaces encore disponibles dans le parc Ikaros et fidéliser les locataires existants, Befimmo a décidé de consacrer un des bâtiments situés à l'entrée du parc, à des activités de services. Des contrats sont actuellement en cours de négociation avec une chaîne de salles de fitness, un restaurateur et un centre de repassage. L'installation d'une crèche et d'un centre de réunions avec services est à l'étude. Les occupants du site pourront ainsi bénéficier de plusieurs services sur le site même. Les travaux d'aménagement commenceront dès que le permis d'urbanisme aura été obtenu, soit aux environs du premier trimestre 2010. Le centre devrait pouvoir accueillir ses premiers visiteurs au cours du premier semestre 2010.

Befimmo veillera à ce que les services proposés soient à la hauteur des attentes des occupants du site et des futurs

locataires qui, compte tenu de la disponibilité importante de bureaux dans la périphérie et de la conjoncture actuelle, ont des exigences accrues.

Immeubles du portefeuille de Fedimmo

Programme général de rénovation

Fedimmo est engagée vis-à-vis de l'État belge depuis décembre 2006 à réaliser un programme important de travaux de rénovation et de mise en ordre dans son portefeuille. Les baux avec l'État belge prévoient une augmentation des loyers au fur et à mesure de la réalisation de ces travaux. Le budget global des travaux s'élève à environ 49,0 millions € dont 26,8 millions € à réaliser pour la fin de l'année 2009. La réalisation de ces travaux s'effectue conformément au planning prévu. Au 30 septembre 2009, un montant total de travaux de 21,0 millions € était finalisé.

Le solde des travaux concerne la rénovation de la Tour 3 du World Trade Center (budget de 22,2 millions €), louée pour une période initiale de 21 ans à l'État belge. Cette rénovation a été postposée (2009/2011) à la demande de la Régie des Bâtiments, afin de lui permettre de finaliser les études d'implantation des différents services qui intégreront la Tour. Une première phase des travaux, en cours de réalisation, sera terminée d'ici avril 2010. Fedimmo assure en outre simultanément la maîtrise d'ouvrage déléguée d'importants travaux d'aménagements locatifs, à charge de la Régie des Bâtiments.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX PLANIFIÉS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES (au 30.09)

(en millions €)	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012
	Réalisé	Prévisions		
Telex (anciennement dénommé Impératrice)	1,8	12,0	9,6	-
Brederode I	0,2	0,5	1,3	0,2
Central Gate	0,8	0,9	-	-
Empereur	1,1	0,1	-	-
Extension Justice	9,0	-	-	-
WTC 2	1,6	-	-	-
Science-Montoyer	0,2	3,3	5,2	-
Froissart	0,6	4,2	-	-
Mons II	-	1,0	-	-
Paradis - Nouveau centre des Finances	1,5	1,0	16,0	40,0
WTC 3 (programme Widnell)	2,2	9,3	8,0	2,7
Immeubles de Fedimmo (programme Widnell)	9,8	3,9	-	-
Autres	1,0	1,7	2,3	0,8
TOTAL	**29,8**	**37,9**	**42,3**	**43,7**

Des mesures passives et actives ont été prises en compte afin de mettre à disposition des futurs occupants des immeubles qui répondent à leurs besoins tout en minimisant les consommations d'énergie.

Les événements marquants de l'exercice

1

2

1 Perspective du Froissart
Bruxelles quartier Léopold
Etude de l'immeuble de bureaux rue Froissart – Image 3D conçue par les Architectes MAHIEU & Associés SPRL

2 Perspective du Science-Montoyer
Bruxelles quartier Léopold
Architectes: ARTE POLIS

Paradis à Liège

La procédure en vue de l'introduction des demandes des autorisations administratives ("permis unique") a été initiée en septembre 2009. Les travaux devraient se terminer dans le courant du premier trimestre 2013. Le coût total du projet est estimé à 91,1 millions €.

Science-Montoyer

La Régie des Bâtiments ayant confirmé, comme anticipé, la fin du bail en cours, Fedimmo se prépare à mettre en œuvre les travaux de rénovation de l'immeuble dès le départ des occupants, fin mars 2010. Le projet prévoit la rénovation intégrale de l'immeuble et la réorganisation des circulations verticales et horizontales en vue d'optimaliser les surfaces existantes. À ce stade, le budget des travaux est estimé à 9,5 millions €. Les permis d'urbanisme et d'environnement nécessaires ont été obtenus. L'immeuble, qui bénéficie d'une excellente localisation dans le quartier Léopold, devrait être disponible dans le courant du second semestre de 2011.

Froissart

Le bail avec Berlaymont 2000 étant arrivé à son terme fin juin 2009, Fedimmo a entamé les travaux de rénovation de l'immeuble mi-août 2009 (budget de 5,7 millions €). L'immeuble idéalement situé à proximité immédiate du rond-point Schuman, au cœur du quartier européen, sera mis à disposition après l'été 2010.

Fedimmo a en outre réalisé, en tant que bailleur, dans l'ensemble de son portefeuille, des travaux pour un montant de 0,8 million €, pris en charge dans les comptes de l'exercice.

Le marché immobilier bruxellois (1)

Dans la plupart des pays européens, les années 2008 et 2009 se sont révélées particulièrement difficiles au niveau immobilier.

La crise y a engendré un véritable retournement du marché, résultat d'une sensible remontée des rendements et d'une baisse des valeurs locatives. Même si le marché bruxellois a été moins exposé que certains autres marchés, tels que Paris, Londres, Dublin, etc., il n'en a pas pour autant été épargné.

Dans cet environnement, le marché bruxellois subit une correction des valeurs mais de moindre ampleur que celles enregistrées dans les capitales voisines. Bruxelles bénéficie en effet d'une relative protection, n'ayant pas connu, ces dernières années, d'augmentation sensible des loyers (ceux-ci étaient restés relativement stables), ni de forte pression sur les rendements (le rendement "prime" n'a franchi que très rarement et seulement pour des opérations exceptionnelles, le plancher des 5%).

Avec un stock de bureaux dépassant les 12,9 millions de m², Bruxelles se positionne parmi les grands marchés européens.

Ceci s'explique principalement par l'incertitude liée au ralentissement économique et plus particulièrement au marché de l'emploi, allongeant ainsi les processus de décision. Cette faible prise en occupation est également due à la diminution des activités du secteur public, aux niveaux tant régional que fédéral ou européen.

Bien que la demande reste faible par rapport aux normes historiques – pour rappel la moyenne avant la crise était de l'ordre de 500.000 m²/an – et après avoir probablement atteint le fond au début de cette année, certains signes de reprise progressive sont perceptibles. En effet, un nombre important de négociations et renégociations à la fois par le secteur privé et le secteur public sont en cours. Elles devraient aboutir d'ici la fin de l'année 2009 et sont donc susceptibles d'entraîner une augmentation de la prise en occupation dans les trimestres à venir.

La prudence reste de mise pour les entreprises, certaines profitent de la concurrence accrue entre les propriétaires pour optimaliser leurs conditions de location ou évoluer vers des bâtiments de qualité supérieure.

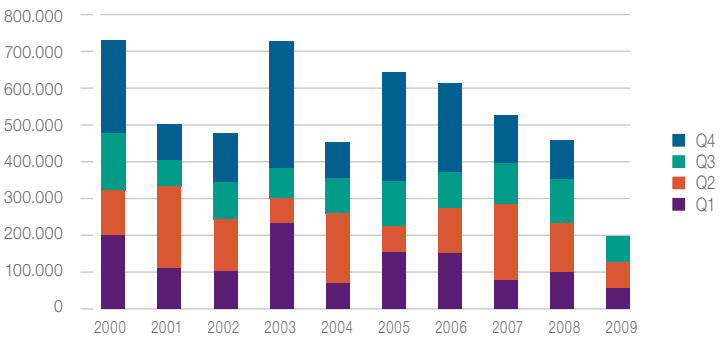
(1) Source: CBRE - septembre 2009.

Marché locatif

La demande

La demande de bureaux à Bruxelles a fortement souffert durant les 3 premiers trimestres de l'année 2009 suite au ralentissement économique mondial. En effet, la prise en occupation ("take-up") d'espaces de bureaux au cours de ces 3 trimestres ne dépasse pas les 200.000 m², soit 196.249 m². 2009 pourrait ainsi devenir l'année la plus faible en termes de take-up de plus d'une décennie.

Historique de la demande de bureaux par trimestre (en m²)



Le marché immobilier bruxellois

(1) Cette zone, d'une surface de 8,2 millions de m², est constituée du centre-ville, du quartier Léopold, de l'espace Nord, du quartier Louise et de la gare du Midi.

Pour les trois premiers trimestres de 2009 le Central Business District[1] ("CBD") rassemble 47,8% de la demande; soit 93.732 m², quant au décentralisé et à la périphérie, ils représentent 52,2% de la demande, soit respectivement 52.059 m² et 50.458 m² depuis le début de l'année.

L'offre

À Bruxelles, le pipeline de développement de nouveaux immeubles de bureaux reste significatif, comptant plus de 560.000 m² d'espaces de bureaux pour le dernier trimestre de 2009 et les années 2010 et 2011. Parmi ceux-ci, quelque 390.000 m² seront délivrés sur une base spéculative, sauf si certains projets étaient postposés.

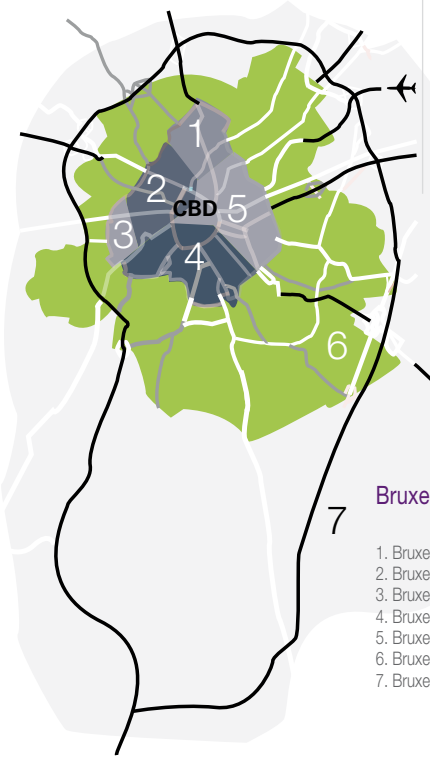
Les projets spéculatifs les plus importants sont le Platinum (24.000 m²) dans le quartier Louise, le Pericles (13.000 m²) et le Montoyer 51 (12.000 m²) dans le quartier Léopold, ainsi que la phase I de l'Airport Plaza (35.000 m²) en périphérie.
Dans le climat économique actuel, il est improbable que les promoteurs initient beaucoup de nouveaux projets spéculatifs. Le pipeline devrait donc diminuer à partir de 2011.

Taux de vacance locative

La disponibilité des espaces de bureaux a augmenté au cours du premier semestre 2009 et la situation n'a fait que se détériorer depuis lors, avec la livraison d'importants projets spéculatifs lors du troisième trimestre de 2009.

Les espaces de bureaux cherchant preneurs représentent 1,4 million m², dépassant ainsi le seuil des 10%, soit 10,8% du stock de bureaux bruxellois (12,9 millions m²), se comparant à 8,8% un an auparavant.

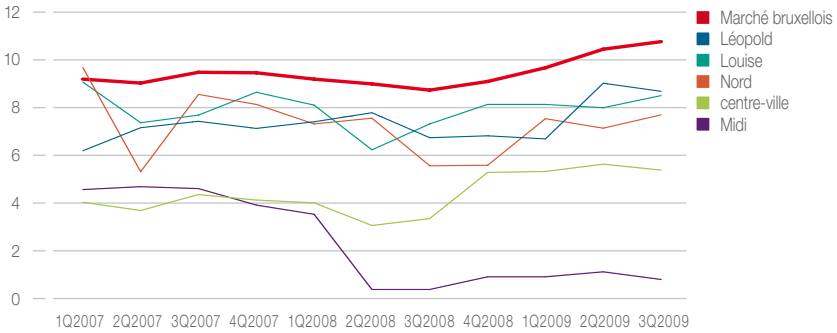
L'accroissement du taux de vacance est particulièrement important dans le CBD où de nombreux projets spéculatifs ont été livrés en 2009 et proposent dès à présent d'importantes surfaces à la location. Notamment, dans le quartier Léopold où le taux de vacance a augmenté de 6,8% à 8,7% suite à la livraison de l'immeuble The Capital (54.000 m²), en centre-ville la livraison de l'immeuble Marquis (gare centrale – 33.700 m²) et également dans le quartier Nord la livraison de l'immeuble Zénith (30.000 m²). Le taux de vacance en centre-ville est de 5,4% et de 7,2% dans le quartier Nord.



Bruxelles

1. Bruxelles espace Nord
2. Bruxelles centre-ville
3. Bruxelles quartier Midi
4. Bruxelles quartier Louise
5. Bruxelles quartier Léopold
6. Bruxelles décentralisé
7. Bruxelles périphérie

Vacance locative par quartier (en %)



On peut s'attendre à ce que les taux de vacance locative augmentent sensiblement au cours des prochains mois en raison des nombreux projets spéculatifs en cours dont la livraison est prévue en 2010 et 2011.

Valeurs locatives

Depuis le dernier trimestre de 2008, une pression à la baisse sur les loyers se fait fortement sentir tant dans le CBD bruxellois qu'en décentralisé et en périphérie. Les espaces de bureaux de premier choix ("prime rent") à Bruxelles s'échangent actuellement à 265€/m² contre 300€/m² auparavant pour des petites surfaces dans le micromarché du rond-point Schuman. Cette tendance s'observe également dans les sous-marchés du CBD, où les loyers moyens se situent entre 165€/m² et 217€/m². Les loyers moyens en décentralisé et en périphérie sont, quant à eux, respectivement de l'ordre de 137€/m² et 132€/m².
Les mouvements locatifs reflètent également une plus grande tendance du locataire à limiter ses coûts. Le loyer moyen pour le marché de bureaux à Bruxelles s'élève actuellement à 170€/m². Les loyers pour les immeubles de bureaux de seconde main souffrent davantage que les loyers des immeubles neufs. Les zones du CBD bruxellois souffrent principalement de la quantité de nouveaux projets de bureaux livrés récemment alors qu'en décentralisé et en périphérie la hausse des taux de vacance a entraîné une concurrence accrue entre les propriétaires désireux d'attirer de nouveaux locataires pour remplir l'espace vacant.

Marché à l'investissement

En raison de la crise des marchés financiers et de l'incertitude économique qu'elle engendre, l'activité concernant les transactions de bureaux s'est considérablement ralentie. Au cours des neuf premiers mois de l'année 2009, elle ne représentait plus que 221 millions €, le volume d'investissement total en 2008 ayant atteint 1,3 milliard €, et 2 milliards € en 2007. Les deux premiers trimestres de 2009 ont été très calmes, enregistrant seulement 10 transactions en 6 mois, mais une reprise de l'activité d'investissement pour les immeubles de bureaux à Bruxelles a été enregistrée au cours du 3e trimestre. Les opérations les plus significatives ont été réalisées par des fonds étrangers et en particulier deux fonds ouverts allemands (Signa Property Funds et Realis).

Il y a actuellement inadéquation entre les attentes respectives, en matière de valorisation, des candidats acquéreurs et vendeurs. Dans un environnement de grande rareté de transactions réalisées, les rendements sur les bureaux de qualité, biens loués à baux "classiques 3/6/9", sont estimés à 6,25% en CBD (contre 5,50% un an auparavant) et à 7,50% en périphérie (contre 6,50% un an auparavant).

Le marché immobilier luxembourgeois (1)

Luxembourg ville

Avec un parc de bureaux d'environ 3 millions de m², Luxembourg est de taille comparable à celle d'autres villes européennes comme Dublin, Varsovie ou La Haye. On y retrouve comme locataires une très forte présence des institutions européennes ainsi que celle du secteur financier. La moitié du parc de bureaux de Luxembourg ville est située dans le CBD et le Quartier du Kirchberg.

Le taux de vacance au Luxembourg se situait aux alentours de 2% fin 2008. Au 30 septembre 2009, l'estimation du nombre de m² disponibles s'élève à environ 141.000 m², ce qui mène le taux de vacance à augmenter. Il atteint un niveau légèrement supérieur à 4,5%. Tout comme les autres marchés immobiliers européens, le Luxembourg est fortement impacté par la crise financière, d'autant plus que le secteur financier représentant 32% de l'ensemble des locataires, est en réflexion sur son repositionnement stratégique.

La demande de bureaux est en diminution depuis quelques mois. Seuls 19.000 m² ont été enregistrés entre juillet et septembre 2009, menant le résultat sur les neufs premiers mois de l'année à 69.000 m² contre 112.000 m² pour la même période un an auparavant. L'affaiblissement de la demande de bureaux, en particulier du secteur financier, en combinaison avec la livraison sur le marché de projets spéculatifs représentant 71.000 m² jusqu'à la fin 2009 et 134.000 m² pour 2010, mènera probablement à une nouvelle augmentation du taux de vacance, qui pourrait atteindre un niveau proche de 6% d'ici la fin de 2010.

Pour les immeubles de bureaux de qualité situés dans le CBD, les loyers "prime" sont restés relativement stables, de l'ordre de 40€/ m²/ mois. Néanmoins, une certaine pression à la baisse sur les loyers sera inévitable dans les prochains mois. Avec un ralentissement de la demande et un taux d'occupation susceptible de diminuer, les loyers seront inévitablement mis sous pression. Les loyers économiques, quant à eux, ont cependant déjà diminué suite à l'octroi plus aisé de gratuités et de participations de la part des propriétaires.

En ce qui concerne le marché de l'investissement, le Luxembourg a enregistré un volume de l'ordre de 300 millions € pour les trois premiers trimestres de 2009, par rapport à un volume global de 465 millions € pour 2008. Les investisseurs présents dans le passé sur le marché luxembourgeois, notamment des fonds ouverts allemands, ont laissé leur place aux investisseurs privés luxembourgeois. Le rendement actuel "prime" est estimé à environ 6%.

(1) Source: CBRE – septembre 2009

L'identité de Befimmo et sa stratégie

Befimmo est une Société d'Investissement à Capital Fixe publique de droit belge en Immobilier (SICAFI). Elle est soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et les arrêtés royaux du 10 avril 1995, du 10 juin 2001 et du 21 juin 2006. Befimmo a été créée en 1995 "au départ d'une feuille blanche". Elle dispose à présent d'un portefeuille d'immeubles de bureaux de qualité d'une valeur de 1,9 milliard € pour une capitalisation boursière au 30 septembre 2009 de plus de 1 milliard €.
Propriétaire immobilier professionnel, Befimmo développe une stratégie orientée vers ses actionnaires, dans le respect des autres parties prenantes, guidée par l'optimalisation de ses cash-flows à long terme et par la création de plus-values immobilières dans un cadre de développement durable.

Dans son action, Befimmo porte une attention prioritaire aux éléments suivants:

> **ses clients**, les occupants des immeubles, sans les loyers desquels rien ne serait possible. Befimmo veille à la pérennité de ses cash-flows et cherche à maintenir le plus haut taux d'occupation possible de son portefeuille, développant la relation de confiance qu'elle construit au fil du temps avec ses clients locataires en adoptant une attitude responsable et pragmatique tenant compte de la conjoncture;

> **la qualité des nouveaux investissements** afin de générer durablement une croissance du résultat et de la valeur par action, notamment en intégrant la dimension environnementale dans les décisions;

> **le caractère judicieux des désinvestissements** s'intégrant dans une politique d'anticipation des cycles, d'arbitrage de son portefeuille, ou tout simplement d'opportunité;

> **le contrôle des coûts**, tant les dépenses immobilières que les frais généraux, afin d'inscrire les performances de Befimmo parmi celles des groupes cotés européens les plus performants;

> **l'équilibre de sa structure d'endettement** afin d'assurer sa liquidité tout en limitant les coûts de financement, et en protégeant son résultat contre une hausse des taux d'intérêt au-delà de certains seuils, et ce sur une période de trois à cinq ans;

> **le développement et la motivation de son équipe de 34 personnes**, au 30 septembre 2009, qui lui sont entièrement dédiées.

Dotée d'un profil risque/return équilibré, Befimmo vise à offrir à ses actionnaires un dividende stable et en saine croissance. Forte de son expérience et comptant sur l'appui de son Promoteur, Fortis Real Estate Asset Management, Befimmo poursuivra son travail avec la même philosophie de création de valeur à long terme pour les actionnaires:

> Befimmo se concentre sur son métier de base d'Asset Manager, investisseur en immobilier de bureaux dans les centres-villes, à Bruxelles, en Belgique. En tant que Pure Player, elle n'entend pas se diversifier dans d'autres métiers qui viendraient à lui faire supporter des profils de risque/return différents de celui de l'investisseur professionnel en immobilier de bureaux. Tout en réservant la priorité au marché belge, Befimmo

1,9 milliard €

Befimmo dispose à présent d'un portefeuille d'immeubles de bureaux de qualité d'une valeur de 1,9 milliard € pour une capitalisation boursière au 30 septembre 2009 de plus de 1 milliard €.

L'identité de Befimmo et sa stratégie

pourrait, comme elle l'a déjà fait à Luxembourg, s'intéresser à de nouvelles perspectives d'investissement hors frontières, dans d'autres pays de la zone euro présentant de bonnes perspectives de croissance et jouissant d'une législation garantissant la transparence fiscale spécifique aux Sicafi et plus précisément dans des villes où le marché est prometteur et liquide. À ce stade, seul le marché parisien répond à ces critères.

> Complémentairement, Befimmo pourrait s'intéresser à des opportunités de marché s'écartant de cette stratégie pour autant que leur pertinence soit dûment justifiée.

> Befimmo s'intéresse également aux opportunités d'acquisition au profil plus financier, axées sur des cash-flows à long terme en provenance de débiteurs solides.

Befimmo entend travailler à la réduction de l'impact environnemental des activités qu'elle contrôle directement. À cette fin, Befimmo met actuellement en place un Système de Gestion Environnementale ("SGE"). Les aspects et impacts des activités de l'entreprise sont évalués au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure,…) ainsi qu'à un niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble,…). Befimmo a choisi d'implémenter le SGE au niveau de l'organisation afin d'en générer le maximum de valeur ajoutée. Au niveau des immeubles, d'autres outils sont utilisés comme le certificat de performance énergétique, ou la certification BREEAM[1].

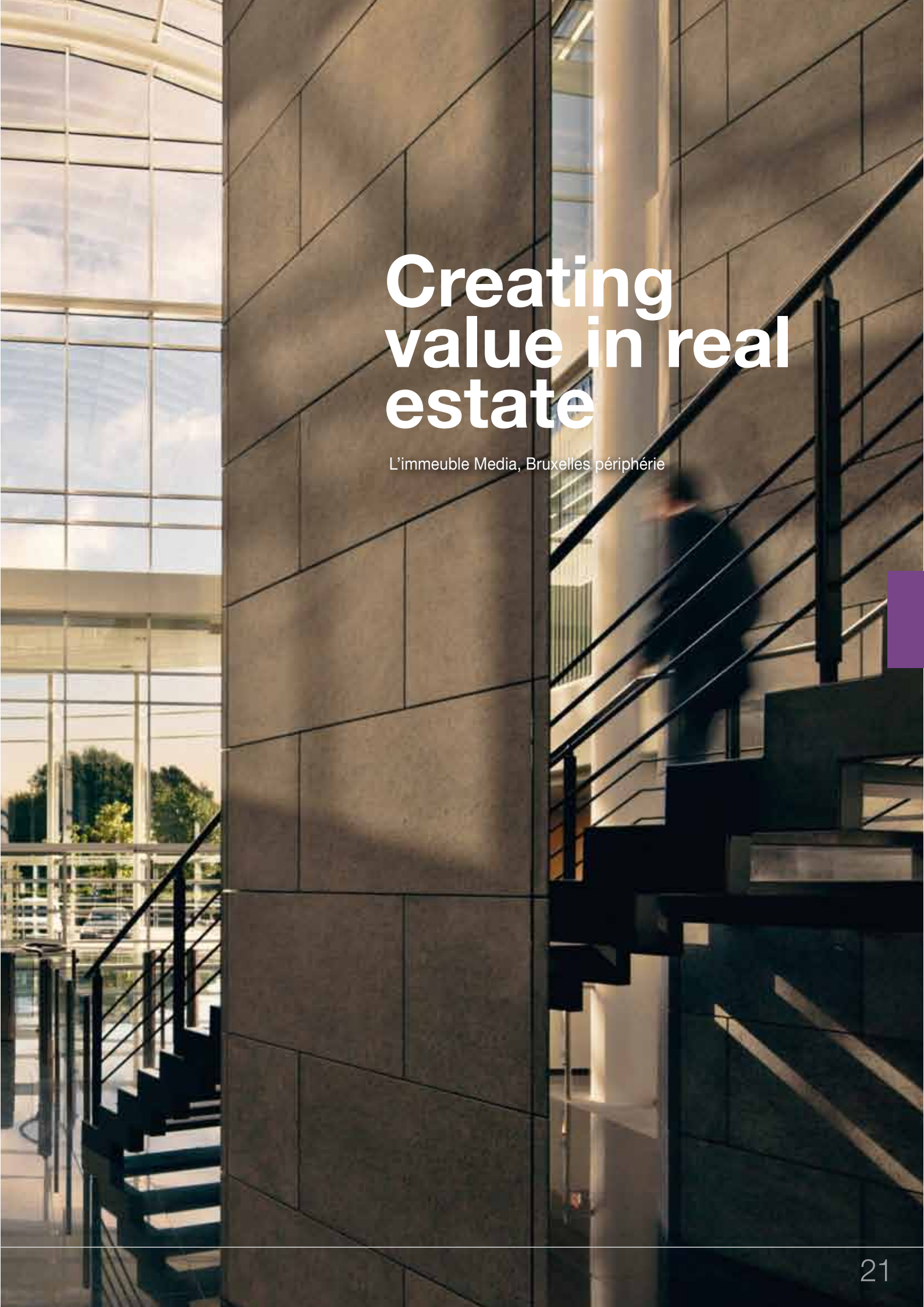
(1) BREEAM *(BRE Environmental Assessment Method)* est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments et la plus largement utilisée. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable et ce référentiel est devenu la mesure utilisée pour décrire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

Une vue de la Tour WTC 3, Bruxelles espace Nord

> **“ Befimmo entend travailler à la réduction de l’impact environnemental des activités qu’elle contrôle directement. A cette fin, Befimmo met actuellement en place un Système de Gestion Environnementale. ”**

"La qualité et la stabilité de nos clients apportent une valeur ajoutée à notre portefeuille."

Chiara Badiali,
Corporate Communication Officer,
Fabienne Mercier,
Assistant to the Technical Department



Creating value in real estate

L’immeuble Media, Bruxelles périphérie

Le portefeuille

Profil

Befimmo poursuit un métier d'Asset Manager, développant une stratégie Pure Player[1] d'investisseur dans des immeubles de bureaux de qualité situés dans des quartiers où la rareté se génère structurellement, comme les centres-villes. Bruxelles et plus généralement la Belgique sont ses marchés de base. Le portefeuille est distribué entre ses différents sous-marchés, bénéficiant à la fois:

1. d'une assise solide

> 56,3% du portefeuille est situé dans le Central Business District ("CBD") où une bonne part de la demande est structurelle, provenant de locataires de rating élevé comme les institutions belges, fédérales, régionales et européennes ainsi que les sociétés, représentations et bureaux qui ont besoin de s'établir à proximité de ces institutions;

> une première étape de diversification géographique a été concrétisée cette année avec l'entrée dans le portefeuille de l'immeuble Axento, situé à Luxembourg ville sur le plateau du Kirchberg, dans une des meilleures localisations de la place. Cet immeuble, dont la construction s'est achevée au mois de juin 2009 et qui bénéficie d'une garantie de revenus jusqu'au 31 décembre 2010, représente 4,2% de la valeur du portefeuille de Befimmo;

> une cinquantaine d'immeubles loués essentiellement à l'État belge est située dans les centres-villes répartis dans toute la Belgique (18,7% en Flandre et 4,8% en Wallonie).

2. et d'opportunités

> 7,3% du portefeuille se trouve en zone décentralisée, mais là où les entreprises bénéficient néanmoins des avantages de la ville (disponibilité des transports publics, accès aux services, proximité des clients, etc.);

> 8,7% du portefeuille est situé en périphérie bruxelloise à Zaventem et Vilvoorde. Plus de la moitié de ce portefeuille, les parcs Ikaros et Planet, se situe dans une niche, celle des parcs de petits immeubles de bureaux, permettant aux petites et moyennes entreprises ou aux filiales de multinationales de recevoir rapidement une réponse flexible et efficace à leurs besoins. Cette niche est la plus sensible aux cycles du marché.

Les revenus locatifs sont relativement bien protégés pour les prochains exercices, 63,3% des loyers provenant (en moyenne pour 11,9 années encore) d'institutions publiques belges et européennes. Les coûts de gestion (travaux de maintenance, gérance et frais généraux) sont bien maîtrisés.

Dans un portefeuille d'une telle ampleur – une centaine d'immeubles – se génère naturellement un pipeline de redéveloppements créateurs de valeur. Dans ce cadre, les rénovations en cours ou à venir comme celle de l'immeuble Telex (anciennement dénommé Impératrice), sont activement gérées. Il en est de même du portefeuille de Fedimmo au terme des baux conclus avec l'État belge. La construction future de l'immeuble Paradis (voir page 7) qui sera une nouvelle tour des Finances, occupée par les services de l'État pour une durée ferme de 25 années à partir de 2013, en est une

(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) La 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.
(3) En tenant compte du nouveau bail de 25 ans fermes avec la Régie des Bâtiments dans l'immeuble Paradis à Liège, la durée moyenne pondérée totale pour le secteur public est de 13,1 ans.

RÉPARTITION DU SECTEUR PUBLIC (1RE ÉCHÉANCE) (au 30.09.09)

LOCATAIRES	LOYER ANNUEL	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE[2]	POURCENTAGE
Secteur public Fédéral	61,8 millions €	13,1 années	49,0%
Secteur public Régions	10,9 millions €	4,5 années	8,6%
Institutions européennes	6,5 millions €	14,3 années	5,2%
Représentations et ambassades	0,7 million €	4,1 années	0,5%
TOTAL	**79,9 millions €**	**11,9 années[3]**	**63,3%**

parfaite illustration. La rénovation de l'immeuble Froissart à Bruxelles est en cours actuellement, tandis que celle de l'immeuble Science-Montoyer devrait débuter au cours du premier semestre 2010.

Stratégie d'investissement

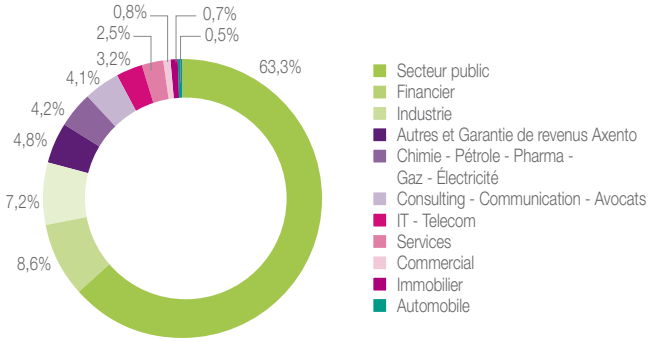
Le métier de base de Befimmo est l'investissement en immeubles de bureaux de qualité dans des localisations où la valeur se génère par la rareté comme par exemple dans les Central Business Districts.

Befimmo s'intéresse aux projets d'investissement répondant aux caractéristiques ci-après:

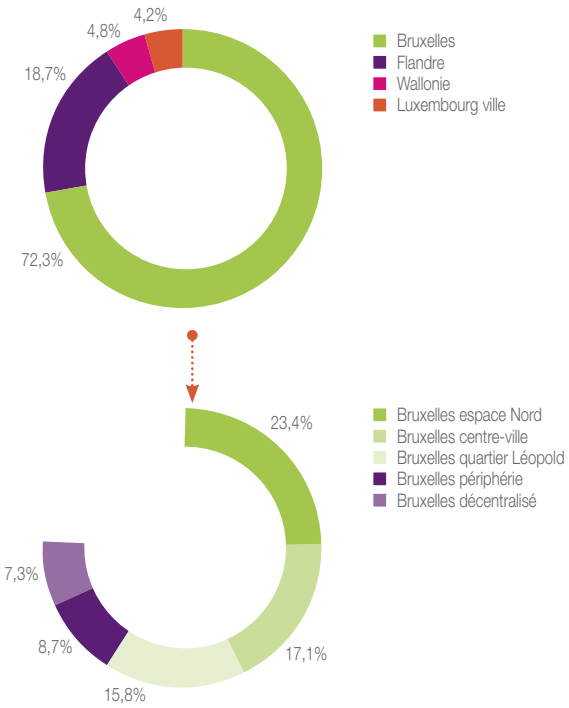
> une bonne situation (visibilité, accessibilité) et dans des zones qui sont bien desservies par les transports en commun;
> une bonne occupation par des locataires de qualité;
> une taille critique adéquate, bien équipés et efficaces;
> aptes à subir avec succès les vérifications de la "due diligence" portant sur les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux, juridiques et fiscaux;
> disposant d'un potentiel de création de valeur.

Befimmo pourrait également prendre des positions dites "en amont", assumant ainsi certains risques de commercialisation (portant par exemple sur la prise en occupation d'immeubles acquis en construction), et réaliser le cas échéant des partenariats avec des promoteurs immobiliers ou des entrepreneurs afin de couvrir les risques de réalisation (coût, délai, qualité). Cela a été le cas – à titre d'exemple – pour le projet Axento à Luxembourg. Des partenariats pourraient également être envisagés lorsque la taille de certaines opérations immobilières dépasserait la propre capacité d'investissement de Befimmo.

Locataires [4]



Répartition géographique [5]



(4) Les proportions sont exprimées sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2009.
(5) Les proportions sont exprimées sur la base des justes valeurs au 30 septembre 2009.

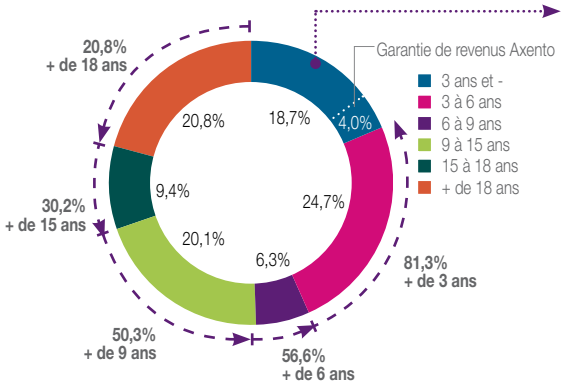
Le portefeuille

LOCATAIRES (1RE ÉCHÉANCE) (au 30.09.09)

LOCATAIRES	LOYER ANNUEL	DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE (1)	POURCENTAGE
1. Régie des Bâtiments			48,4%
2. Institutions européennes			5,2%
3. Vlaamse Gemeenschap			6,6%
Top trois des locataires (secteur public)	**76 millions €**	**12,3 années**	**60,1%**
4. BNP Paribas Fortis Banque			3,8%
5. Citibank			2,9%
6. Linklaters Associates			2,5%
7. Levi Strauss			2,3%
8. Sheraton Management LLC			1,5%
9. VDAB			1,1%
10. General Electric			1,1%
Sept locataires suivants	**19 millions €**	**7,8 années**	**15,1%**
Dix locataires suivants	**7 millions €**	**3,1 années**	**5,9%**
Top 20 des locataires	**102 millions €**	**10,8 années**	**81,1%**
± 165 locataires	**19 millions €**	**3,8 années**	**14,9%**
Garantie de revenus Axento	**5 millions €**	**1,3 années**	**4,0%**
TOTAL	**126 millions €**	**9,4 années (2)**	**100,0%**

(1) La 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.
(2) En tenant compte du nouveau bail de 25 ans fermes avec la Régie des Bâtiments dans l'immeuble Paradis à Liège, la durée moyenne pondérée totale du portefeuille est de 10,1 ans.

Durée des loyers



HYPOTHÈSES POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

2/5 des locataires ayant un bail d'une durée résiduelle inférieure à 3 ans, quittent le portefeuille

3/5 des locataires ayant un bail d'une durée résiduelle inférieure à 3 ans, restent dans le portefeuille

Le portefeuille

La juste valeur[3] du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.922,9 millions € au 30 septembre 2009, par rapport à une valeur de 1.886,5 millions € un an auparavant. Cette évolution intègre l'acquisition d'Axento à Luxembourg, la cession de l'immeuble Frankrijklei à Anvers et les travaux de rénovation réalisés au cours de l'exercice dans le portefeuille, desquels est déduite la variation négative non réalisée de juste valeur des immeubles, enregistrée en compte de résultats. Hors investissements et désinvestissements et hors la réduction de valeur de 8,1 millions €[4] sur l'immeuble Axento, la variation négative non réalisée de juste valeur du portefeuille s'élève à 74,98 millions € (-3,74%). Cette variation de juste valeur, non réalisée, est limitée par rapport à l'évolution du marché, ce qui reflète la qualité du portefeuille de Befimmo et de ses occupants.

Une analyse de la variation de valeur du portefeuille par secteur géographique permet d'identifier les tendances suivantes: les immeubles correspondant à la stratégie de base de Befimmo, à savoir l'investissement dans des immeubles bien localisés en centre-ville et loués de préférence pour de longues périodes à des locataires à rating élevé, ont vu leurs valeurs bien résister au cours de l'exercice, et ce malgré le contexte économique difficile. C'est ainsi que les immeubles du portefeuille de Befimmo localisés en CBD bruxellois (hors immeubles inoccupés en rénovation) et les immeubles du portefeuille de Fedimmo ont connu, au cours de l'exercice, des variations négatives de juste valeur, non réalisées, limitées, respectivement de -1,30% et -2,89%.

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

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

Le tableau ci-après (page 26) présente les valeurs du portefeuille consolidé de Befimmo par zone géographique.

Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation[5] du portefeuille de Befimmo s'élevait à 93,7% par rapport à 97,3% au 30 septembre 2008 et à 95,1% au 30 septembre 2007. Cette diminution est principalement due aux rénovations des immeubles Telex (anciennement dénommé Impératrice) et Froissart. Hors impact des immeubles actuellement en cours de rénovation, le taux d'occupation s'élève à 96,1%.

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

(3) 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.

(4) Valeur enregistrée conformément au référentiel IFRS en charges financières pendant la période du 1er octobre 2008 au 30 juin 2009.

(5) 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. Ce taux d'occupation tient compte de la garantie de revenus de l'immeuble Axento, qui vient à échéance le 31 décembre 2010.

“ Top 20 des locataires: représentant 81,1% du total des loyers avec durée moyenne pondérée des baux de 10,8 années. ”

Le portefeuille

VARIATION DES VALEURS[1] (au 30.09 - en millions €)

	2007	2008	2009	Variation[2]
Bureaux	**1 753,7**	**1 886,5**	**1 922,9**	
Bruxelles centre (CBD)	1 028,8	1 095,0	1 082,7	-2,80%
Bruxelles décentralisé	154,7	151,4	139,4	-7,87%
Bruxelles périphérie	209,1	179,6	166,7	-7,73%
Flandre	268,2	367,4	360,4	-2,19%
Wallonie	93,0	93,1	92,2	-6,06%
Luxembourg ville	-	-	81,5	-4,53%[3]
Autres	**59,2**	**-**	**-**	
TOTAL	**1 812,9**	**1 886,5**	**1 922,9**	**-3,74%**

RÉSUMÉ DES BUREAUX DÉTENUS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (au 30.09.09)

	Surfaces (m²)	Valeur assurée[4] (milliers €)	Juste valeur[5] (milliers €)	Loyer annuel (milliers €)
Bureaux				
Bruxelles centre (CBD)	388 647	827 093	1 082 744	65 807
Bruxelles décentralisé	61 379	139 073	139 359	11 009
Bruxelles périphérie	106 470	193 508	166 736	12 204
Flandre	192 730	448 681	360 374	21 009
Wallonie	95 601	199 506	92 149	10 740
Luxembourg ville	13 447	40 000	81 532	5 357
TOTAL	**858 274**	**1 847 861**	**1 922 892**	**126 126**

ÉVOLUTION DU RENDEMENT DU PORTEFEUILLE (au 30.09)

	2005	2006	2007	2008	2009
Superficie totale (m²)	525 333	523 037	879 470	851 647	858 274
Patrimoine global (milliers €)	1 063 217	1 078 357	1 812 899	1 886 500	1 922 892
Taux d'occupation	92,8%	94,7%	95,1%	97,3%	93,7%
Rendement potentiel du portefeuille immobilier[6]	7,71%	7,55%	6,73%	6,43%	6,92%
Répartition					
m² de bureaux	473 398	473 398	829 831	851 647	858 274
m² autres	51 935	49 639	49 639	-	-
% de bureaux	97,0%	97,5%	98,4%	100,0%	100,0%
% autres	3,0%	2,5%	1,6%	-	-

(1) Changement de périmètre – Outre les augmentations de valeur et les investissements de l'exercice, la valeur du portefeuille comprend:
- au 30 septembre 2008, le désinvestissement du portefeuille semi-industriel et des immeubles Woluwe Garden B et D en février 2008, la cession de deux immeubles à baux courts de Fedimmo (Langerei & Tabaksvest) ainsi que l'acquisition de deux immeubles situés à Anvers et Louvain en juin 2008;
- au 30 septembre 2009, la cession d'un immeuble à bail court de Fedimmo (Frankrijklei) et l'acquisition de Axento en juillet 2009.

(2) Variation de valeur entre 2008 et 2009 (hors investissements et désinvestissements).

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

(4) La valeur assurée est la valeur de reconstruction (hors terrain).

(5) Il n'est pas de l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs par immeuble.

(6) Le rendement potentiel du portefeuille immobilier, illustrant le rendement si le portefeuille était loué à 100%, est calculé comme étant le rapport entre les loyers en cours augmentés de la valeur locative des surfaces libres d'occupation et la valeur d'investissement.

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES DU PORTEFEUILLE DE BEFIMMO [7] (au 30.09.09)

IMMEUBLES DE PLACEMENT	SURFACES LOCATIVES (m²)	QUOTE-PART DU PORTEFEUILLE [8]	LOYERS EN COURS (milliers €)	TAUX D'OCCUPATION
BUREAUX				
Bruxelles centre-ville				
10 immeubles	125 392	14,7%	18 488	81,1%
Bruxelles quartier Léopold				
9 immeubles	75 749	13,8%	17 456	95,6%
Bruxelles espace Nord				
3 immeubles	187 506	23,7%	29 862	98,8%
Bruxelles Central Business District				
22 immeubles				
TOTAL	**388 647**	**52,2%**	**65 807**	**92,3%**
Bruxelles décentralisé				
8 immeubles	61 379	8,7%	11 009	97,2%
Bruxelles périphérie				
7 immeubles et parcs de bureaux	106 470	9,7%	12 204	81,8%
TOTAL BRUXELLES	**556 496**	**70,6%**	**89 020**	**91,3%**
Flandre				
34 immeubles	192 730	16,7%	21 009	100,0%
Wallonie				
20 immeubles	95 601	8,5%	10 740	100,0%
Luxembourg ville				
1 immeuble	13 447	4,2%	5 357	100,0% [9]
TOTAL BEFIMMO	**858 274**	**100,0%**	**126 126**	**93,7%**

(7) Une liste complète reprenant tous les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo se trouve en annexe de ce rapport annuel (p. 156).
(8) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30 septembre 2009.
(9) L'immeuble Axento n'est pas encore loué mais Befimmo bénéficie d'une garantie de revenus de 18 mois qui viendra à expiration le 31 décembre 2010.

126,1 mio. €

Les revenus locatifs de l'ensemble du portefeuille sont de 126,1 millions € à fin septembre 2009.

93,7%

Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille atteint le niveau de 93,7%.

Les conclusions de l'expert immobilier

Au Conseil d'administration
de Befimmo SA
Gérant de Befimmo SCA
Parc Goemaere
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles

Jones Lang LaSalle

Messieurs,
Concerne: Évaluation du patrimoine immobilier au 30 septembre 2009.

Contexte

Conformément à l'article 59, § 1 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 sur les Sicafis, Befimmo nous a demandé d'expertiser son patrimoine immobilier au 30 septembre 2009.
Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Notre mission a été réalisée en toute indépendance. Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la 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, ni 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 acquisition de chaque immeuble.

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.
Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de "Term and Reversion". L'évaluation est composée de deux tranches distinctes: le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et, à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée.

Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il existe des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple:

- non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter;
- travaux de rénovation ou de réparation nécessaires en cours du bail pour garantir le revenu locatif;
- autres frais exceptionnels.

Il est important de noter la distinction entre cette approche de "capitalisation" et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur et sur sa connaissance du marché. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération:

1.922.892.000 €

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Befimmo au 30 septembre 2009 correspondant à la juste valeur s'établirait à 1.922.892.000€.

la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficience (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une Sicafi, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur ("Fair Value"). Selon le communiqué de presse de l'Association belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006, la juste valeur peut être obtenue par déduction d'un montant forfaitaire de coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000€. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en main inférieure à 2.500.000€, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Befimmo au 30 septembre 2009 s'élève à **1.972.466.000€ (UN MILLIARD NEUF CENT SEPTANTE-DEUX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-SIX MILLE EUROS);** ce montant comprenant la valeur d'investissement des immeubles évalués par la Société Winssinger & Associés SA.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de Befimmo au 30 septembre 2009 correspondant à la juste valeur (fair value) s'établirait à **1.922.892.000€ (UN MILLIARD NEUF CENT VINGT-DEUX MILLIONS HUIT CENT NONANTE-DEUX MILLE EUROS);** ce montant comprenant la juste valeur des immeubles évalués par la Sociétés Winssinger & Associés SA.

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer en cours (projets exclus) ressort à 6,48% et le rendement locatif global sur loyer en cours plus la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, ressort à 6,92%. Les immeubles de placement ont un taux d'occupation de 93,69%. Hors immeubles en cours de redéveloppement, ce taux d'occupation s'établit à 96,14%.

La moyenne du niveau des loyers perçus ou contractuels est supérieure de ± 4,45% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit:

Bureaux	Juste Valeur (mio €)	%
Bruxelles centre (CBD)	1 082,7	56,3
Bruxelles décentralisé	139,4	7,3
Bruxelles périphérie	166,7	8,7
Flandre	360,4	18,7
Wallonie	92,2	4,8
Luxembourg	81,5	4,2
TOTAL	**1 922,9**	**100**

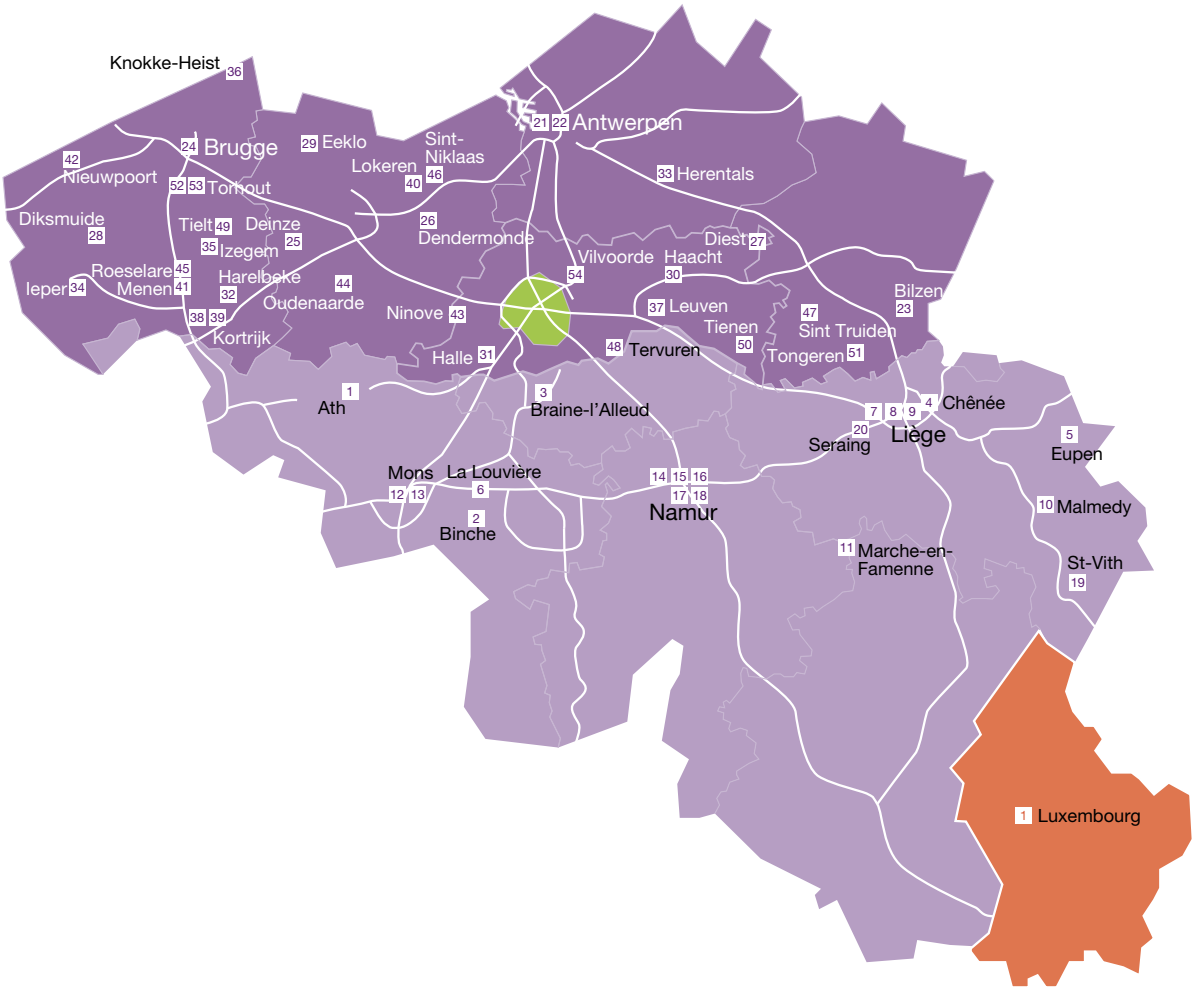
Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 3 novembre 2009.

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

Le portefeuille en détail

BELGIQUE & LUXEMBOURG



WALLONIE

1 Ath, Place des Capucins 1
2 Binche, Rue de la Régence 31
3 Braine-l'Alleud, Rue Pierre Flamand 64
4 Chênée, Rue Large 59
5 Eupen, Vervierserstrasse 8
6 La Louvière, Rue Ernest Boucqueau 15
7 Liège, Avenue Émile Digneffe 24
8 Liège, Rue Paradis 1
9 Liège, Rue Rennequin-Sualem 28
10 Malmedy, Rue Joseph Werson 2
11 Marche-en-Famenne, Av. du Monument 25
12 Mons, Rue Joncquois 118
13 Mons, Digue des Peupliers 71
14 Namur, Rue Henri Lemaître 3
15 Namur, Rue Pépin 5
16 Namur, Rue Pépin 31
17 Namur, Rue Pépin 22
18 Namur, Avenue de Stassart 9
19 Saint-Vith, Klosterstrasse 32
20 Seraing, Rue Haute 67

FLANDRE

21 Antwerpen, Kattendijkdok - Oostkaai 22
22 Antwerpen, Meir 48
23 Bilzen, Brugstraat 2
24 Brugge, Boninvest 12
25 Deinze, Brielstraat 25
26 Dendermonde, St-Rochusstraat 63
27 Diest, Koning Albertstraat 12
28 Diksmuide, Woumenweg 49
29 Eeklo, Raamstraat 18
30 Haacht, Remi van de Sandelaan 1
31 Halle, Zuster Bernardastraat 32
32 Harelbeke, Kortrijksestraat 2
33 Herentals, Belgiëlaan 29
34 Ieper, Arsenaalstraat 4
35 Izegem, Kasteelstraat 15
36 Knokke-Heist, Majoor Vandammestraat 4
37 Leuven, Vital Decosterstraat 42/44
38 Kortrijk, Bloemistenstraat 23
39 Kortrijk, Ijzerkaai 26
40 Lokeren, Grote Kaai 20
41 Menen, Grote Markt 10
42 Nieuwpoort, Juul Filliaertweg 41
43 Ninove, Bevrijdingslaan 7
44 Oudenaarde, Marlboroughlaan 4
45 Roeselare, Rondekomstraat 30
46 Sint-Niklaas, Driekoningenstraat 4
47 Sint-Truiden, Abdijstraat 6
48 Tervuren, Leuvensesteenweg 17
49 Tielt, Tramstraat 48
50 Tienen, Goossensvest 3
51 Tongeren, Verbindingstraat 26
52 Torhout, Burg 28
53 Torhout, Elisabethlaan 27
54 Vilvoorde, Groenstraat 51

LUXEMBOURG

1 Luxembourg, Avenue John Fitzgerald Kennedy 44 (Plateau du Kirchberg)

BRUXELLES

BRUXELLES CENTRE-VILLE

55 Brederode 1 et 2 >> 56 Central Gate >> 57 Empereur >> 58 Extension Justice >> 59 Gouvernement Provisoire >> 60 Telex (anciennement dénommé Impératrice) >> 61 Lambermont >> 62 Pacheco >> 63 Poelaert

BRUXELLES QUARTIER LÉOPOLD

64 Arts >> 65 Froissart >> 66 Guimard >> 67 Joseph II >> 68 Schuman 3 et 11 >> 69 Science-Montoyer >> 70 View Building >> 71 Wiertz

BRUXELLES ESPACE NORD

72 Noord Building >> 73 World Trade Center Tours 2 et 3

BRUXELLES DÉCENTRALISÉ

74 Eudore Devroye >> 75 Goemaere >> 76 Hulpe 177 >> 77 Jean Dubrucq >> 78 La Plaine >> 79 Triomphe I, II et III

BRUXELLES PÉRIPHÉRIE

80 Eagle Building >> 81 Fountain Plaza >> 82 Ikaros Business Park >> 83 Media >> 84 Ocean House >> 85 Planet 2 >> 86 Waterloo Office Park

Immeubles de bureaux[1] > 10.000 m²

Bruxelles centre-ville

1

2

3

4

5

1 Brederode 1
Rue de Brederode 9/11/13/13a,
Rue de Namur 28/30/32/48/50/52 et
Rue Thérésienne 14
1000 Bruxelles
Surface: 19.665 m²
Année de rénovation: 1990-2001

2 Central Gate
Rue Ravenstein 50-70
Cantersteen 39-55
1000 Bruxelles
Surface: 32.959 m²
Année de rénovation: 1997-2000

3 Poelaert
Place Poelaert 2-4
1000 Bruxelles
Surface: 14.146 m²
Année de rénovation: 2001

4 Extension Justice
Rue des Quatre Bras 13
1000 Bruxelles
Surface: 19.004 m²
Année de rénovation: 2009

5 Telex ***(anciennement dénommé Impératrice)***
Boulevard de l'Impératrice 17-19
1000 Bruxelles
Surface: 15.524 m²
Année de rénovation: en cours de rénovation

(1) Une liste complète reprenant tous les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo se trouve en annexe de ce rapport annuel (p. 156).

1 Arts
Avenue des Arts 28/30
Rue du Commerce 96/112
1040 Bruxelles
Surface: 16.793 m²
Année de rénovation: 2005

2 Joseph II
Rue Joseph II 27
1000 Bruxelles
Surface: 12.831 m²
Année de construction: 1994

3 View Building
Rue de l'Industrie 26-38
1040 Bruxelles
Surface: 11.106 m²
Année de rénovation: 2001

4 Wiertz
Rue Wiertz 30-50
1050 Bruxelles
Surface: 10.865 m²
Année de construction: 1996

Immeubles de bureaux > 10.000 m²

Bruxelles espace Nord

1 Noord Building
Boulevard du Roi Albert II 156/1
1000 Bruxelles
Surface: 42.726 m²
Année de construction: 1989

2 WTC - Tour 2
Boulevard du Roi Albert II 30
1000 Bruxelles
Surface: 68.980 m²
Année de rénovation: 2009

3 WTC - Tour 3
Boulevard du Roi Albert II 30
1000 Bruxelles
Surface: 75.800 m²
Année de construction: en cours
de rénovation

1 Ikaros Business Park (phases I à V)
Ikaroslaan 1-15; 17-21; 23-25; 27-28; 33; 37; 41; 45; 49; 53; 57; 61
1930 Zaventem
Surface : 46.053 m²
Année de construction: 1990 à 2008

2 Fountain Plaza
Belgicastraat 1/3/5/7
1930 Zaventem
Surface : 16.690 m²
Année de construction: 1991

3 Media
Medialaan 50
1800 Vilvoorde
Surface: 18.104 m²
Année de construction: 1999

4 Planet II
Leuvensesteenweg 542
1930 Zaventem
Surface: 10.279 m²
Année de construction: 1988

Immeubles de bureaux > 10.000 m²

Bruxelles décentralisé

1 La Plaine
Boulevard Général Jacques 263G
1050 Bruxelles
Surface: 15.933 m²
Année de construction: 1995

2 Triomphe I & II
Avenue Arnaud Fraiteur 15-23
1050 Bruxelles
Surface : 20.530 m²
Année de construction: 1998

Wallonie

1 Liège - Paradis
Rue Paradis 1
4000 Liège
Surface: 38.945 m²
Année de construction: 1987

Luxembourg

1 Axento
Avenue John Fitzgerald Kennedy 44
Plateau du Kirchberg
Surface : 13.447 m²
Année de construction: 2009

1 Antwerpen - Kattendijkdok
Kattendijkdok - Oostkaai 22
2000 Antwerpen
Surface: 12.167 m²
Année de construction: 1978

2 Antwerpen - Meir
Meir 48
2000 Antwerpen
Surface: 20.612 m²
Année de construction: 1985

3 Leuven - Vital
Vital Decosterstraat 42/44
3000 Leuven
Surface: 19.033 m²
Année de rénovation: 1993

4 Kortrijk - Bloemistenstraat
Bloemistenstraat 23
8500 Kortrijk
Surface: 11.505 m²
Année de construction/rénovation: 1995/2005

5 Tervuren - Leuvensesteenweg
Leuvensesteenweg 17
3080 Tervuren
Surface: 20.408 m²
Année de construction: 1980

1

2

3

4

5

Développement Durable

La politique de Développement Durable est une réponse de Befimmo à une tendance citoyenne globale (actionnaires privés, investisseurs institutionnels, clients-locataires, pouvoir législatif, opinion publique) destinée à mettre en évidence le caractère raisonnable et responsable de la gestion de ses activités.

L'approche suivie dans ce domaine reste pragmatique avec une attention constante portée vers la recherche d'un juste équilibre dans l'utilisation des ressources humaines et financières, et vers leur affectation là où leur valeur ajoutée est maximale.

Le Développement Durable porte sur trois piliers majeurs et interdépendants: l'économie, l'environnement et les aspects sociaux. Vu la nature de ses activités, Befimmo identifie le pilier environnemental comme étant celui où l'entreprise a le plus d'impact.

Sur la base d'une étude de benchmarking effectuée afin de déterminer la position de l'entreprise dans le secteur immobilier dans le domaine du Développement Durable, la Société a entamé en 2008 l'implémentation d'un Système de Gestion Environnementale ("SGE") basé sur l'ISO 14001, afin de suivre une approche globale en la matière et de s'assurer que les priorités opérationnelles soient ajustées en fonction de l'évolution des activités de l'entreprise.

Les 5 piliers de la politique de Développement Durable de Befimmo sont:

1. le respect des réglementations environnementales qui lui sont applicables;
2. le développement d'une approche soucieuse de l'impact environnemental;
3. l'évaluation et l'amélioration continues de sa performance environnementale globale;
4. la promotion, auprès de ses locataires, dans les limites de ses prérogatives, du respect de l'environnement;
5. la mise en place de systèmes de communication efficaces afin d'assurer une coordination optimale des activités sous-traitées (gérants, sociétés de maintenance).

Befimmo est consciente de l'importance de la communication envers les parties prenantes concernant le progrès réalisé en matière de Développement Durable et du travail qui reste à faire en ce domaine. Befimmo entend se conformer progressivement aux standards de rapportage GRI (Global Reporting Initiative).

Évolution de la performance environnementale liée à des rénovations majeures

	Rénovation standard selon le PEB bruxellois[1]	**Telex 2007** (anciennement dénommé Impératrice)	**Science-Montoyer 2008**	**Froissart 2008**	**Paradis 2008**	**Science-Montoyer** (nouveau projet) **2009**[2]
Niveau K[3]	45	37	34	28	41[4]	32
Niveau E[5]	90	< 80	< 70	< 70	63	63
Emissions CO_2 (kg/m²)	65[6]	33,75	24,92	27,28	15[7]	23,04
Surcoût	-	5,14%	8,4%	8,1%	5%	8,6%

(1) Pour les demandes de permis introduites depuis le 1er juillet 2009.
PEB: Performance Énergétique des Bâtiments.
(2) Les concepts et les études ont été revus en vue d'optimaliser les performances.
(3) Niveau K = le niveau d'isolation thermique globale d'un bâtiment.
(4) Il s'agit d'une tour de bureaux.
(5) Niveau E = le niveau de consommation d'énergie primaire d'un bâtiment.
(6) Il s'agit d'une valeur moyenne, pas d'une valeur minimale obligatoire.
(7) Au moins 10% des besoins de base en électricité proviennent d'une autoproduction verte sur le site (panneaux photovoltaïques et éoliennes) et d'une utilisation de pompes à chaleur.

“ Allocation systématique d’un budget spécifique consacré à l’optimalisation durable, représentant 5 à 10% du coût total, pour toute rénovation majeure lancée dans le portefeuille. ”

A. Responsabilité environnementale

Statut

Les thèmes clés en matière d’amélioration environnementale applicables à Befimmo sont:
1. Énergie & changement climatique;
2. Gestion des ressources naturelles;
3. Programme de Développement Durable;
4. Dialogue avec les parties prenantes.

D’autres thèmes importants tels que la consommation d’eau et la gestion des déchets lors de l’utilisation d’un immeuble ne tombent pas sous le contrôle direct de Befimmo. Néanmoins, l’entreprise tient à prendre ses responsabilités et à aider les locataires en mettant à leur disposition son expertise dans ce domaine.

Parmi les objectifs définis en début d’exercice 2008/2009, les objectifs suivants ont été mis en oeuvre:

- **Création d'une fonction de Coordinateur Environnemental et d'une cellule Développement Durable**
  La cellule implique 4 personnes d’un niveau managérial “senior” et est responsable du suivi et de l’implémentation des actions stratégiques. Tenant compte du fait que Befimmo n’emploie au total que 34 personnes, cela met en évidence l’importance attachée par l’entreprise au thème du Développement Durable.

- **Développement de Procédures de Gestion Environnementale (ISO 14001-version light)**
  Le développement du Système de Gestion Environnementale (“SGE”) a été poursuivi. Les documents stratégiques ainsi que quelques documents opérationnels seront mis en place pour fin 2009, le restant des documents sera finalisé en 2010.

- **Allocation d'un budget spécifique consacré à l'optimalisation durable pour les rénovations majeures**
  Les grandes rénovations sont les projets Telex (anciennement dénommé Impératrice), Science-Montoyer, Froissart, Liège Paradis et WTC 4.

- **Plan d'investissement multi-annuel pour des travaux d’optimalisation durable pour les immeubles qui ne sont pas sujets à de rénovations lourdes**

- **Finalisation du programme complet d'audit énergétique et de certification de performance énergétique pour le portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)**
  Cette certification a été finalisée en Flandre où la méthodologie de calcul a déjà été définie.

- **Rapportage Externe**
  Befimmo applique les directives en matière de rapportage externe du standard GRI.

- **Utilisation d’électricité verte pour les parties communes des immeubles composant le portefeuille**
  66% des consommations électriques totales sont fournies en électricité verte (hors Fedimmo, chantiers et projets).

Quelques objectifs définis au début de l’exercice 2008/2009 n’ont pas encore été mis en œuvre ou ont été partiellement mis en œuvre mais seront réalisés au cours des prochains exercices. Le programme environnemental qui comprend les objectifs pour 2009-2010 sera disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).

Développement Durable

Befimmo se fixe comme nouveaux objectifs pour l'exercice 2009/2010:

- **Utilisation du rapportage GRI**
  Le GRI est un standard de rapportage en matière de Développement Durable reconnu mondialement. Befimmo entend se conformer progressivement aux standards de ce rapportage GRI. Le rapportage du contenu du prochain Rapport annuel 2010 sera de qualité "C", autodéclarée.

- **Certification ISO 14001, auditée par une Société externe**
  La certification du SGE est une reconnaissance externe des réalisations.

- **Certification BREEAM [1] pour les nouveaux projets/ immeubles "in-use"**
  Le certificat BREEAM est considéré comme le plus reconnu et complet des standards actuellement sur le marché. Chaque rénovation majeure sera certifiée, ainsi que progressivement les immeubles "in-use".

- **Mise en place de "conditions d'achat" durables**
  Le niveau des critères définis sera proportionnel au montant des travaux et réaliste par rapport au marché.

En outre,
- différents programmes en matière de gestion de produits dangereux (amiante/PCB/gaz affectant la couche d'ozone) visent à réduire leur impact environnemental;
- un programme de digitalisation des documents ayant pour but la centralisation et la facilitation d'accès aux données est en cours de mise en place;
- le contrat avec le property manager de Befimmo (hors Fedimmo) a été renouvelé. Le nouveau contrat inclut un volet se rapportant spécifiquement à l'amélioration de la performance environnementale des immeubles;
- sur un portefeuille d'une centaine d'immeubles, une dizaine encore est chauffé au mazout. Il est prévu de passer au gaz pour le restant de ces immeubles en 2010.

En matière de performance environnementale, ce rapport inclut les progrès réalisés par Befimmo d'un point de vue qualitatif.

Quant au rapportage d'indicateurs de performance quantitatifs, des progrès significatifs restent à réaliser. Cela s'explique principalement par le fait que les données sont gérées soit par une société de gestion externe, soit par le locataire. Befimmo est consciente du fait que ces indicateurs quantitatifs sont primordiaux afin de pouvoir définir des objectifs d'amélioration plus concrets.

Afin de pouvoir disposer des données requises, Befimmo fera installer des compteurs digitaux dans ses immeubles (portefeuille Befimmo hors Fedimmo). Deux projets pilotes sont en cours pour le monitoring plus détaillé de la consommation énergétique et d'eau potable des parties communes.

Globalement, les investissements suivants sont budgétés:
- 2009-2010: 700.000€ (ce budget reprend une partie du budget alloué en 2009 et non dépensé)
- 2010-2011: 500.000€
- 2011-2012: 500.000€

En outre, pour les rénovations majeures, un budget spécifique est libéré afin d'améliorer la performance environnementale de l'immeuble.
Concrètement, cela se traduit dans les projets suivants:
- Telex (anciennement dénommé

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

Impératrice): 5,14% de surcoût
- Froissart: 8,1% de surcoût
- Paradis: 5,0% de surcoût
- Science-Montoyer: 8,6% de surcoût

B. Responsabilité sociale

Statut

L'équipe de Befimmo constitue un élément primordial du bon aboutissement de sa stratégie globale et l'implication de chacun représente un facteur clé dans sa réussite. Befimmo est consciente qu'un cadre de travail agréable permet de stimuler la créativité et la motivation et qu'il suscite auprès des collaborateurs un engagement fort envers la Société, tout en leur offrant une expérience professionnelle enrichissante.

À la date du 30 septembre 2009, l'équipe se composait de 34 personnes (59% d'hommes et 41% de femmes). L'ensemble des personnes bénéficient d'un statut d'employé, 32 d'entre elles ont un contrat à durée indéterminée et 2 d'entre elles un contrat à durée déterminée.

65% d'entre elles sont détenteurs d'un diplôme universitaire. 77% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire.

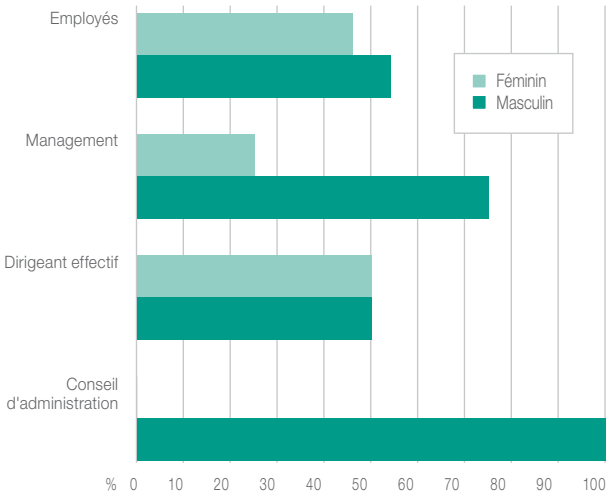
Durant l'exercice écoulé, Befimmo n'a connu aucun accident de travail, ni aucune maladie professionnelle. Le taux d'absentéisme [1] durant l'exercice écoulé se situe à 2,4% du nombre total d'heures prestées. Ce taux peut se comparer à un taux moyen de 5,19% [2] du secteur privé.

Durant cet exercice, Befimmo a accueilli 6 nouveaux collaborateurs et a enregistré 3 départs.

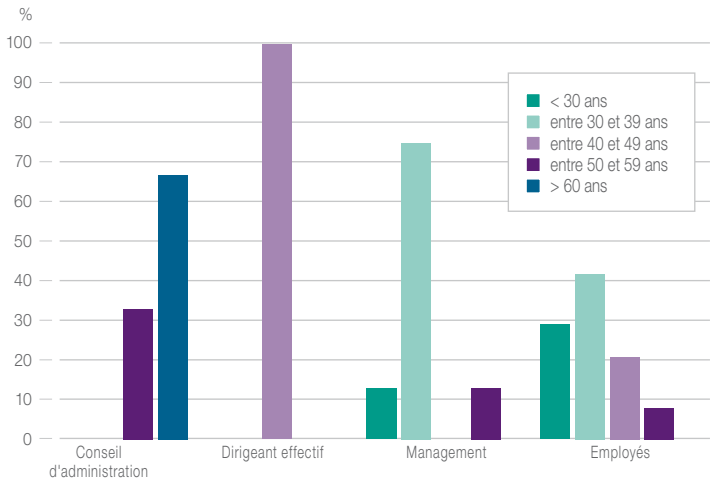
Le capital humain est un élément clé de la réussite de la Société. Développer le potentiel des collaborateurs s'inscrit dans la politique de valorisation humaine. Une formation est dès lors proposée lorsqu'un besoin est identifié auprès d'un collaborateur. Au cours du dernier exercice, Befimmo a enregistré une moyenne de 21 heures/an de formation par collaborateur.

(1) Taux d'absentéisme: rapport entre le nombre d'heures de maladie de courte durée (< 30 jours) et le nombre global d'heures prestées.
(2) Source: publication de *sdWorx result driven HR* de mars 2009.

Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe (situation au 30 septembre 2009)



Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par âge (situation au 30 septembre 2009)



Chaque membre de l'équipe bénéficie au minimum d'un entretien d'évaluation par an avec son responsable et ce, notamment, sur la base d'un canevas abordant de manière large la relation entre la Société et son collaborateur.

Dans le cadre d'une politique salariale en adéquation avec les références du marché, le personnel employé de Befimmo bénéficie d'un régime de pension extralégale, garantissant un revenu de remplacement proportionnel au salaire perçu au moment du départ en pension (système du Defined Benefits) et fonction de l'ancienneté dans la Société. Une information plus détaillée est publiée dans la note "Avantages du Personnel" en page 131 de ce présent Rapport annuel.

Indicateurs sociaux

La moyenne d'âge de l'équipe de Befimmo SCA (hors Conseil d'administration) est de 37 ans.

- **Niveau des salaires d'entrée de base en comparaison avec le salaire minimum**
  Befimmo applique des rémunérations conformes au marché qui sont sensiblement supérieures aux barèmes minimum applicables.

- **Pourcentage de salariés couverts par une convention collective**
  Befimmo relève de la Commission Paritaire Nationale Auxiliaire pour Employés, également appelée Commission paritaire 218, qui s'applique à l'ensemble des membres du personnel.

C. Responsabilité économique

Statut

Befimmo dispose d'un Code éthique qui impose le respect de valeurs éthiques dans les relations avec ses clients, son équipe de gestion, ses partenaires, ainsi que ses actionnaires. Dans le respect du Code éthique, Befimmo a élaboré une politique interne afin de limiter les risques associés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme.

"Befimmo dispose d'un Code éthique qui impose le respect de valeurs éthiques dans les relations avec ses clients, son équipe de gestion, ses partenaires, ainsi que ses actionnaires."

INDICATEUR DE VALEUR ÉCONOMIQUE DIRECTE CRÉÉE ET DISTRIBUÉE

(en millions €)

	30.09.2009	30.09.2008
I. VALEUR ÉCONOMIQUE DIRECTE CRÉÉE	**154,4**	**164,7**
II. VALEUR ÉCONOMIQUE DISTRIBUÉE		
Coûts opérationnels	32,1	36,9
Frais de personnel	4,9	4,0
Versement aux apporteurs de capitaux	94,0	103,1
Versement à l'État	12,4	16,3
	143,4	**160,3**
III. VALEUR ÉCONOMIQUE NON RÉPARTIE (I-II)	**11,0**	**4,4**

D. Incidents, non-conformités et pénalités

Pendant l'exercice 2008/2009, Befimmo ne s'est rendue responsable d'aucun incident identifié en matière de:

- corruption;
- pratiques anticoncurrentielles, antitrust ni monopolistiques;
- non-conformité vis-à-vis de la matière santé/sécurité;
- pollution de sol/sous-sol;
- non-conformité vis-à-vis de la communication externe;
- discrimination;
- non-respect de vie la privée.

E. Parties prenantes

Befimmo reste à l'écoute et identifie les parties prenantes à différents niveaux:

- les actionnaires privés et les investisseurs institutionnels;
- les clients-locataires;
- les intervenants d'immeubles. Le secteur de l'immobilier est un secteur complexe et différent du secteur industriel dans le sens ou plusieurs acteurs jouent un rôle important dans la performance environnementale globale d'un immeuble. Ceux-ci sont entre autres: les propriétaires, les gestionnaires, les sociétés de maintenance, les architectes et les locataires. Ces intervenants pourraient se rejeter la responsabilité quant à l'amélioration de la performance de l'immeuble. Befimmo essaie de créer des ponts de communication entre les différentes parties prenantes;
- les autorités fédérales/régionales;
- les organisations sectorielles UPSI[1], EPRA[2], etc.

F. Matérialité

Les priorités de Befimmo en matière de Développement Durable et donc aussi quant à la matérialité de rapportage ont été élaborées à travers différents outils. Nous citerons entre autres:

- exercice d'analyse d'aspects et impacts environnementaux des activités, lié au développement d'un système de gestion environnementale interne de Befimmo;
- législation applicable en matière environnementale;
- analyse de rapports sectoriels sur la Développement Durable dans le secteur de l'immobilier;
- consultation du code environnemental IPD[3]: Ce Code définit un nouveau standard global pour mesurer la performance environnementale dans des immeubles à travers le monde et fournit un cadre complet pour la collection, la mesure, l'analyse et le rapportage de la performance environnementale de portefeuilles immobiliers. Le Code s'est aligné au standard de rapportage GRI;
- spécifications BREEAM;
- spécifications RICS[4].

Périmètre de rapportage

Par rapport aux activités de Développement Durable, le périmètre de rapportage reprend les activités de Befimmo SCA et de ses filiales, soit Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA et Axento SA.

Le portefeuille consolidé représente 858.274 m² d'immeubles de bureaux.

Les engagements en matière de Développement Durable pris par Befimmo au niveau stratégique sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille.
En ce qui concerne le contrôle opérationnel, l'influence de Befimmo varie en fonction du type de locataire et son importance dans l'immeuble.

Le périmètre de rapportage a légèrement augmenté durant l'exercice, soit de l'ordre de 6.600 m². D'une part, Befimmo a procédé à l'acquisition de l'immeuble Axento situé à Luxembourg; d'autre part, la

(1) UPSI: Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsi.be)
(2) EPRA: European Public Real Estate Association (www.epra.com)
(3) IPD: Investment Property Databank (www.ipd.com)
(4) RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org)

858.274 m²

Le portefeuille consolidé représente 858.274 m² d'immeubles de bureaux.

cession d'un immeuble à bail court du portefeuille de Fedimmo (Frankrijklei) a été réalisée.

Période de rapportage

Ce rapport est un compte rendu des activités durant l'exercice 2008/2009. Le périmètre est figé au 30 septembre 2009.

Le précédent Rapport annuel est disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be) depuis le 30 novembre 2008.

G. GRI

Le GRI instaure un standard de rapportage en matière de Développement Durable, accepté mondialement.

Les paragraphes précédents traitent des indicateurs qui sont considérés comme prioritaires pour les activités de Befimmo. Néanmoins, Befimmo souhaite aussi donner des informations concernant des indicateurs supplémentaires, qui ne sont pas encore liés à une activité d'amélioration, mais qui pourraient le devenir. Ils sont repris dans le tableau en annexe, page 160.

Les informations suivantes et complémentaires au chapitre de Développement Durable sont disponibles sur le site internet de la Société (www.befimmo.be)

- Politique en Développement Durable
- Code éthique
- Programme Environnemental 2009-2010
- Réalisations / Projets liés aux grandes rénovations

L'information sur les principaux risques

Principaux risques liés à la conjoncture économique

Risque d'évolution des taux d'intérêt

Les variations du niveau des taux d'intérêt ont un impact sur le montant des charges financières de la Société et sur la juste valeur des instruments de couverture détenus par la Société, comptabilisés au bilan de la Société sur la base de la norme comptable IAS 39.

Risque d'évolution à la baisse de la juste valeur du patrimoine

Le ralentissement économique général conduit à une révision à la baisse de la valeur du patrimoine immobilier par les experts immobiliers, ce qui entraîne des variations négatives de juste valeur (non réalisées aussi longtemps que Befimmo ne procède pas à des cessions) des immeubles de placement dans le compte de résultats de la Société; cet impact sur la valeur du portefeuille de Befimmo devrait rester comparativement limité par l'importance des baux longs avec des locataires publics. D'autre part, la baisse des valeurs sur le marché immobilier peut créer des opportunités d'investissement à des conditions de rendement plus attractives.

Risque d'insolvabilité des locataires

Le ralentissement économique accroît également les risques de défaillance des locataires actuels. Ce risque est limité par la proportion importante (63,3%) de locataires publics (État belge, Régions et institutions européennes) dans les immeubles du portefeuille de la Société.

Risque de vide locatif

Le ralentissement économique accroît la difficulté de trouver de nouveaux locataires pour les espaces devenus vacants. L'impact de ce risque est limité par le taux d'occupation actuel élevé du portefeuille et la durée des baux.

Principaux risques liés à Befimmo et à ses activités

Risque de marché locatif

Le marché immobilier se caractérise globalement par une offre supérieure à la demande. Vu la concentration de son portefeuille, sectoriellement, sur le marché des immeubles de bureaux et, géographiquement, sur Bruxelles, la Société est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois et est confrontée au risque relatif au taux d'occupation de ses immeubles.

Risque économique

Tout investissement, même en biens immobiliers, comporte un certain niveau de risques; le portefeuille de Befimmo est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique (immeubles de bureaux essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique) et commercial (l'État belge en tant que locataire représente 49,0% des loyers au 30 septembre 2009); l'investissement dans le projet luxembourgeois Axento entré dans le portefeuille en juillet 2009 constitue une première étape dans une diversification internationale limitée envisagée par Befimmo. Cette diversification pourrait, le cas échéant, être étendue au marché parisien.

Risques liés aux locataires

La Société est exposée aux risques liés au départ ou à la défaillance financière de ses locataires ainsi qu'au risque de vide locatif.

93,7%

Le taux d'occupation s'élevait à 93,7% au 30 septembre 2009 (le taux du marché étant de 89%).

La durée moyenne pondérée des baux conclus par Befimmo est de plus de 9 ans au 30 septembre 2009. Pour atténuer ce risque, la Société gère activement son répertoire de clients afin de réduire au maximum l'inoccupation des biens faisant partie de son portefeuille immobilier.

Le taux d'occupation s'élevait à 93,7% au 30 septembre 2009 (le taux du marché étant de 89,2%). Le taux d'occupation reste néanmoins sensible à la conjoncture, surtout en périphérie. Sur une base annuelle, une fluctuation de 1% du taux d'occupation du portefeuille de la Société devrait ainsi avoir un impact de l'ordre de 1,2 million € sur le résultat d'exploitation des immeubles.

Conformément à la pratique usuelle du marché, des garanties locatives correspondant à six mois de loyer sont généralement exigées des locataires du secteur privé. En revanche, les locataires du secteur public (État belge, Communauté flamande, Région flamande, Région wallonne et institutions européennes) qui représentent une part importante du portefeuille de la Société, ne consentent pas de garanties locatives.

La pérennité des cash-flows de Befimmo dépend principalement de la sécurisation à long terme de ses revenus locatifs. La Société cherche dès lors à affecter une part importante de son portefeuille immobilier à des baux de longue durée. Cette stratégie s'est concrétisée notamment par l'acquisition en décembre 2006 de Fedimmo SA, dont le portefeuille avait à l'époque une durée moyenne pondérée initiale des baux de 17 ans, par la signature la même année d'un nouveau contrat de bail avec les pouvoirs publics d'une durée initiale de 20,5 ans pour l'immeuble Extension Justice à Bruxelles, par l'acquisition en juin 2008 de deux immeubles situés à Anvers et Louvain, loués principalement à Fortis Banque pour une durée moyenne pondérée de plus de 17 ans, par la signature d'une convention d'usufruit de 15 ans avec le Parlement européen portant sur l'immeuble Wiertz et par l'obtention du marché pour la mise à disposition de bureaux pour l'hébergement des fonctionnaires des finances à Liège pour une durée de 25 ans à partir de 2013 (projet Paradis).

Risque sur la juste valeur des immeubles

La Société est exposée au risque de variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes, ce qui a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par action et sur le ratio d'endettement de la Société; une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier a un impact de l'ordre de 19,2 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 1,15 € sur la valeur intrinsèque par action. Elle a également un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,5%.

Risque de sinistre

La Société est exposée au risque de survenance d'un sinistre majeur dans un de ses immeubles; pour atténuer ce risque, les immeubles sont couverts par différentes polices d'assurance (couvrant notamment les risques d'incendie, tempête, dégâts des eaux…) pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors terrain) de l'ordre de 1.848 millions € au 30 septembre 2009.

Risque de dégradation des immeubles

La Société est exposée au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation; Befimmo s'attache à maintenir ses immeubles en bon état de fonctionnement

par la mise en place de programmes de travaux et un examen des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser, effectué en collaboration avec le property manager.

Befimmo s'attache également à faire couvrir certains de ses immeubles par des contrats d'entretien du type "Garantie Totale". Plus de 50% du portefeuille consolidé est ainsi couvert par un contrat de "Garantie Totale".

Risques liés à la réalisation des gros travaux

La Société est exposée aux risques de retard, de dépassement budgétaire et de problèmes d'organisation lors de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille. Un suivi technique, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux.

Risque d'inflation et de déflation

Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face (travaux de rénovation,…) soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice-santé (sur la base duquel sont indexés les baux); l'impact des adaptations des loyers à l'inflation (base: indice-santé) peut être estimé à 1,2 million € sur une base annuelle, par pourcent de variation de l'indice-santé.

En ce qui concerne le risque de déflation, les baux de Fedimmo, représentant 31% du loyer annuel total en cours au 30 septembre 2009, prévoient un plancher à la baisse éventuelle du loyer situé au niveau du loyer de base. Le bail-type de Befimmo quant à lui situe ce plancher au niveau du dernier loyer payé.
Ces baux représentent 50% du loyer annuel total en cours au 30 septembre 2009. Les autres baux (19% du loyer annuel total en cours au 30 septembre 2009) ne prévoient pas de plancher.

Risques liés aux cocontractants

Outre le risque de défaillance des locataires, la Société est également exposée au risque de défaillance des autres cocontractants (gestionnaires d'immeubles, entrepreneurs de travaux…).

Risques spécifiques en cas d'opération en dehors de la Belgique et du Luxembourg

La Société a une expérience et une connaissance moindres du marché et des parties avec lesquelles elle contracterait.

Risques réglementaires et environnementaux

Malgré sa vigilance, la Société est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires de plus en plus complexes, notamment environnementales et de sécurité incendie, aux risques environnementaux liés à l'acquisition ou à la propriété des immeubles, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis.

Risque lié à l'évolution de la réglementation

La Société est exposée au risque que des contraintes nouvelles limitent la possibilité d'exploiter et/ou de louer certains immeubles ou d'augmentent les obligations qui lui incombent.

Risques de rotation du personnel

Compte tenu du caractère relativement réduit de son équipe, la Société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres "clés" du personnel.

Risque de procédure judiciaire

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. Ces procédures judiciaires, de l'avis de la Société, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les actifs ou passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation ou portent sur des montants non significatifs.

Principaux risques financiers

Risque lié au coût de financement

L'endettement actuel de la Société est principalement fondé sur une base d'emprunts à taux flottants (billets de trésorerie et lignes bilatérales et syndiquées). Le résultat est relativement sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des charges financières de la Société pourrait aussi avoir une incidence sur son rating, de niveau BBB/stable (confirmé par Standard & Poor's en juillet 2009).

Les risques de taux liés à ce type de financement sont cependant atténués par la mise en place d'une politique de couverture du risque d'intérêt sur un horizon de trois à cinq ans couvrant en principe entre 50 et 75% de la dette totale. L'objectif est d'assurer une protection contre une hausse significative des taux tout en préservant la possibilité à la Société de bénéficier, au moins en partie, de la baisse des taux. Ainsi, sur la base de l'endettement au 30 septembre 2009, une partie de la dette égale à 382,6 millions € (représentant 51,3% de la dette totale) est financée sur la base de taux fixes (taux fixes conventionnels, IRS ou IRS Callable).

Le reste de la dette, soit 363,1 millions €, bénéficie de taux variables, ceux-ci étant limités (à la hausse) au moyen d'instruments optionnels (twin caps) pour un montant notionnel de 400 millions €. Au 30 septembre 2009, le ratio de couverture est de 104,7%. Ce taux à fin septembre 2009 est supérieur à 100% du fait que la Société a procédé en juin 2009 a une augmentation de capital d'un montant net de 159,5 millions €. Le choix des instruments et de leur niveau est fondé sur une analyse des prévisions de taux de différentes banques consultées et d'un arbitrage entre le coût de l'instrument, le niveau et le type de protection réalisés.

Sur la base de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 30 septembre 2009 (hors impact des instruments de couverture), l'exposition au risque de taux est estimée à 1,66 million € (base annuelle) pour toute variation de taux de marché de 0,25% en l'absence de couverture.

Sur la base des couvertures mises en place, de la situation de l'endettement et des taux Euribor au 30 septembre 2009, l'impact d'une variation à la baisse de taux de financement de 0,25% générerait une réduction des charges financières estimée à 0,91 million € sur une base annuelle et une hausse de taux du même ordre entraînerait une hausse des charges financières estimée à 0,91 million € sur une base annuelle. Le coût de financement de la Société est lié au rating qui lui est attribué par Standard & Poor's, qui dépend notamment de son niveau d'endettement.
Si le ratio d'endettement devait dépasser significativement et durablement un niveau de l'ordre de 55%, une des conséquences possibles serait la mise en "credit watch" du rating de Befimmo et la possibilité que ce rating soit abaissé à BBB-. Une telle révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux finance-

ments, générerait un coût financier additionnel de l'ordre de 1,0 million € (sur une base annuelle, compte tenu de la situation de l'endettement au 30 septembre 2009), et pourrait avoir un impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs, ce qui pourrait aussi avoir un impact négatif sur le cours de bourse.

Le coût de financement de la Société dépend également des marges bancaires et des marges exigées sur les marchés financiers. Les marges de financement ont connu une très forte augmentation, ce qui pourrait impacter le coût des financements additionnels ou des renouvellements qui pourraient être mis en place.

Befimmo n'ayant pas de renouvellement de ligne avant mars 2011, elle ne devrait pas d'ici là être atteinte de manière significative par cette évolution. Les prévisions établies par la Société tiennent compte de ce facteur.

Risque de liquidité

Befimmo est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse du non-renouvellement ou de la résiliation de ses contrats de financement, y compris les lignes de crédit existantes.

Le ratio d'endettement de la Société est de 46,9% au 30 septembre 2008 et de 45,4% au 30 septembre 2009.

Le risque de liquidité à court terme est couvert par l'utilisation de lignes à moyen/long terme comme backup du programme de billets de trésorerie (montant maximum de 400 millions €). La durée moyenne pondérée des financements s'élève à 3,2 ans au 30 septembre 2009. La première échéance de renouvellement de ses financements par la Société consiste en un renouvellement de deux lignes de crédit d'un montant global de 200 millions € devant être remboursé en mars 2011.

L'échéance suivante concerne le remboursement de 230 millions €, dette contractée dans le cadre d'un crédit syndiqué. Suite à l'augmentation de capital réalisée et tenant compte des engagements existants de la Société, le renouvellement des 200 millions € de crédit venant à échéance en mars 2011 n'est pas strictement nécessaire.

À fin septembre 2009 la Société dispose de 285 millions € de lignes non utilisées.

Risque lié aux contreparties bancaires

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution; Befimmo est en relation d'affaires avec 13 banques:

- les principales banques assurant le financement sont, par ordre d'importance, ING, Dexia, BNP Paribas Fortis, LB-Lux, BECM (groupe CM-CIC), ABN-AMRO/RBS, LLOYDS TSB. Ces banques représentent 933 millions € sur le montant de 1.033 millions € de lignes disponibles pour Befimmo au 30 septembre 2009.

- les banques contreparties des instruments de couverture sont, par ordre d'importance, les banques BNP Paribas Fortis, ING, Dexia et KBC.

Le modèle financier de Befimmo étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de 4,6 mil-

lions € au 30 septembre 2008 et de 6,1 millions € au 30 septembre 2009.

Risque lié aux covenants des contrats de financement

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements de certains ratios financiers ("covenants") qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Sur la base des prévisions raisonnables qu'elle a pu établir, reposant sur une série d'hypothèses, dont certaines sont externes (évolution des taux d'intérêt, de l'indice-santé…), Befimmo ne risque pas de se trouver dans une situation de non-respect de l'un de ces covenants.

Risques liés au statut de Sicafi

En cas de perte d'agrément du statut de Sicafi, la Société perdrait le bénéfice du régime fiscal favorable des Sicafi; en outre, la perte d'agrément est généralement considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme (accélération) des crédits que la Société a contractés; la Société est soumise au risque de modifications futures du régime Sicafi.

La structure financière

À fin septembre 2009, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes:

> des financements confirmés d'un montant total de 1.033 millions € utilisés à concurrence de 745,7 millions €;
> un ratio d'endettement de 45,4% et une durée moyenne pondérée de la dette de 3,18 années;
> une politique de couverture du risque de taux permettant de limiter l'impact d'une évolution haussière des taux, tout en permettant de bénéficier largement des taux à la baisse.

L'agence de rating Standard & Poor's a confirmé en juillet 2009 le rating BBB/stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

1. Structure de l'endettement au 30 septembre 2009

L'endettement est principalement constitué:

> d'un crédit syndiqué mis en place en 2006 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 syndiqué mis en place en juin 2008 d'un montant total de 300 millions € et d'une durée de 5 ans;
> de différentes lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 300 millions €;
> de différents emprunts à taux fixes, pour un montant total de 82,6 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 maximum de 400 millions €. Dans le contexte actuel de crise des marchés financiers et de raréfaction de la liquidité, ce programme était utilisé à hauteur de 214,7 millions € à fin septembre. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes mises en place.

Les lignes de financement mises en place permettent de faire face aux engagements de la Société, de financer les travaux de rénovation prévus dans le portefeuille et de donner à Befimmo la possibilité de s'intéresser à de nouveaux projets d'investissement.

2. Couverture du risque de taux

L'ensemble des instruments mis en place amène la Société à un ratio de couverture de 104,7% à fin septembre 2009 et à un coût moyen des financements (marge et coût des couvertures inclus) de 3,58% sur l'exercice. Le ratio de couverture à fin septembre 2009 est supérieur au seuil maximum définit par la politique de couverture de 75%, du fait que la Société a procédé en juin 2009 à une augmentation de capital d'un montant net de 159,5 millions €. Hors impact de cette opération, le ratio de couverture se situerait à environ 85,7%.

Les différents instruments en place sont décrits de manière plus étendue dans la note aux états financiers consolidés sur les actifs et passifs financiers.

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

Commentaires sur les résultats

(en millions € - part du groupe)

	2008/2009	Prévisions (Prospectus 2009)	2007/2008
Résultat net	-34,5	-9,9	58,2
Cash-flow net	72,4	70,0	59,8

ANALYSE DES VARIATIONS DU CASH-FLOW (en millions €)

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

Par rapport à l'exercice 2007/2008, le **cash-flow net** part du groupe de l'exercice est en augmentation de 21%. Il est favorablement influencé par la combinaison d'une augmentation des revenus locatifs et d'une diminution des charges immobilières, et par une nette diminution des charges financières, essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt.

Les événements modifiant le périmètre de la Société

Pour rappel, durant l'exercice, le périmètre immobilier a été modifié principalement par l'acquisition d'Axento et la cession du Frankrijklei. De plus, le capital de Befimmo a évolué suite à l'augmentation de capital réalisée en juin 2009.

Analyse du résultat

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

11,8%

Le résultat d'exploitation des immeubles est en augmentation de 11,8%, soit 12,0 millions €, par rapport à l'année dernière.

Les résultats financiers

Le changement de périmètre immobilier occasionne un accroissement net de revenus de 3,4 millions €, constitué par l'impact en année pleine des acquisitions et cessions (1) réalisées au cours de l'exercice 2007/2008, mais également par l'impact de l'acquisition d'Axento et de la cession de Frankrijklei au cours de l'exercice 2008/2009.

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

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

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

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

Le **résultat financier** s'établit à -64,3 millions € contre -31,3 millions € un an auparavant. Cette évolution du résultat financier s'explique, d'une part, par la baisse de valeur non réalisée (IAS 39) des instruments de couvertures (-26,9 millions €) et, d'autre part, par la baisse de valeur non réalisée de 8,1 millions € – du 1er octobre 2008 au 30 juin 2009 – sur l'immeuble Axento, enregistrée conformément au référentiel IFRS en charges financières.
Hors impact des éléments non réalisés, le résultat financier s'établit à -29,3 millions €, en amélioration de 21% en comparaison avec l'an dernier. Celle-ci est essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt.

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

Le dividende brut (acompte et solde du dividende) représente 85% du cash-flow généré part du groupe et -178% du résultat net part du groupe de l'exercice.

Sur le plan réglementaire, ce dividende est supérieur au minimum requis par l'arrêté royal. En effet, il représente 858% du montant calculé selon les règles définies à l'article 7, 1er tiret de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

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

L'affectation du résultat (comptes statutaires)

La perte nette de l'exercice s'établit à 34.491.729,19€. Compte tenu d'un bénéfice reporté de 326.360.782,41€ et l'attribution d'un acompte sur dividende, le résultat à affecter s'élève à 247.929.409,64€.

Le résultat de l'exercice se rapporte à un nombre d'actions en croissance de 29%. En effet, 3.731.134 actions nouvelles ont été émises dans le cadre de l'augmentation de capital par souscription en espèces, avec jouissance à partir du 25 juin 2009.

Durant l'exercice, un acompte sur dividende de 2,86€ net par action (soit 3,36471€ brut) a été décrété par le Conseil d'administration lors de sa séance du 11 mai 2009 au bénéfice des 13.058.969 actions existantes avant l'augmentation de capital. Cet acompte sur dividende est représenté par le coupon n°18.
Conformément à l'article 20, § 4 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, aucune dotation à la réserve légale n'est réalisée.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale ordinaire:

> de distribuer, à titre de rémunération du capital, un solde de dividende de 17.580.916,85€, ce qui représente un dividende net de 0,89€ (soit un dividende brut de 1,0471€) pour chacune des 16.790.103 actions de la Société, payable par détachement du coupon n°19;
> de reporter à nouveau le solde, à savoir un montant de 230.348.492,79€.

Le détenteur d'actions existantes au moment de l'augmentation de capital ayant conservé ses actions recevra donc:

- Un acompte sur dividende de 2,86€ net par action (soit 3,36471€ brut) en présentant le coupon n°18.
- Un solde de dividende de 0,89€ net par action (soit 1,0471€ brut) en présentant le coupon n°19.

De plus, s'il a participé à l'augmentation de capital, il recevra un solde de dividende de 0,89€ net par action nouvelle en portefeuille (soit 1,0471€ brut) en présentant le coupon n°19.

Le montant qu'il est proposé de distribuer à titre de dividende (acompte + solde de dividende) pour l'exercice 2008/2009 est supérieur au minimum requis par l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006.

C'est le montant net de l'acompte sur dividende, soit 2,86€, et du solde du dividende, soit 0,89€, qui est payable; un détenteur de coupons exonéré du précompte recevra par conséquent un montant égal au nombre de coupons détenus multiplié par soit 2,86 ou par 0,89 et divisé par 0,85. Les coupons n°18 et 19 sont payables à partir du 22 décembre 2009 aux guichets des banques BNP Paribas Fortis, ING et Dexia.

(en €)	
Résultat des exercices antérieurs	385 817 500,09
Dividende de l'exercice 2007/2008	-59 456 717,68
Résultat reporté des exercices antérieurs	326 360 782,41
Acompte sur dividende 2008/2009	-43 939 643,58
Résultat de l'exercice 2008/2009	-34 491 729,19
Résultat à affecter 2008/2009	247 929 409,64
(solde de) Dividende proposé de l'exercice 2008/2009	-17 580 916,85
Résultat reporté 2008/2009	230 348 492,79

Les événements survenus après la clôture

Hors la gestion courante, le Gérant précise qu'il n'y a pas d'événements particuliers à mentionner survenus après la clôture.

Les perspectives, la politique de dividende

Perspectives

Befimmo poursuit une stratégie d'optimalisation de ses cash-flows et de création de valeur.
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 2009 (notamment les contrats existants) et, d'autre part, sur la base d'hypothèses (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) et d'appréciations faites par Befimmo de certains risques.
Ces perspectives tiennent notamment compte des rénovations et travaux lourds programmés pour les trois prochains exercices, notamment pour les immeubles Telex (anciennement dénommé Impératrice), Central Gate, Science-Montoyer et Froissart ainsi que des travaux que Fedimmo s'est engagée à effectuer dans les immeubles loués à la Régie des Bâtiments en vertu des contrats de bail, principalement au sein du World Trade Center tour 3. Seuls les travaux d'investissement qui génèrent une augmentation de valeur de l'immeuble sont portés à l'actif.
Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo de 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 financiers. Étant donné le contexte actuel de récession et d'incertitude quant à une reprise possible, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité particulièrement importante dans le futur.
Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été faites mais, compte tenu de la difficulté de prévoir les événements réels, pourraient s'avérer correctes ou non, de sorte que la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou des résultats du marché, peut 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 présent rapport. 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 résultant de 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 prises en compte en termes de cash-flows sont:

	Réalisé		Hypothèses		
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
Variation de l'indice santé	4,80%	-0,58%	0,74%	1,80%	1,80%
Revenu réalisé net/revenu potentiel [1]	90,8%	94,1%	92,6%	91,5%	94,5%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	4,60%	1,93%	0,74%	1,50%	3,02%

(1) Il s'agit du résultat de la division de l'ensemble des loyers effectivement perçus pendant cet 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 cet exercice à la valeur locative estimée (VLE).

Les hypothèses en termes de variations de valeur du portefeuille sont:

	Réalisé		Hypothèses		
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
Befimmo consolidé	-0,33%	-3,74%	pas d'hypothèses		

Dans le contexte actuel d'incertitude sur les marchés financiers et immobilier, il ne nous a pas paru pertinent d'établir une hypothèse quant à l'évolution de la valeur du portefeuille immobilier. À titre d'information, il peut être estimé qu'une fluctuation de valeur de 1% du portefeuille immobilier aurait un impact de l'ordre de 19,2 millions € sur le résultat d'exploitation et un impact de 1,15€ sur la valeur intrinsèque par action. Il est important de noter qu'une telle variation n'aurait pas d'impact sur le cash-flow net généré par la Société.

En ce qui concerne les nouveaux investissements, Befimmo entend poursuivre ses objectifs de croissance en essayant de tirer profit des opportunités de marché qui pourraient apparaître en Belgique et, le cas échéant, prioritairement à Luxembourg et éventuellement sur le marché parisien, 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 être effectuée de deux manières:

> 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% de manière à optimaliser l'utilisation de la capacité d'endettement.
À titre d'exemple, un investissement de 100 millions € à des conditions de marché améliorerait le résultat par action d'environ 0,12€ sur une base annuelle et porterait le ratio d'endettement à un niveau de l'ordre de 48% du total des actifs (par rapport au ratio de 45,40% au 30 septembre 2009 ajusté du paiement du dividende de l'exercice).
Un projet de croissance qui amènerait Befimmo à dépasser substantiellement et structurellement un ratio d'endettement de l'ordre de 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 partenariat.
Les prévisions sont cependant faites à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres et ne tiennent donc pas compte d'éventuels nouveaux investissements (à l'exception du projet Paradis à Liège pour lequel Befimmo est engagée).
Il en est de même pour d'éventuels désinvestissements qui porteraient sur des actifs non stratégiques. Toutefois, un des immeubles de bureaux à "bail court" de Fedimmo, occupé par l'État, est supposé sortir du portefeuille au moment de la réalisation de certaines conditions suspensives.
De même, aucune croissance externe n'est reprise dans les projections.

Les perspectives, la politique de dividende

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS PRÉVISIONNELS CONSOLIDÉS

	Réalisé	Perspectives		
COMPTE DE RÉSULTATS (en milliers € - au 30.09)	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
I. (+) Revenus locatifs	119 086	124 815	124 622	129 872
III. (±) Charges relatives à la location	-441	-350	-350	-350
Résultat locatif net	**118 645**	**124 465**	**124 272**	**129 522**
(±) Charges immobilières nettes	-4 544	-8 048	-7 070	-6 118
Résultat d'exploitation des immeubles	**114 101**	**116 417**	**117 202**	**123 403**
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-9 841	-12 332	-12 465	-12 659
XV. (±) Autres revenus et charges d'exploitation	1 874	450	420	175
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**106 134**	**104 535**	**105 157**	**110 919**
XVI. (±) Résultat sur vente d'immeubles de placement	213	8 181	-	-
XVIII. (±) Variations de juste valeur des immeubles de placement	-74 982	-	-	-
Résultat d'exploitation	**31 364**	**112 716**	**105 157**	**110 919**
(±) Résultat financier	-64 282	-22 267	-23 875	-34 242
Résultat avant impôts	**-32 918**	**90 449**	**81 282**	**76 677**
(±) Impôts	-461	-700	-714	-728
Résultat net	**-33 379**	**89 750**	**80 569**	**75 949**
Résultat net - part du groupe	-34 499	85 668	77 175	72 323
Résultat net - intérêts minoritaires	1 120	4 081	3 394	3 627
Cash-flow net - part du groupe	72 361	81 906	71 181	66 968
Résultat net par action - part du groupe	-2,45	5,10	4,60	4,31
Cash-flow net par action - part du groupe	5,15	4,88	4,24	3,99
Dividende brut par action	3,36 / 1,04	3,90	3,94	3,98

	Réalisé	Perspectives		
BILAN (en milliers € - au 30.09)	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Total actif	**1 989 395**	**2 011 157**	**2 060 465**	**2 107 770**
Portefeuille immobilier	1 922 893	1 956 351	1 999 035	2 040 882
Autres actifs	66 502	54 806	61 430	66 888
Total des capitaux propres	**1 049 999**	**1 121 160**	**1 134 442**	**1 143 161**
Capitaux propres	988 367	1 056 573	1 068 285	1 074 441
Intérêts minoritaires	61 632	64 587	66 157	68 720
Total passif	**939 396**	**889 997**	**926 023**	**964 609**
Endettement financier	745 665	786 535	821 457	859 992
Autres passifs	193 731	103 462	104 566	104 617
Total du passif et des capitaux propres	**1 989 395**	**2 011 157**	**2 060 465**	**2 107 770**
Valeur intrinsèque - part du groupe	58,87	62,93	63,63	63,99
Ratio d'endettement (%)	45,4%	44,3%	44,9%	45,8%

En 2009, les données par action sont exprimées sur la base du nombre moyen pondéré d'actions existantes durant l'exercice, soit 14.060.753. Pour les exercices suivants, le nombre d'actions existantes après l'augmentation de capital est utilisé, soit 16.790.103.

Politique de dividende

Il résulte des hypothèses prises ci-avant que l'exercice 2009/2010 devrait être caractérisé par un cash-flow opérationnel positivement influencé par des charges financières réduites, vu le niveau faible des taux court terme (Euribor 1 et 3 mois) prévu. En effet, la moitié de l'endettement est à taux flottant.

À l'horizon 2012, le cash-flow prévisionnel – dans l'hypothèse d'un périmètre stable des actifs immobiliers et des fonds propres – connaît une tendance baissière liée principalement à l'hypothèse de la remontée des taux d'intérêt.

Néanmoins, Befimmo, ayant réalisé durant l'exercice une augmentation de capital qui lui a permis de renforcer son bilan, prévoit de pouvoir réaliser de nouveaux investissements, conformes à sa stratégie, relutifs du cash-flow, contribuant ainsi à renforcer la solidité de son dividende.

Sur la base de ces hypothèses, Befimmo estime être en mesure de poursuivre sa politique de croissance saine du dividende.

> "Befimmo estime être en mesure de poursuivre sa politique de croissance saine du dividende."

L'action Befimmo

Befimmo sur Euronext Brussels

Au cours de l'exercice 2008/2009, les bourses ont été fortement secouées. Elles ont connu une volatilité extrême, atteignant le point le plus bas en mars 2009 et rebondissant par la suite pour atteindre en octobre 2009 leur niveau d'il y a un an. À titre d'exemple, l'indice Bel 20, qui avant la crise avait atteint les 4.700 points, a franchi le seuil des 1.600 points en mars 2009, pour finalement remonter au-dessus de la barre des 2.500 points en octobre 2009.

Dans ce contexte de marchés financiers chahutés, le cours de l'action Befimmo a connu également des variations importantes mais d'une moindre ampleur. Cette tendance se traduit d'ailleurs dans les différents graphes ci-après qui illustrent la performance de Befimmo par rapport à l'indice Bel 20 et aux indices EPRA.
L'action Befimmo a, en effet, subi une évolution défavorable essentiellement au premier semestre de l'exercice, atteignant même en fin de semestre une baisse de -16,8% par rapport à son cours de bourse en début d'exercice, les indices Bel 20 et EPRA Europe perdant respectivement -35,6% et -45,7%. Quant au deuxième semestre, l'action s'est très bien reprise, particulièrement après l'augmentation de capital de juin 2009. L'action Befimmo a depuis lors presque toujours évolué à un niveau bien supérieur à son cours théorique[1] tel que calculé le jour du lancement de l'opération. Au 30 septembre 2009, l'action a clôturé à 62,00€, soit avec une prime de 5,3% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Avec un volume moyen quotidien de l'ordre de 30.000 actions au cours de la dernière année, la liquidité de l'action Befimmo s'est renforcée au bénéfice de ses actionnaires. À un cours de bourse de 62,00€ au 30 septembre 2009, Befimmo offre un rendement brut sur dividende de 6,7%. Le return sur le cours de bourse est de 4,7%[2].

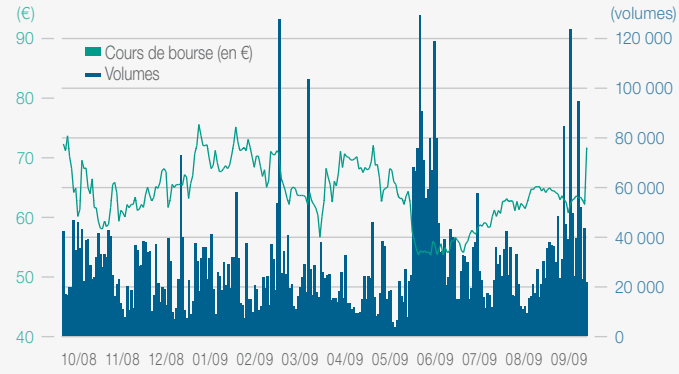
L'augmentation de capital a amené Befimmo à un niveau de capitalisation boursière dépassant le milliard € (1.041 millions € au 30 septembre 2009), ce qui accroît encore sa visibilité sur les marchés.

Entrée dans les indices Bel 20 et Dow Jones STOXX 600

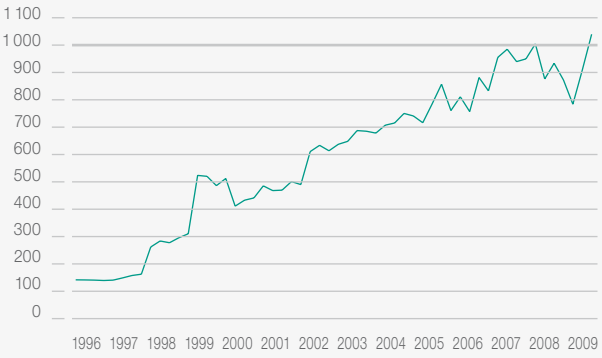
Répondant aux critères de capitalisation boursière et de liquidité, Befimmo est entrée dans l'indice Bel 20 à la clôture de la séance boursière du 2 mars 2009, avec une pondération de 1,83%.
Befimmo est également entrée dans le Dow Jones STOXX 600 en date du 23 mars 2009.
Befimmo bénéficie ainsi d'une visibilité et d'une liquidité accrues sur les marchés financiers internationaux.

(1) Le cours théorique après augmentation de capital est le *Theoretical Ex-Rights Price* (TERP) calculé au 3 juin 2009 après clôture d'Euronext, ex acompte sur dividende, soit 55,90€ par action. Ce cours théorique reflète l'impact sur le cours moyen de l'émission d'actions avec une décote sur le dernier cours.
(2) Return calculé pour un actionnaire ayant souscrit à l'augmentation de capital de juin 2009.

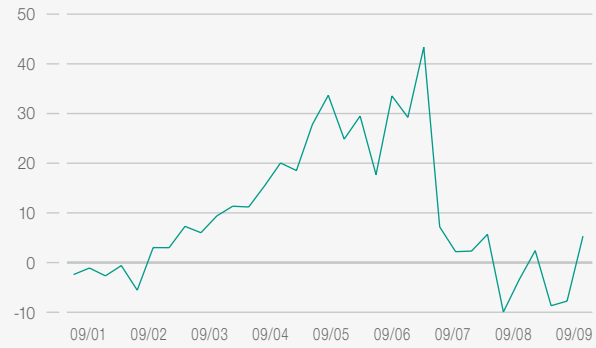
Cours de bourse et volumes



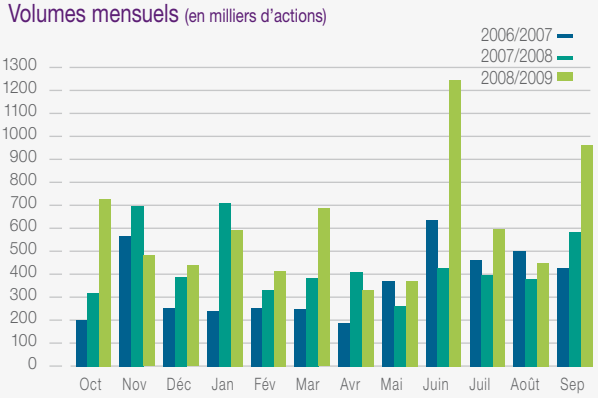
Capitalisation boursière (en millions € au 30.09)



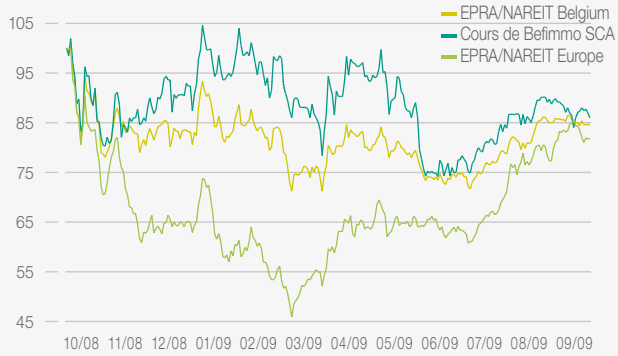
Prime et décote (en %)



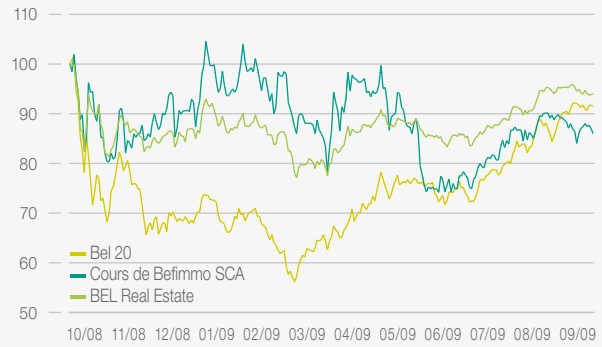
Volumes mensuels (en milliers d'actions)



Befimmo face à l'indice EPRA(1)



Befimmo face au indices Bel 20 et Bel Real Estate(2)



(1) Source: EPRA European Public Real Estate Association (www.epra.com).
(2) Source: www.euronext.com

L'action Befimmo

L'action Befimmo est cotée sur Euronext Brussels et Euronext Paris (compartiment B) et est reprise dans les indices Bel 20 (depuis la clôture du 2 mars 2009) et Bel Real Estate de NYSE Euronext Brussels et dans les indices Next 150, Next Prime de NYSE Euronext et DJ Stoxx 600. Elle figure également dans les indices immobiliers EPRA et GPR250.

DONNÉES PAR ACTION [1] (au 30.09 - en €)	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre d'actions en fin d'exercice	**9 794 227**	**9 794 227**	**13 058 969**	**13 058 969**	**16 790 103**
Nombre d'actions moyen pendant l'exercice	**9 794 227**	**9 794 227**	**10 822 844**	**13 058 969**	**14 060 753**
Cours de bourse					
Plus haut	88,50	91,65	97,60	81,62	75,4
Plus bas	73,00	74,40	69,12	62,01	53,5
Clôture	87,50	90,00	72,93	71,53	62,0
Valeur intrinsèque	65,48	67,41	71,36	74,03	58,87
Return (12 mois)	6,62	6,73	11,94	4,11	-2,96
Return [2] (%)	11,25%	11,09%	17,71%	5,76%	-4,31%
Cash-flow net	6,48	4,84	4,78	4,58	5,15
Résultat net	6,62	6,74	8,23	4,45	-2,45
Pourcentage de distribution (calcul AR) (%) [3]	90%	103%	169%	186%	858%
Payout ratio (%)[4]	74%	102%	94%	99%	85%
Dividende brut	4,80	4,92	4,51	4,55	3,36/1,04 [6]
Rendement brut [5] (%)	5,49%	5,47%	6,17%	6,36%	6,7%
Dividende net	4,08	4,18	3,83	3,87	2,86/0,89 [6]

VÉLOCITÉ (janvier à décembre)	2006	2007	2008	2009[7]
Nombre d'actions traitées	2 932 917	4 735 440	5 527 288	6 449 545
Volume moyen journalier	11 547	18 570	21 591	28 922
Vélocité du flottant [8]	35,8%	43,3%	52,1%	54,8% [9]

(1) Les données financières au 30 septembre 2007, 30 septembre 2008 et au 30 septembre 2009 sont présentées "part du groupe" (soit en comptant Fedimmo pour 90%).
(2) 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. Pour l'exercice 2009, il s'agit de l'IRR [Internal Rate of Return, soit un taux de rentabilité interne], calculé pour un actionnaire ayant participé à l'augmentation de capital de juin 2009.
(3) Le calcul de ce pourcentage de distribution est basé sur le résultat corrigé tel que défini par les arrêtés royaux applicables.
(4) Il s'agit du dividende brut/ cash-flow net consolidé part du groupe.
(5) Dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre. Pour l'exercice 2009, compte tenu de l'augmentation de capital de juin 2009, il s'agit du dividende brut moyen.
(6) Pour chaque action un dividende brut de 1,0471€, correspondant à un dividende net de 0,89€, sur présentation du coupon 19 (pour compléter l'acompte sur dividende brut de 3,36471€, correspondant à un dividende net de 2,86€, qui a déjà été décrété par le Conseil d'administration le 11 mai 2009, pour chaque action existant avant l'augmentation de capital du 25 juin 2009).
(7) Période de 10,5 mois: du 1er janvier 2009 à mi-novembre 2009.
(8) Nombre total des actions traitées/nombre total des actions provenant du flottant de Befimmo SCA.
(9) Pour le calcul de la vélocité du flottant, en 2009, on tient compte de 13.058.969 actions jusqu'au 24 juin 2009 et de 16.790.103 actions à partir du 25 juin 2009.

DIVIDENDE (en €/par action)

	2005	2006	2007	2008	2009
Dividende brut	4,80	4,92	4,51	4,55	3,36/1,04[10]
Dividende net	4,08	4,18	3,83	3,87	2,86/0,89

Changement de périmètre: suite à l'augmentation de capital de juin 2009, le nombre d'actions est passée de 13.058.969 à 16.790.103.

Le capital de Befimmo est détenu par de nombreux actionnaires. Le tableau ci-dessous se base sur les dernières déclarations de transparence reçues établissant un droit de vote supérieur à 3% (loi du 2 mars 1989 et arrêté royal du 10 mai 1989).

ACTIONNARIAT

Déclarants	Nombre de droits de vote déclarés à la date de la déclaration	Date de la déclaration	%
AG Insurance et sociétés liées	3 156 080	15.10.2008	18,8[11]
Flottant[12]	13 634 023		81,2
dont Dexia SA	*472 099*	*29.01.2009*	*[13]*

Description du dénominateur de Befimmo SCA

1. Droits de vote effectifs afférents à des titres représentatifs du capital: 16.790.103
2. Droits de vote futurs, potentiels ou non, résultant de droits et engagements à la conversion en ou à la souscription de titres à émettre, à savoir: exercice de warrants: néant

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE 2009-2010

	Date
Mise en paiement de l'acompte et du solde du dividende 2009 sur présentation des coupons n°18 et 19	à partir du mardi 22 décembre 2009
Déclaration intermédiaire - Publication de la valeur intrinsèque au 31 décembre 2009	le mercredi 17 février 2010[14]
Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 31 mars 2010	le mardi 25 mai 2010[14]
Déclaration intermédiaire - Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2010	le jeudi 26 août 2010[14]
Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2010	le jeudi 18 novembre 2010[14]
Assemblée Générale ordinaire 2010	le mercredi 15 décembre 2010
Dividende 2010 sur présentation du coupon n° 20	
Ex-date dividende 2009/2010	*le vendredi 17 décembre 2010*
Record date dividende 2009/2010	*le mardi 21 décembre 2010*
Mise en paiement du dividende 2009/2010	*le mercredi 22 décembre 2010*

(10) 3,36€ sur 13.058.969 actions et 1,04€ sur 16.790.103 actions.
(11) Sur base de la déclaration de transparence reçue le 15 octobre 2008 et l'engagement préalable de souscrire à l'augmentation de capital de juin 2009 à hauteur de tous les droits qu'ils détenaient.
(12) 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.
(13) Au moment de la déclaration, soit le 29 janvier 2009, la participation de Dexia SA était de l'ordre de 3,6%
(14) Publication après la clôture de la bourse.

Knowledge that pays

L'immeuble Brederode Corner,
Bruxelles centre-ville

Befimmo
"Une équipe soudée, motivée, concernée, qui fait preuve de flexibilité et de réactivité. Un des atouts majeurs de Befimmo."
Denis Van de Wiele,
Human Resources Officer

La gouvernance d'entreprise

I. Adhésion au Code belge de gouvernance d'entreprise

Befimmo SA, Gérante statutaire de Befimmo SCA, adhère aux principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code belge de gouvernance d'entreprise 2004.

Au cours de l'exercice écoulé, en mars 2009, la Commission Corporate Governance a rendu publique la version révisée du Code, dénommée "Code belge de gouvernance d'entreprise 2009" ou "Code 2009".

Le Code 2009 s'applique aux exercices débutant le 1er janvier 2009 ou ultérieurement, de sorte qu'il ne s'applique pas encore à l'exercice écoulé. C'est la raison pour laquelle le présent chapitre "gouvernance d'entreprise" suit encore la structure prévue par la version du Code avant sa révision, et non la structure de la Déclaration de gouvernance d'entreprise qui, conformément au Code 2009, s'appliquera au Rapport annuel 2009/2010 de Befimmo.

Toutefois, dès que le Code 2009 a été publié, Befimmo a entrepris d'évaluer sa politique de gouvernance à la lumière des dispositions du Code 2009 et, lorsqu'il y a lieu, de veiller à adapter ses pratiques de gouvernance d'entreprise. Elle a ainsi entrepris de revoir sa Charte de gouvernance d'entreprise.

II. Principes

Les méthodes de gestion de Befimmo constituent un cadre solide pour assurer le respect des principes en matière de gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'administration a ainsi adopté:
> la Charte de gouvernance d'entreprise;
> le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration;
> le Code d'éthique.

En outre, pour l'Administrateur délégué, pour les Dirigeants effectifs et pour chaque Comité, il existe un règlement d'ordre intérieur:
> règlement d'ordre intérieur de l'Administrateur délégué;
> règlement d'ordre intérieur des Dirigeants effectifs;
> règlement d'ordre intérieur du Comité de nomination et de rémunération;
> règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit;
> règlement d'ordre intérieur du Comité de surveillance de la gestion journalière.

La Charte de gouvernance d'entreprise, les divers règlements ainsi que le Code d'éthique sont publiés sur le site Internet de Befimmo (www.befimmo.be).

La présente partie du rapport annuel doit dès lors être lue à la lumière de la Charte de gouvernance d'entreprise, des règlements d'ordre intérieur précités et du Code d'éthique.

La Charte de gouvernance d'entreprise et le Code d'éthique établissent entre autres:
> des règles préventives des abus de marché alignées sur la Directive européenne 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché;
> des règles en matière de conflits d'intérêts;
> des mesures destinées à limiter les risques liés au blanchiment.

Chaque membre de l'équipe de gestion de Befimmo SCA et du Conseil d'administration de Befimmo SA s'est par ailleurs engagé à respecter les règles préventives des abus de

Conseil d'administration de Befimmo SA

1 Alain Devos
2 Marc Blanpain
3 André Sougné (1)
4 Luc Vandewalle
5 Gustaaf Buelens
6 Benoît De Blieck
7 Benoît Godts
8 Jacques Rousseaux (2)
9 Marc Van Heddeghem

marché telles que définies dans la Charte et dans un document interne reprenant les principales obligations légales en la matière. Befimmo s'est engagée à revoir périodiquement ces principes pour tenir compte de l'évolution de l'environnement réglementaire et des développements technologiques, de manière à être en conformité avec les exigences en matière de gouvernance d'entreprise actuelles ou futures.

C'est ainsi que:
> comme indiqué ci-avant, Befimmo a entamé un processus de révision de sa Charte de gouvernance d'entreprise, pour l'adapter progressivement aux modifications apportées par le Code 2009;
> le Comité d'audit, en étroite concertation avec le Conseil d'administration, élabore une charte d'audit interne;
> conformément aux prescriptions du Code 2009, le Comité de nomination et de rémunération, en étroite concertation avec le Conseil d'administration, définira une procédure interne en matière de politique relative à la rémunération des administrateurs non exécutifs et des managers exécutifs et de fixation du niveau de la rémunération des administrateurs non exécutifs et des managers exécutifs et formalisera la politique de rémunération des managers exécutifs.

III. Structure de la gestion

A. Gérant statutaire

Befimmo SA gère la Sicafi. Conformément aux statuts de la Sicafi, Befimmo SA, en tant que Gérant statutaire, a notamment les pouvoirs, d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de Befimmo SCA à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée Générale, d'établir les états trimestriels, le rapport semestriel et les projets de rapport annuel et de prospectus pour Befimmo SCA, de désigner les experts immobiliers, de proposer la modification de la liste des experts, de proposer la modification du dépositaire, de conférer des pouvoirs spéciaux à des mandataires, d'en fixer la rémunération, d'augmenter le capital par la voie du capital autorisé, d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser Befimmo SCA par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet similaire au sien.

La rémunération de Befimmo SA est fixée dans le respect de l'article 19 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.
Outre un remboursement des émoluments et des frais liés à sa mission, Befimmo SA a droit à une rémunération proportionnelle au résultat net de l'exercice.

(1) Représentant permanent de la bvba Arcade Consult, Administrateur.
(2) Représentant permanent de la bvba Roude, Administrateur.

La rémunération de Befimmo SA est calculée chaque année en fonction du résultat consolidé avant impôts, part du groupe, de l'exercice comptable concerné, résultant des comptes établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Ce résultat est adapté comme suit aux fins de calcul de ladite rémunération:

(i) les plus-values ou moins-values résultant de l'évaluation à la juste valeur des immeubles de la Société ou de ses filiales et des autres biens immobiliers au sens de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, seront exclues du résultat dans la mesure où elles portent sur ce qui excède la valeur d'acquisition de ces éléments (investissements ultérieurs inclus);

(ii) en cas de réalisation des immeubles et autres biens immobiliers visés sub (i) au cours de l'exercice, le résultat dégagé par la réalisation sera corrigé de manière à ce que la plus-value ou la moins-value réalisée soit calculée par référence à la valeur la plus basse entre la valeur d'acquisition (investissements ultérieurs inclus) et la dernière juste valeur de l'actif réalisé comptabilisée dans les comptes trimestriels, sans préjudice de l'application du point (i).

Cette rémunération est égale à 2/100es d'un bénéfice de référence correspondant, si un bénéfice a été réalisé, à 100/98es du résultat visé à l'alinéa précédent et après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de Befimmo SCA, la rémunération afférente à l'exercice représente 2,04% du montant du résultat précité.

La rémunération est due au 30 septembre de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice.

Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du Commissaire.

Conformément aux statuts, le Gérant est irrévocable, sauf pour un juste motif.

B. Représentant permanent

Conformément à la loi, Befimmo SA a désigné un Représentant permanent auprès de la Sicafi, chargé au nom et pour compte de Befimmo SA de mettre en œuvre les décisions prises par les organes compétents de Befimmo SA, c'est-à-dire par le Conseil d'administration et par le délégué à la gestion journalière.

Il s'agit de Monsieur Benoît De Blieck.

C. Conseil d'administration du Gérant Befimmo SA

> le Conseil se compose d'au moins trois administrateurs indépendants au sens du Code des sociétés et du Code belge de gouvernance d'entreprise;

> le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs;

> le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non liés au Promoteur.

Les administrateurs sont nommés pour quatre ans au plus et sont rééligibles.

Le Conseil d'administration s'est réuni 14 fois durant l'exercice 2008/2009.

Le Conseil d'administration compte neuf administrateurs à la clôture de l'exercice:

Composition

Président

> **Alain Devos,** Président du Comité de Direction de Fortis Real Estate SA[1]
Administrateur, lié au Promoteur
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 14

(1) En sa qualité de Représentant permanent de A. Devos SPRL.

Administrateur délégué - Représentant permanent

> **Benoît De Blieck**
Administrateur exécutif - non lié au Promoteur
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 14

Autres administrateurs

> **Arcade Consult BVBA**, représentée par son Représentant permanent,
André Sougné
Administrateur indépendant
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 14
> **Marc Blanpain**, Président honoraire du Conseil d'administration de la Banque Belgolaise
Administrateur, non lié au Promoteur
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 14
> **Gustaaf Buelens**, Président de Buelens SA
Administrateur indépendant
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 9
> **Benoît Godts**, Administrateur délégué de Fortis Real Estate Asset Management SA
Administrateur, lié au Promoteur
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 14
> **Roude BVBA**, représentée par son Représentant permanent,
Jacques Rousseaux
Administrateur indépendant
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 14
> **Luc Vandewalle**, Président du Conseil d'administration de ING Belgique
Administrateur indépendant
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 10
> **Marc Van Heddeghem**, Managing Director de Redevco Retail Belgium S.C.S.
Administrateur indépendant
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009: 12
> **Gaëtan Piret**, Administrateur délégué et Président du Comité exécutif d'Immobel SA
Administrateur, non lié au Promoteur, a démissionné au cours de l'exercice avec effet le 11 mai 2009.
Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2008/2009 jusqu'au 11 mai 2009, date de sa démission: 4

Les mandats des administrateurs viennent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire de Befimmo SA le 19 mars 2011, sauf ceux de Arcade Consult BVBA et de Roude BVBA qui échoient en mars 2013 et celui de Monsieur Marc Van Heddeghem qui échoit en mars 2010.

Rapport d'activités

Le Conseil d'administration de Befimmo SA, Gérant statutaire de Befimmo SCA, décide dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires, des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements et du financement à long terme.
Il arrête les comptes annuels et établit les états semestriels et trimestriels de la Sicafi; il établit le rapport de gestion à l'Assemblée Générale des actionnaires; il statue sur l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires.
Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, tels que les prospectus, les rapports annuels, les états semestriels et trimestriels ainsi que les communiqués publiés dans la presse.
En matière d'investissement et de désinvestissement, le Conseil d'administration s'est prononcé sur tous les dossiers d'investissements que la Sicafi a envisagés. Ceux-ci portaient tous sur des immeubles de bureaux en Belgique et en France (Paris).
Au cours de l'exercice 2008/2009, le Conseil d'administration a également

adopté les résolutions importantes dans les matières suivantes:

1. décision d'augmenter le capital de Befimmo SCA en espèces (dans le cadre du capital autorisé) par souscription publique d'actions nouvelles, moyennant le respect du droit de préférence, à concurrence d'un montant de l'ordre de 166,6 millions €;
2. décision d'attribuer un acompte sur dividende, réservé aux actions existantes avant la réalisation de l'augmentation de capital;
3. examen de la politique de couverture des taux d'intérêt;
4. décision de renouveler une ligne de crédit de 100 millions € pour une durée de 3 ans;
5. décision de renouveler un contrat de "Property Management du portefeuille de Befimmo, avec Fortis Real Estate Property Management SA".

Le conseil de Befimmo SA a également déterminé sa position en tant qu'actionnaire majoritaire des opérations suivantes de sa filiale Fedimmo:

1. Liège Paradis: réponse de Fedimmo à l'appel d'offres général pour un marché de promotion de travaux pour la mise à disposition d'un bâtiment en vue de l'hébergement du SPF Finances à Liège;
2. World Trade Center îlot 2: remise d'offre ou de proposition à de grands occupants intéressés par la Tour 4, en état de futur achèvement, dont Fedimmo possède le droit à construire.

Autoévaluation

Conformément à son Règlement d'ordre intérieur et au Code de Corporate Governance, le Conseil d'administration s'est soumis à une autoévaluation approfondie au cours de l'exercice 2008-2009. Cette évaluation portait sur son efficacité, sa taille, sa composition, son fonctionnement ainsi que sur son interaction avec l'administrateur délégué, les comités et le promoteur de la Sicafi.
L'évaluation a été réalisée au moyen, d'une part, d'un vaste questionnaire complété par chaque administrateur individuellement, et, d'autre part, par des entretiens individuels du Président avec chacun des administrateurs.

Les points suivants ont été évoqués:

- composition et fonctionnement du Conseil d'administration;
- tâches du conseil d'administration et relations avec le management;
- comités du conseil d'administration;
- apport individuel des administrateurs.

Au terme des entretiens individuels, le Président a fait rapport devant le Conseil d'administration au complet. Les administrateurs individuellement et le Conseil dans son ensemble ont pu tirer les conclusions ad hoc de cet exercice d'évaluation.

Rémunération

La politique de rémunération consiste à octroyer aux administrateurs (sauf à l'Administrateur délégué), à charge de Befimmo SCA, des jetons de présence de 2.500€ par séance, en supplément d'une rémunération fixe de 10.000€ par an.
Le montant des rémunérations et autres avantages accordés directement ou indirectement aux administrateurs par Befimmo SCA et ses filiales durant l'exercice écoulé est détaillé dans la note "Transactions avec des parties liées", dans la partie financière en page 134 du présent Rapport annuel.

D. Comités

1. Comité de surveillance de la gestion journalière

Le Comité de surveillance de la gestion journalière s'assure de la mise en place et du respect par le délégué à la gestion journalière de procédures et de méthodes couvrant l'ensemble de la gestion journalière, mais sa mission ne consiste pas en une vérification

de tous les actes accomplis par le délégué à la gestion journalière.
La rémunération des membres de ce Comité est de 750€ par séance.

Au cours de l'exercice écoulé, le Comité s'est réuni neuf fois.

Il se compose, conformément à l'Arrêté royal du 10 avril 1995, de deux personnes physiques choisies au sein du Conseil d'administration de Befimmo SA:

> **Marc Blanpain,** administrateur, non lié au Promoteur.
Présences au Comité de surveillance durant l'exercice 2008/2009: 9
> **Benoît Godts,** administrateur lié au Promoteur.
Présences au Comité de surveillance durant l'exercice 2008/2009: 9

Il a été appelé à se prononcer notamment sur les dossiers suivants:

1. analyse et optimalisation de la couverture d'assurances de Befimmo SCA;
2. suivi des affaires en cours;
3. délégations de pouvoirs;
4. politique financière;
5. suivi des litiges.

2. Comité d'audit

Le Comité d'audit assiste le Conseil d'administration en matière de contrôle interne (en particulier de l'application de la législation, des réglementations et des dispositions internes en matière de conflits d'intérêts), d'établissement des états financiers, d'information financière, de nomination des Commissaires et des relations avec ceux-ci. Il se réunit préalablement à chaque séance du Conseil d'administration ayant à statuer sur l'un de ces sujets.

Le Comité est composé de trois membres désignés parmi les membres du Conseil d'administration, à l'exclusion de l'Administrateur délégué. La durée du mandat des membres du Comité coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur.
Le Comité désigne son Président qui ne peut pas être le Président du Conseil d'administration.
Au cours de cet exercice, le Comité s'est réuni neuf fois.

Composition

Du 1er octobre 2008 au 11 mai 2009:

> **Gaëtan Piret**, administrateur, non lié au Promoteur - Président du Comité d'audit
Présences au Comité d'audit durant l'exercice 2008/2009, jusqu'au 11 mai 2009, date de sa démission: 5
> **BVBA Roude**, représentée par son représentant permanent,
Jacques Rousseaux, administrateur indépendant
Présences au Comité d'audit durant l'exercice 2008/2009: 6
> **Benoît Godts**, administrateur, lié au Promoteur
Présences au Comité d'audit durant l'exercice 2008/2009: 6

Du 11 mai au 30 septembre 2009:

> **BVBA Roude**, représentée par son représentant permanent,
Jacques Rousseaux, administrateur indépendant – Président du Comité d'audit
Présences au Comité d'audit durant l'exercice 2008/2009: 3
> **Luc Vandewalle**, administrateur indépendant
Présences au Comité d'audit de l'exercice 2008/2009: 3
> **Benoît Godts**, administrateur, lié au Promoteur
Présences au Comité d'audit durant l'exercice 2008/2009: 3

La rémunération des membres du Comité est de 1.500€ par séance.
En 2008/2009, les dossiers suivants ont été notamment examinés:

1. situations comptables trimestrielles, semestrielle et annuelle;
2. politique de financement et de couverture de risque d'intérêt;
3. risk management (revue des litiges, impact potentiel de la crise financière sur la Société, contrôle interne, etc.);
4. budgets et perspectives des prochains exercices;
5. augmentation de capital (Prospectus, prévisions, acompte sur dividende, risques, etc.);
6. impact de l'évolution des normes comptables IFRS et de la nouvelle loi sur les comités d'audit;
7. organisation d'un audit interne.

3. Comité de nomination et de rémunération

Ce Comité identifie et propose à l'approbation du Conseil d'administration de Befimmo SA les candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration de Befimmo SA et examine toutes les candidatures à la nomination à un poste d'administrateur ainsi que toutes les propositions émanant d'actionnaires de Befimmo SCA ou de Befimmo SA. Il formule auprès du Conseil d'administration un avis et une recommandation sur ces candidatures et propositions.
Par ailleurs, ce Comité est chargé de donner un avis à l'Assemblée Générale de Befimmo SA sur la rémunération des administrateurs, de l'Administrateur délégué et des principaux cadres de la Sicafi.
La rémunération des membres du Comité est de 750€ par séance.
Au cours de cet exercice, le Comité s'est réuni deux fois.

Le Comité est composé de quatre membres, désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres. Les membres de ce Comité sont:

> **Marc Blanpain**, administrateur, non lié au Promoteur – Président du Comité
Présences au Comité de nomination et rémunération durant l'exercice 2008/2009: 2
> **Gustaaf Buelens**, administrateur indépendant
Présences au Comité de nomination et rémunération durant l'exercice 2008/2009: 2
> **Alain Devos,** Président du Conseil d'administration, administrateur lié au Promoteur
Présences au Comité de nomination et rémunération durant l'exercice 2008/2009: 2
> **Marc Van Heddeghem**, administrateur indépendant
Présences au Comité de nomination et rémunération durant l'exercice 2008/2009: 2

En 2008/2009, les points suivants ont notamment été abordés:

1. recommandations en matière de rémunération des cadres dirigeants;
2. recommandations en matière d'évolution de la masse salariale;
3. statut financier de l'Administrateur délégué;
4. recommandations en matière de renouvellement de mandats d'administrateurs;
5. qualification d'administrateurs en tant qu'indépendants.

E. Administrateur délégué de Befimmo SA, Gérant de la Sicafi.

Le Conseil d'administration délègue la gestion journalière à l'Administrateur délégué qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion, qui prépare les réunions du Conseil d'administration et exécute les décisions de gestion.

L'Administrateur délégué se charge des aspects opérationnels, sous la surveillance du Comité de surveillance de la gestion journalière.
Il fait au Conseil d'administration des

propositions pour les aspects stratégiques; il anime l'équipe de Befimmo SCA en conformité avec les décisions du Conseil d'administration; il propose au Conseil d'administration les investissements, désinvestissements et financements.

En l'occurrence, l'Administrateur délégué de Befimmo SA est également Représentant permanent de Befimmo SA auprès de la Sicafi et le "Chief Executive Officer" (1). Il s'agit de Monsieur Benoît De Blieck.

La rémunération de l'administrateur délégué est telle qu'indiquée dans la note "Transactions avec des parties liées" dans la partie financière en page 134 de ce Rapport annuel.

F. Dirigeants effectifs

En application de l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, Monsieur Benoît De Blieck, CEO, Monsieur Laurent Carlier, CFO, et Madame Martine Rorif, COO, ont été désignés comme dirigeants effectifs.

A l'exception du CEO, les Dirigeants effectifs sont rémunérés en leur qualité de membres de la direction, dans le cadre d'un contrat de travail avec Befimmo SCA.

La rémunération de la direction est décrite dans la note "Transactions avec des parties liées" dans la partie financière en page 134 de ce présent Rapport annuel.

Les Dirigeants effectifs bénéficient d'une voiture de fonction. Ils ne perçoivent aucun autre avantage en nature. Ils ne perçoivent pas non plus de rémunération de la part de Fedimmo SA, à l'exception de M. De Blieck et de M. Carlier qui sont également administrateurs de Fedimmo SA, qui perçoivent en cette qualité des jetons de présence. Ces jetons de présence sont toutefois immédiatement rétrocédés à Befimmo SCA. Toutefois, Befimmo SCA met à charge de Fedimmo SA des émoluments correspondant à une partie des rémunérations qu'elle paie à ses dirigeants effectifs.

Les Dirigeants effectifs animent une équipe de 34 personnes. Ils veillent à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les responsables des départements opérationnels sont Messieurs Cédric Biquet (Investment Officer), Marc Geens (Head of portfolio) et Rikkert Leeman (Chief Technical Officer). Le secrétariat général a été assuré jusqu'au 31 mai 2009 par Monsieur Philippe van Boxmeer et est depuis le 2 novembre 2009 assuré par Madame Jeannine Quaetaert. De plus, la communication externe et les relations investisseurs sont gérées par Madame Emilie Delacroix (Investor Relations and External Communication Manager).

IV. Autres intervenants

1. Commissaire

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la Commission Bancaire Financière et des Assurances (CBFA). Il exerce un double contrôle.

D'une part, conformément au Code des sociétés, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels.

D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la CBFA. Il peut également être chargé par la CBFA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la CBFA.

Le mandat du Commissaire de la Société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Messieurs Frank Verhaegen et Jurgen Kesselaers, réviseurs d'entreprises agissant conjointement, se

(1) Le Chief Executive Officer (CEO) est chargé dans l'ordre interne de la conduite de la société et de la détermination de sa politique, mission qu'il exerce avec les autres dirigeants effectifs (CFO et COO), qui sont placés sous sa direction, ainsi que de la gestion journalière de la société.

termine à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire d'approbation des comptes clôturés au 30 septembre 2010. Ses émoluments s'élèvent à 75.000€ HTVA sur une base annuelle.

En outre, les honoraires de Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL pour la révision des comptes sociaux de Fedimmo SA, de Vitalfree SA, de Meirfree SA et ceux de Deloitte SA (Luxembourg) pour la révision des comptes sociaux d'Axento SA s'élèvent respectivement à 39.000€, 500€, 500€ et 7.000€ HTVA.

Outre sa mission légale, Deloitte et les sociétés liées ont, par ailleurs, réalisé au cours de l'exercice 2008/2009 des prestations de conseil fiscal pour un montant de 14.480€ HTVA et des prestations liées à d'autres missions extérieures à la mission révisorale pour un montant de 101.855€ HTVA.
Egalement, des services de due diligence fournis par Deloitte Luxembourg ont été prestés pour un montant de 10.500€ HTVA dans le cadre de l'acquisition des actions d'Axento SA.

2. Experts immobiliers

Conformément à l'Arrêté royal du 10 avril 1995, Befimmo SCA fait appel à des experts dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine immobilier:

- **Jones Lang LaSalle**, société privée à responsabilité limitée de droit belge, évalue tous les immeubles loués à long terme, majoritairement aux institutions publiques et a une mission de coordination des expertises (à cet égard, Jones Lang LaSalle reprend les valeurs établies par Winssinger & Associés selon la méthode de valorisation de cet expert);
- **Winssinger & Associés** (membre du groupe DTZ), société anonyme de droit belge, évalue tous les immeubles qui ne sont pas repris dans la mission de l'expert Jones Lang LaSalle.

3. Banque dépositaire

Dexia Banque Belgique SA a été désignée comme banque dépositaire de Befimmo SCA, au sens des articles 12 et suivants de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

V. Recherche & développement

Befimmo n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice.

VI. Règles préventives de conflits

A. Principes

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Befimmo est régie, d'une part, par des règles légales – les articles 523 et 524 du Code des sociétés, ainsi que l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 (qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la CBFA des opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations) – et, d'autre part, par les règles supplémentaires de sa Charte de gouvernance d'entreprise. C'est ainsi que, dans un souci de transparence, Befimmo applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés lorsqu'un administrateur du Gérant à un intérêt opposé à celui de Befimmo SCA.
Dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo SCA envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-

verbal du Conseil d'administration qui ne lui est pas communiquée; ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo SCA a conclu ou non l'opération) (art. 30 de la Charte).
Si Befimmo SCA se propose de conclure une opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), avec un administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure, et que Befimmo SCA estime néanmoins nécessaire:

- que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration;
- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision;
- que l'administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote;
- que, dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo SCA serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché. Si l'opération se réalise, elle doit être mentionnée dans le chapitre "Gouvernance d'entreprise" du Rapport annuel, sans toutefois que le procès-verbal relatif à l'opération concernée doive y être reproduit en entier (art. 31 de la Charte).
Dès lors que les administrateurs de Befimmo SA sont nommés, notamment en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières. Dès lors, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple: acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo SCA a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 523 du Code des sociétés en matière de conflits d'intérêts. En particulier, l'administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et à l'Administrateur délégué l'existence d'une telle situation. Une fois le risque identifié, l'administrateur concerné et l'Administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de *"chinese walls"* adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision: les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée (art. 32 de la Charte).

B. Mentions obligatoires en vertu du Code des sociétés (art. 523 et 524)

1. Application de l'article 523 du Code des Sociétés

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des sociétés.
Toutefois, dans le cadre de l'augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé par souscription publique d'actions nouvelles avec application du droit de préférence, dont question ci-après, le Conseil d'administration a délibéré sur l'application ou non de l'article 523 du Code des sociétés, dès lors que MM. De Blieck et Godts, administrateurs, et M. Rousseaux, représentant permanent de la BVBA Roude, administrateur, ont déclaré au préalable qu'ils détenaient des actions Befimmo SCA, respectivement 500, 690 et 100 actions, mais qu'ils considéraient ne pas avoir d'intérêt opposé à celui de Befimmo SCA pour la décision concernée.
S'agissant d'une augmentation de capital se réalisant en espèces et dans le respect du droit de préférence, le Conseil d'administration a constaté que l'opération bénéficiait à l'ensemble des actionnaires (parmi lesquels les administrateurs actionnaires) et que, dès lors, les administrateurs actionnaires n'avaient pas d'intérêt opposé à celui de la Société. Il a également relevé que les participations concernées représentaient un pourcentage infime du nombre d'actions total émis par Befimmo SCA, et ne pouvant créer un intérêt opposé à celui de Befimmo SCA dans le chef des personnes concernées. Dès lors, le Conseil d'administration a conclu que l'article 523 ne s'appliquait pas.
Toutefois, MM. De Blieck, Godts et Rousseaux ont décidé de s'abstenir de prendre part à cette discussion (décisions des 4 mars 2009 et 11 mai 2009).

2. Application de l'article 524 du Code des sociétés

Au cours de l'exercice écoulé, les opérations suivantes ont donné lieu à l'application de l'article 524 du Code des sociétés.

(a) Augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé par souscription publique d'actions nouvelles avec application du droit de préférence
Le 11 mai 2009, le Conseil d'administration a décidé, pour autant que de besoin, de soumettre cette opération, à l'appréciation (conformément à l'article 524 du Code des Sociétés) d'un comité de trois administrateurs indépendants (BVBA Roude représentée par M. Jacques Rousseaux et MM. Gustaaf Buelens et Marc Van Heddeghem), dès lors que, d'une part, cette opération se réaliserait dans le cadre du capital autorisé et que, d'autre part, l'un des bénéficiaires du droit de souscription préférentielle en sa qualité d'actionnaire préexistant était Fortis Insurance Belgium SA (de même que sa filiale Fortis Real Estate SA) et que FIB/FRE pourrait souscrire un nombre supplémentaire d'actions dans le cadre de l'accord qu'elle conclurait avec les banques (engagement dit de "backstop").

Le 14 mai 2009, le comité d'administrateurs indépendants assisté par un expert indépendant s'est réuni et a conclu que l'intervention de FIB et la conclusion de l'Engagement Letter seraient dans l'avantage de Befimmo et de ses actionnaires, ne conféraient aucun avantage abusif à FIB et, plus généralement seraient conformes aux pratiques de marché. L'extrait complet du procès-verbal de la réunion se trouve en annexe du présent Rapport annuel en page 164.

Le Conseil d'administration des 18 mai et 3 juin ont pris les décisions suivantes:
- 18 mai 2009:
"Le Conseil d'administration estime par conséquent l'intervention de FIB et la

conclusion de l'Engagement Letter sont dans l'intérêt de Befimmo SCA et de ses actionnaires.
Le Conseil d'administration décide de conclure l'Engagement Letter, et confirme, pour autant que de besoin, tous les pouvoirs conférés antérieurement à Monsieur Benoît De Blieck à cet égard et mandate Monsieur Benoit De Blieck pour signer l'Engagement Letter".

Les extraits des procès-verbaux du comité d'administrateurs indépendants du 14 mai 2009 et du Conseil d'administration du 18 mai 2009 ainsi que l'appréciation par le Commissaire sur la décision de ce Conseil d'administration se trouvent en annexe du présent Rapport annuel en page 164.

- 3 juin 2009:
"Le Conseil d'administration de la société anonyme BEFIMMO en sa qualité d'associé commandité et gérant statutaire de la société en commandite par actions BEFIMMO requiert le Notaire soussigné d'acter authentiquement, conformément à l'article 588 du Code des sociétés, les décisions suivantes prises dans le cadre du capital autorisé, en exécution des résolutions adoptées au cours de sa séance du onze mai dernier et de ce jour."

L'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 3 juin 2009 se trouve en annexe du présent Rapport annuel en page 165.

(b) Conclusion d'un contrat de property management avec Fortis Real Property Management
Le 11 mai 2009, le Conseil d'administration a décidé de soumettre la conclusion d'un nouveau contrat de property management du portefeuille de Befimmo, à conclure avec Fortis Real Estate Property Management SA, à l'article 524 du Code des sociétés. Le comité d'administrateurs indépendants, composé de trois administrateurs indépendants (Arcade Consult BVBA représentée par M. André Sougné et MM. Gustaaf Buelens et Marc Van Heddeghem), s'est réuni le 1er septembre 2009.

Les extraits des procès-verbaux du comité d'administrateurs indépendants du 1er septembre 2009 et du Conseil d'administration du même jour, ainsi que l'appréciation par le Commissaire sur la décision de ce Conseil d'administration se trouvent en annexe du présent Rapport annuel en page 170.

C. Application de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995

Au cours de l'exercice écoulé, les opérations suivantes ont donné lieu à l'application de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995:
1. l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé décrite ci-avant;
2. la conclusion du contrat de property management avec Fortis Real Estate Property Management décrite ci-avant.

D. Opérations non couvertes par les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts

1. Renouvellement des mandats d'administrateur indépendant

Le 16 février 2009, le Conseil d'administration de Befimmo SA a délibéré sur la proposition à l'assemblée générale ordinaire de Befimmo SA – sous réserve de l'accord de la CBFA – de renouveler les mandats d'administrateur de la SPRL Arcade Consult et de Roude BVBA, en qualité d'administrateur indépendant pour une durée de quatre ans.
La décision relevant de l'assemblée générale, et non du Conseil d'administration, l'article 523 du Code des sociétés ne trouvait pas à s'appliquer.
Toutefois, M. Sougné, représentant permanent de Arcade Consult, et M. Rousseaux, représentant permanent de Roude BVBA, se

sont abstenus de participer à cette délibération.

2. Conclusion d'un contrat de property management avec Fortis Real Estate Property Management

Conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise, les notes de préparation relatives à cette opération n'ont pas été transmises à M. Devos et Godts, liés à la SA Fortis Real Estate et MM. Devos et Godts n'ont pas participé à la réunion du Conseil d'administration du 1er septembre 2009 sur le point concernant la conclusion du contrat de property management avec Fortis Real Estate Property Management.

E. Information complémentaire

Mission d'assistance de Fortis Real Estate Holding SA

Concernant les missions d'assistance prestées par des sociétés liées au Promoteur, Befimmo a continué à bénéficier des services de Fortis Real Estate Property Management SA ("FREPM"). Pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2009, FREPM a facturé dans le cadre de ce contrat une charge d'honoraires de l'ordre de 610.000€ TVAC, dont un montant d'honoraires net de 300.159€ TVAC a été directement supporté par Befimmo. La balance ouverte dans les comptes de Befimmo à la date de la clôture représentait une dette commerciale d'un montant de 99.022€ TVAC.

Dans sa gestion courante, Befimmo peut ponctuellement avoir accès à certains services, essentiellement fiscaux, fournis par le groupe auquel appartient le Promoteur. Tous ces services font l'objet d'une facturation à des conditions de marché. Au titre de l'exercice clôturé au 30 septembre 2009, Befimmo a bénéficié de ces services pour un montant de 21.848€ TVAC.

VII. Règles préventives des abus de marché

A. Principes

La Charte de gouvernance d'entreprise prévoit des règles, applicables notamment aux administrateurs, aux dirigeants effectifs et à toute personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée, destinées à prévenir les abus de marché.
Ces règles ont été complétées par un document interne reprenant les principales obligations légales en la matière, en tenant compte notamment de l'Arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations.

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information. Les dirigeants envisageant de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo SCA, Befimmo SA ou une filiale doivent aviser préalablement par écrit le Compliance Officer de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le Compliance Officer informera la personne concernée s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Les dirigeants doivent notifier à la CBFA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les cinq jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée, cette notification pouvant cependant, conformément à la loi, être reportée aussi

longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000€.

Pendant des périodes dites "fermées", il est interdit aux dirigeants d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo SCA, Befimmo SA ou une filiale. La Société a également défini des "trading windows", qui sont les périodes sûres pour accomplir des opérations sur les instruments financiers de la Société.

B. Application

Durant l'exercice écoulé, les fonctions de Compliance Officer de Befimmo SCA ont été assurées, jusqu'à son départ de la société fin mai 2009, par Monsieur Philippe van Boxmeer qui exerçait les fonctions de Secrétaire général, puis par Caroline Maddens, Legal Officer.
L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

VIII. Participations et options sur actions

Befimmo n'a pas établi de plan d'options sur actions et n'a pas accordé d'options sur actions au cours de l'exercice écoulé.
A la date de clôture de l'exercice, le CEO et les autres membres du management exécutif détenaient:

- Benoît De Blieck, CEO: 1.144 actions
- Laurent Carlier, CFO: 120 actions

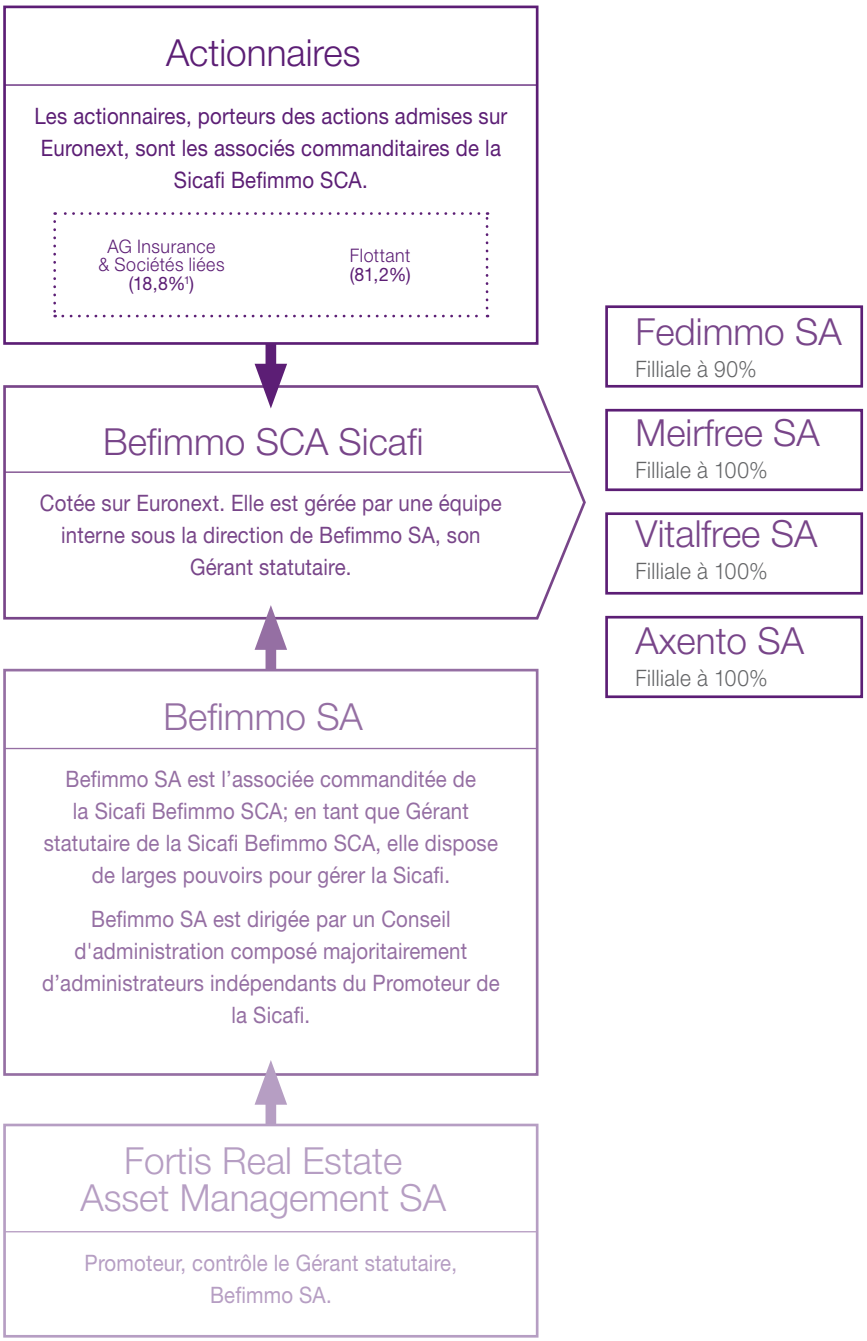
IX. Conformité au Code

Sous réserve des points structurels explicités dans la Charte, la composition actuelle du Comité de nomination de rémunération s'écarte du Code de gouvernance d'entreprise. Alors que le Code prévoit une majorité d'administrateurs indépendants, le Comité de nomination et rémunération comporte deux administrateurs indépendants sur quatre. La raison en est qu'au cours de l'exercice, un membre indépendant de ce comité a vu son mandat renouvelé en qualité d'administrateur non lié au Promoteur et qu'en vue d'assurer la continuité des travaux de ce comité et compte tenu de la compétence de ces administrateurs, la composition de ce comité n'a pas été modifiée immédiatement.

Pendant une partie de l'exercice, la composition du comité d'audit s'est écartée du Code belge de gouvernance d'entreprise: ce comité comportait un administrateur indépendant sur trois alors que le Code impose une majorité d'administrateurs indépendants; la raison en était qu'au cours de l'exercice, un membre de ce comité avait vu son mandat renouvelé en qualité d'administrateur non lié au Promoteur et qu'en vue d'assurer la continuité des travaux de ce comité et compte tenu de la compétence de ces administrateurs, la composition de ce comité n'a pas été modifiée immédiatement; la composition de ce comité a cependant été remaniée en mai 2009 et depuis, ce comité comporte deux administrateurs indépendants sur trois, comme recommandé par le Code. Ce point est donc à présent réglé.

Pour le surplus, il n'a pas été dérogé aux règles du Code de gouvernance d'entreprise au cours de l'exercice écoulé.

Structure et organisation



(1) Sur base de la déclaration de transparence reçue le 15 octobre 2008 et l'engagement préalable de souscrire à l'augmentation de capital de juin 2009 à hauteur de tous les droits qu'ils détenaient.

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition

L'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'"Arrêté royal"), impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Les pouvoirs de l'organe d'administration à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de SICAFI de la société. Alors qu'une société qui n'a pas ce statut doit être gérée dans l'intérêt social, qui peut comprendre un faisceau d'intérêts (les intérêts des actionnaires mais aussi l'intérêt du groupe auquel la société appartient, les intérêts des travailleurs, etc.) et que les décisions de son organe d'administration dans la mise en œuvre des mécanismes prévus en cas d'offre publique d'acquisition s'apprécient à l'aune de cet intérêt social, toute SICAFI doit être gérée dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires et ce n'est que cet intérêt que l'organe d'administration peut prendre en considération lorsqu'il apprécie une offre publique d'acquisition.

- Structure du capital, avec, le cas échéant, une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente (AR, art. 34, 1°); Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et description de ces droits (AR, art. 34, 3°); Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration (AR, art. 34, 7°); Pouvoirs de l'organe d'administration (Arrêté royal, art. 34, 8°)

Comme toute société en commandite par actions, Befimmo SCA a deux catégories d'associés: un associé commandité (Befimmo SA) et des associés commanditaires.

Conformément aux dispositions du Code des sociétés en matière de sociétés en commandite par actions, l'Assemblée Générale de la société se compose de ces deux catégories d'associés et, pour être adoptée, une décision doit obtenir l'approbation de ces deux catégories d'associés (voir art. 34 des statuts de Befimmo SCA). L'associé commandité, Befimmo SA est indéfiniment responsable de tous les engagements de Befimmo SCA.

Befimmo SA est également le gérant statutaire de Befimmo SCA et, à ce titre, a droit à la rémunération fixée, dans le respect de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, par l'article 21 des statuts.
Le gérant statutaire est irrévocable, sauf en justice pour justes motifs (art. 18 des statuts de Befimmo SCA).
Outre ceux liés à la structure de la Société en commandite par actions, le gérant dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation en matière d'achat et aliénation d'actions propres).

Ces pouvoirs n'ont pas été spécialement prévus dans le cadre d'une offre publique d'acquisition: il s'agit essentiellement, pour la clause de capital autorisé, de pouvoir rapidement saisir des opportunités sans les contraintes de temps liées à la convocation de deux assemblées générales (l'expérience montre que la première Assemblée Générale convoquée est

systématiquement de carence) et, pour l'autorisation d'achat des actions propres, d'un mécanisme qui pourrait être utilisé pour stabiliser le cours en cas de mouvements anormaux. Ces clauses pourraient néanmoins être utilisées dans ce cadre.

Plus précisément, ces clauses prévoient ce qui suit:

> en vertu de l'article 9 des statuts de Befimmo SCA, le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, par apports en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de 189.727.025,09€, soit, conformément aux articles 603 et 657 du Code des sociétés, d'un montant maximum qui correspond au capital social existant; cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans à partir de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 17 décembre 2007, soit du 8 février 2008; l'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité de 189.727.025,09€ dans la mesure où le prix de souscription des actions nouvelles fixé par le gérant comporte une prime d'émission;
> en vertu de la même disposition et dans les mêmes conditions, le gérant statutaire est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription, sans pouvoir limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires (cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 8 février 2008);
> conformément à l'article 13.2 des statuts de Befimmo SCA, le gérant statutaire est autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de Befimmo SCA (dans les limites légales) lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater du 8 février 2008 (date de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 17 décembre 2007) et elle est prorogeable pour des termes identiques;
> conformément à l'article 13.4 des statuts de Befimmo SCA, le gérant statutaire est également *"autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société dans les cas suivants: 1) lorsque ces actions sont cotées au sens de l'article 4 du Code; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent (cette autorisation étant valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du dix-sept décembre deux mille sept et étant prorogeable pour des termes identiques); 3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés".*
> la Société s'est engagée pendant une période de 180 jours à compter de la date de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital du 25 juin 2009, à ne procéder, sauf accord écrit préalable des *Joint Bookrunners* (qui ne sera pas refusé ou retardé de manière déraisonnable) et sous réserve de certaines exceptions, à aucune émission ou vente ou tentative d'aliénation ou sollicitation d'offres d'achat des actions ni à accorder ou émettre des options, warrants, titres convertibles ou autres droits de souscription ou d'acquisition d'actions.

La Société s'est également engagée à ne pas procéder à des augmentations de capital, réductions de capital ou émissions d'actions pendant une période de 180 jours à compter de la constatation de la réalisation de la présente augmentation de capital, sous réserve de certaines exceptions.

- Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote (Arrêté royal, art. 34, 5°)
Aucune disposition statutaire ne restreint l'exercice du droit de vote des associés de Befimmo SCA, étant entendu que, comme indiqué ci-dessus, l'adoption d'une décision par l'Assemblée Générale suppose l'accord des deux catégories d'associés.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 29 des statuts, *"pour être admis à l'Assemblée Générale, tout titulaire d'actions au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, cinq jours francs avant la date fixée pour l'assemblée (sauf délai légal obligatoirement plus court). Les propriétaires d'actions nominatives doivent, dans le même délai, informer par un écrit (lettre ou procuration) le gérant de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote. Les titulaires d'actions dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'Assemblée Générale."* Ces dispositions statutaires n'ont pas été conçues dans le cadre d'offres publiques d'acquisition mais, en fixant des formalités d'admission à l'Assemblée Générale, elles peuvent avoir indirectement un effet à cet égard.

- Règles applicables à la modification des statuts de l'émetteur (Arrêté royal, art. 34, 7°)
Conformément à l'article 9 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la CBFA. Cette règle peut avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition, puisque l'offrant ne pourra pas modifier les statuts de la société de manière discrétionnaire mais devra faire approuver le projet de modification par la CBFA.
Comme toute décision de l'Assemblée Générale, les modifications des statuts de Befimmo SCA requièrent l'accord des deux catégories d'associés.

- Accords importants auxquels l'émetteur est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de l'émetteur à la suite d'une offre publique d'acquisition (AR, art. 34, 9°)
Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de "Change of control" qui permet à la banque de demander le remboursement du crédit si le changement de contrôle du capital de la Société devait avoir un impact défavorable (Material Adverse Effect) sur la Société.

Les banques suivantes bénéficient d'une telle clause de changement de contrôle:
> ABN Amro
> Banca Monte Paschi
> Banque LBLux
> Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique
> BBVA
> BCE Luxembourg
> Degroof
> Dexia
> BNP Paribas Fortis Banque
> ING
> Lloyds
> Mizuho

WTC
"Détecter des investissements à long terme qui cadrent avec une stratégie cohérente et réfléchie."
Cédric Biquet, Investment Officer
Befimmo
PARKING WTC

Taking up the best place

Une vue des Tours WTC, Bruxelles espace Nord

Comptes consolidés **88**
- Compte de résultats consolidé 88
- Bilan consolidé 89
- Tableau des flux de trésorerie consolidés 90
- État des variations des capitaux propres consolidés 91
- Notes aux États Financiers consolidés 92
- Rapport du Commissaire 135

Comptes statutaires **137**
- Compte de résultats statutaire 137
- Bilan statutaire 138
- Note explicative de l'évolution du résultat reporté statutaire 139

Compte de résultats consolidé

(en milliers €)

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

Bilan consolidé

(en milliers €)

ACTIF		Notes	30.09.09	30.09.08
I.	**Actifs non courants**		**1 939 688**	**1 927 934**
A.	Goodwill	K	15 890	15 977
C.	Immeubles de placement	L	1 918 317	1 877 636
E.	Autres immobilisations corporelles		630	722
F.	Actifs financiers non courants	M	2 412	23 827
G.	Créances de location-financement	M	2 439	9 772
II.	**Actifs courants**		**49 707**	**43 817**
A	Actifs détenus en vue de la vente	L	4 576	8 865
B.	Actifs financiers courants	M	551	1 870
C.	Créances de location-financement	M	7 326	56
D.	Créances commerciales	M	23 520	22 765
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	M	3 281	3 112
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	M	6 096	4 556
G.	Comptes de régularisation		4 357	2 594
TOTAL DE L'ACTIF			**1 989 395**	**1 971 751**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		Notes	30.09.09	30.09.08
CAPITAUX PROPRES TOTAUX			**1 049 999**	**1 028 507**
I.	**Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère**		**988 367**	**966 809**
A.	Capital		233 985	186 919
B.	Primes d'émission		485 340	372 952
D.	Réserves		21 113	21 113
E.	Résultat		247 930	385 825
	a. Résultat reporté des exercices antérieurs		282 429	327 655
	b. Résultat net de l'exercice		-34 499	58 170
II.	**Intérêts minoritaires**		**61 632**	**61 698**
PASSIFS			**939 396**	**943 244**
I.	**Passifs non courants**		**764 268**	**862 434**
B.	Dettes financières non courantes	M	745 414	857 016
	a. Établissement de crédit	M	529 068	597 651
	b. Location-financement	M	-	51 705
	c. Autres	M	216 346	207 661
C.	Autres passifs financiers non courants	M	18 854	-
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	M	-	5 418
II.	**Passifs courants**		**175 128**	**80 810**
A.	Provisions	L	2 422	4 758
B.	Dettes financières courantes	M	47 019	15 379
	a. Établissement de crédit	M	1 877	8 970
	b. Location-financement	M	45 142	6 409
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	M	110 506	46 967
F.	Comptes de régularisation		15 181	13 706
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			**1 989 395**	**1 971 751**

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers €)

	30.09.2009	30.09.2008
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**4 556**	**5 288**
Résultat net de l'exercice	**-33 379**	**61 918**
Résultat d'exploitation	31 364	93 913
Intérêts payés	-24 337	-36 663
Intérêts perçus	2 588	4 108
Dividendes perçus	439	454
Impôts payés	-501	-684
Variations de juste valeur sur actifs/passifs financiers non courants prise en résultats (+/-) (1)	-34 978	-
Autres résultats	-7 955	790
Éléments sans effets de trésorerie à extraire du résultat	**116 360**	**4 246**
Perte (reprise) de valeur sur créances commerciales (+/-)	178	93
Amortissement / Perte (reprise) de valeur sur immobilisations corporelles (+/-)	193	166
Variations de juste valeur des immeubles de placement (+/-)	74 982	6 316
Variations de juste valeur sur actifs / passifs financiers non courants prise en résultats (+/-)	34 978	-5 532
Autres éléments	6 030	3 203
Eléments avec effets de trésorerie à extraire du résultat opérationnel	**-213**	**-**
Plus-value de réalisation sur cession d'immeubles de placement (2)	-213	-
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**82 769**	**66 164**
Variation du besoin en fonds de roulement	**4 835**	**2 702**
Mouvement des postes d'actif	-1 713	-6 151
Mouvement des postes de passif	6 548	8 853
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	**87 604**	**68 866**
Investissements (-) / Désinvestissements (+)		
Acquisition Meir et Vital	-	-94 275
Acquisition Axento	-1 800	-
Liquidation certificats La Hulpe	-	2 497
Immeubles de placement		
- Investissements	-29 848	-48 307
- Cessions (2)	4 178	65 075
Autres immobilisations corporelles	-100	-197
Instruments de couverture et autres actifs financiers	-1 817	50
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	**-29 386**	**-75 156**
FLUX DE TRÉSORERIE AVANT ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	**58 218**	**-6 290**
Financement (+/-)		
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-142 547	73 082
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes de location-financement	-12 941	-11 986
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs non courants	-	217
Augmentation / Réduction de capital	159 453	-6 000
Dividende de l'exercice précédent (-)	-60 642	-49 755
FLUX DE TRESORERIE DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	**-56 678**	**5 558**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	**1 540**	**-732**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	**6 096**	**4 556**

(1) Lors des exercices précédents les variations de juste valeur sur actifs/passifs financiers étaient présentés dans "Autres résultats". Le montant antérieurement présenté dans "Autres résultats" est de 5.056.716€ à fin septembre 2008.

(2) Lors des exercices précédents, les flux de trésorerie reçus dans le cadre des cessions immobilières étaient présentés, d'une part, dans les flux opérationnels pour la plus ou moins-value réalisée et, d'autre part, dans les flux liés aux activités d'investissements/désinvestissements pour le montant correspondant à la valeur comptable de l'immeuble cédé. À partir du Rapport Semestriel de cet exercice 2008/2009, ces flux de trésorerie sont présentés intégralement dans les flux relatifs aux activités d'investissements/désinvestissements. Le montant antérieurement présenté dans les flux opérationnels est de 8.801.337€ à fin septembre 2008.

État des variations de capitaux propres consolidés

(en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves [1]	Résultat non distribué	Instruments de couverture	Capitaux propres: part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
CAPITAUX PROPRES AU 30.09.07	**186 919**	**372 952**	**21 113**	**346 399**	**4 522**	**931 905**	**64 887**	**996 792**
Variation de valeur des instruments de couverture	-	-	-	-	-4 522	-4 522	-	-4 522
Résultat net de l'exercice	-	-	-	58 170	-	58 170	3 748	61 918
Total des charges et des produits comptabilisés	**-**	**-**	**-**	**58 170**	**-4 522**	**53 648**	**3 748**	**57 396**
Réduction de capital Fedimmo	-	-	-	-	-	-	-6 000	-6 000
Dividende distribué	-	-	-	-18 743	-	-18 743	-938	-19 681
Solde dividende 2007 Befimmo				-18 743		-18 743		-18 743
Dividende 2007 Fedimmo aux minoritaires							-938	-938
CAPITAUX PROPRES AU 30.09.08	**186 919**	**372 952**	**21 113**	**385 825**	**-**	**966 809**	**61 698**	**1 028 507**
Variation de valeur des instruments de couverture	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	-34 499		-34 499	1 120	-33 379
Total des charges et des produits comptabilisés	**-**	**-**	**-**	**-34 499**	**-**	**-34 499**	**1 120**	**-33 379**
Augmentation de capital de Befimmo [2]	47 065	112 387	-	-	-	159 453	-	159 453
Dividende distribué	-	-	-	-103 396 [3]	-	-103 396	-1 186	-104 582
Dividende 2008 Befimmo				-59 457		-59 457		-59 457
Acompte sur dividende				-43 940		-43 940		-43 940
Dividende 2008 Fedimmo aux minoritaires							-1 186	-1 186
CAPITAUX PROPRES AU 30.09.09	**233 985**	**485 340**	**21 113**	**247 930**		**988 367**	**61 632**	**1 049 999**

(1) Le détail des réserves s'établit de la manière suivante:
- légale: 1,3 million €
- indisponible: 3,6 millions €
- disponible: 16,2 millions €

(2) L'augmentation de capital réalisée en juin 2009 a permis de récolter un montant total de 159,45 millions €, déduction faite des frais liés à la transaction. Le nombre de parts représentatives du capital de la Société est ainsi passé de 13.058.969 à 16.790.103.

(3) La rubrique *Dividende distribué* inclut, pour l'exercice 2008/2009, le dividende relatif à l'exercice précédent, payé en décembre 2008 pour un montant de 59,5 millions €, ainsi que l'acompte sur dividende attribué en juin 2009 (mais payable en décembre 2009) pour un montant de 43,9 millions €. Le solde de dividende prévu pour l'exercice, qui sera également payable en décembre 2009 pour un montant de 17,6 millions €, reste enregistré dans le résultat de l'exercice jusqu'à son approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires.

A.	Informations générales sur la Société	92
B.	Principales méthodes comptables	93
C.	Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitude relatives aux estimations	103
D.	Information sectorielle	104
E.	Contrats de location simple (Befimmo en tant que bailleur)	110
F.	Contrats de location simple (Befimmo en tant que locataire)	111
G.	Frais généraux de la Société	112
H.	Résultat financier	113
I.	Impôts sur le résultat	115
J.	Résultat par action	116
K.	Goodwill	117
L.	Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	119
M.	Actifs et passifs financiers	121
N.	Avantages du personnel	131
O.	Transactions avec des parties liées	134

A. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Befimmo ("La Société") est une SICAFI (Société d'investissement à capital fixe publique de droit belge). Elle est constituée sous la forme d'une "Société en commandite par actions" de droit belge. Son siège social est établi à 1160 Bruxelles, chaussée de Wavre 1945 (Belgique).

La Société a acquis durant l'exercice 2006/2007 une participation majoritaire de 90% dans la Société Anonyme de droit belge Fedimmo, constituée en date du 28 décembre 2006. La date de clôture des exercices comptables de Fedimmo SA est également fixée au 30 septembre. En juin 2008, Befimmo a constitué les sociétés anonymes Meirfree et Vitalfree, dont elle est l'actionnaire. Ces sociétés clôturent également leur exercice social au 30 septembre, le premier exercice s'étendant jusqu'au 30 septembre 2009. Le 1er juillet 2009, Befimmo a acquis l'ensemble des actions (1) de la société luxembourgeoise Axento SA. Cette société clôture également ses comptes au 30 septembre, pour la première fois ce 30 septembre 2009.

La Société présente donc des états financiers consolidés en date du 30 septembre 2009. Le Conseil d'administration du Gérant Befimmo SA a arrêté et autorisé la publication de ces états financiers consolidés en date du 12 novembre 2009.

Les activités de la Société sont entièrement consacrées à la propriété et à la gestion d'un portefeuille immobilier. Au 30 septembre 2009, le portefeuille se composait principalement d'immeubles de bureaux situés à Bruxelles et loués à des pouvoirs publics ou à des entreprises privées, ainsi que d'immeubles de bureaux situés dans diverses villes de Flandre et de Wallonie et loués à long terme à des pouvoirs publics, et d'un immeuble situé à Luxembourg ville.

La Société est cotée sur Euronext Brussels et est reprise dans l'indice Bel 20 (depuis la clôture du 2 mars 2009). Elle fait l'objet depuis septembre 2008 d'une cotation sur Euronext Paris.

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

B. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Base de préparation

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Ils sont présentés en milliers €, arrondis au millier le plus proche, sauf mention contraire. Ils sont établis sur la base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des États financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2009, à savoir:

> La norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, qui entrera en vigueur à compter de l'exercice annuel 2009/2010 et qui pourrait apporter des modifications concernant l'information sectorielle présentée dans les notes.

> Les amendements de la norme IAS 40 – *Immeubles de placement*, qui entreront en vigueur à compter de l'exercice 2009/2010. Cet amendement impose notamment d'évaluer les immeubles en construction à leur juste valeur, alors qu'ils sont actuellement évalués au coût pendant la phase de construction. Cette modification applicable prospectivement pourrait avoir un impact sur l'évaluation des projets futurs.

> La révision de la norme IAS 23 – *Coûts d'emprunt*, qui entrera en vigueur à compter de l'exercice annuel 2009/2010. Une entité est désormais obligée de comptabiliser les coûts d'emprunt, non pas en charge, mais dans le coût de l'actif éligible lors d'acquisition, de construction ou de production d'actif éligible. Compte tenu de la modification précédente (mise à la juste valeur des projets de construction), cette révision ne devrait pas avoir d'impact.

> Les amendements de la norme IAS 1 – *Présentation des États financiers* qui entreront en vigueur à compter de l'exercice annuel 2009/2010 et qui imposeront notamment la présentation du résultat global (total comprehensive income) incorporant les éléments de produit et charge directement enregistrés dans les capitaux propres.

> Les amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers* : informations à fournir qui entreront en vigueur à compter de l'exercice 2009/2010. Cette amélioration de la norme impose la présentation d'informations supplémentaires sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité.

> La norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprise* et la norme IAS 27- *Etats financiers individuels et consolidés*, qui entrent en vigueur à compter de l'exercice 2009/2010, pourraient impacter le traitement des acquisitions futures et des éventuelles transactions avec des intérêts minoritaires.

> Les autres normes ou interprétations nouvelles ou amendées (ex: amendement à l'IAS 27 - *États financiers consolidés et individuels*, IFRIC 15 - *Contrats liés à la construction d'immeubles*, IFRIC 16 - *Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger*, IFRIC 12 - *Accords de concession de services*, et IFRIC 13 - *Programme de fidélisation des clients*) non encore en vigueur n'auront pas d'impact sur les États financiers de la Société.

Principes de consolidation

Filiales

Les filiales sont les entités dont la Société détient le contrôle, c'est-à-dire lorsque la Société détient, directement ou indirectement via ses filiales, plus de 50% des droits de vote ou dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de façon à obtenir les avantages découlant des activités de la filiale.

Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date où la Société détient le contrôle. Elles sont déconsolidées à partir de la date à laquelle le contrôle cesse.

Entités contrôlées conjointement

Une entité contrôlée conjointement est une entité sur laquelle la Société exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel avec d'autres coentrepreneurs. Les entités contrôlées conjointement sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date où la Société exerce un contrôle conjoint, et jusqu'à la date où ce contrôle cesse. Les états financiers des entités contrôlées conjointement couvrent la même période que celle de la Société.

Entreprises associées

Les participations dans les sociétés sur lesquelles la Société exerce une influence notable, sans les contrôler, sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et les transactions intra-groupe ainsi que les profits latents résultant de transactions intra-groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés. Les profits latents résultant de transactions avec des entités contrôlées conjointement sont éliminés au prorata de l'intérêt de la Société dans ces entreprises. Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication d'une éventuelle dépréciation.

Regroupement d'entreprises et goodwill

Lorsque la Société prend le contrôle d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'activité acquise sont comptabilisés séparément à leur juste valeur. La différence entre le coût d'acquisition, comprenant tous les coûts directement attribuables au regroupement d'entreprises tels que les honoraires versés aux conseillers, et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan. Si cette différence est négative, cet excédent (fréquemment dénommé goodwill négatif ou badwill) est, après confirmation des valeurs, comptabilisé immédiatement en résultat.

Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à IAS 36 – *Dépréciation d'actifs* (voir note ci-après).

Monnaies étrangères

Transactions en monnaies étrangères

Les transactions en monnaies étrangères sont initialement comptabilisées au cours de change prévalant à la date des transactions.

Les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture. Les profits et les pertes qui en résultent sont enregistrés dans le compte de résultats.

Les profits et les pertes nés du règlement des transactions en monnaies étrangères sont inscrits au compte de résultats en tant que profits ou pertes financiers.

Activités à l'étranger

Dans le cadre de la consolidation, les actifs et passifs des activités à l'étranger sont convertis en € aux cours de clôture. Les résultats sont convertis en € au cours moyen de la période. Les écarts de change qui apparaissent sont transférés à la rubrique "écarts de conversion" dans les capitaux propres.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui leur sont attribuables iront à la Société et si leur coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont initialement évaluées à leur coût. Après la comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins à la fin de chaque exercice.

Les dépenses liées aux activités de formation, de publicité ou de promotion ainsi que les dépenses de réorganisation sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Immeubles de placement

Principes généraux

Les immeubles détenus pour la location de longue durée ou pour valoriser le capital ou les deux et qui ne sont pas occupés par la Société sont classés parmi les immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes dues sur les plus-values potentielles des sociétés absorbées sont comprises dans le coût des actifs concernés. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

Les immeubles de placement en cours de redéveloppement qui sont destinés à rester des immeubles de placement continuent à être évalués à leur juste valeur.

Un expert indépendant détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (également désignée "valeur acte en mains"). Son évaluation repose sur la valeur actualisée du revenu locatif net conformément aux International Valuation Standards de l'International Valuation Standards Committee, tels qu'établis dans le rapport de l'expert. La juste valeur des immeubles de placement est obtenue en réduisant la valeur d'investissement des

frais et impôts (droits d'enregistrement et/ou taxe sur la valeur ajoutée, frais de notaire) que l'investisseur doit acquitter pour obtenir la propriété de l'immeuble. Sur la base des différentes transactions constatées sur le marché, le taux moyen des frais de transaction s'élève à 2,5%(1) pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 2,5 millions € et oscille entre 10 et 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, en fonction de la région dans laquelle ils sont localisés.

L'expert indépendant détermine en détail la valeur d'investissement du portefeuille immobilier à la fin de chaque exercice comptable. À la clôture des trois premiers trimestres de l'exercice comptable, l'expert actualise l'évaluation en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des immeubles.

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé au compte de résultats.

Commissions payées aux agents immobiliers et autres frais de transaction

Les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement sont incluses dans la valeur comptable des actifs. Il en va de même lorsque l'acquisition passe par l'achat d'actions d'une société immobilière, l'apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou l'apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Dans ces divers cas, cependant, les frais de notaire et d'audit sont comptabilisés comme charges au compte de résultats.

Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

Travaux dans les immeubles de placement

Le traitement comptable des travaux réalisés dans les immeubles de placement dépend du type de travaux:

> Travaux d'amélioration: ces travaux sont effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité de l'immeuble ou améliorer sensiblement son confort, dans le but d'augmenter le loyer, donc la valeur locative estimée. Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît une augmentation équivalente de la valeur de l'immeuble. Exemple: installation d'un système de climatisation dans un bâtiment qui en était dépourvu.

> Travaux de rénovation importants: ces travaux sont normalement entrepris tous les 25 à 35 ans. Le bâtiment est pour ainsi dire reconstruit, généralement en conservant la structure existante. Les techniques modernes de construction sont employées. Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble.

> Les frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation qui ne développent pas la fonctionnalité du bâtiment et n'améliorent pas son confort sont comptabilisés comme charges au compte de résultats. Exemples: réparation de toiture, remplacement d'ascenseur ou de châssis de fenêtre.

Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables.

Si la Société n'occupe qu'une partie minime de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

(1) Niveau moyen des coûts payés sur les transactions constatées par les experts sur le marché belge. Ce traitement comptable est décrit de manière extensive dans le communiqué publié par BeAMA en date du 8 février 2006.

Projets de développement

Les immeubles en cours de construction ou de développement pour un usage futur en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisés comme projets de développement, à leur coût, jusqu'à la fin de la construction ou du développement. À ce moment, l'actif est transféré parmi les immeubles de placement. À la date du transfert, la différence entre la juste valeur et le coût est comptabilisée au compte de résultats.

Tous les frais directement liés à l'achat ou à la construction d'immeubles, ainsi que les investissements ultérieurs, sont inclus dans le coût du projet de développement. Tous les coûts d'emprunt liés à l'acquisition et à la construction d'immeubles sont directement inscrits dans le compte de résultats de la période concernée.

Les projets de développement font l'objet de tests de dépréciation lorsqu'il existe une indication selon laquelle leur valeur comptable pourrait excéder leur valeur recouvrable (voir rubrique "Dépréciation d'actifs" ci-après).

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût comprend toutes les charges directes et une part adéquate des charges indirectes encourues pour mettre l'immeuble dans l'état qui convient à sa destination.

Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins à la clôture de chaque exercice. La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs:

Bâtiments

> Bâtiments: 30 ans.
> Équipement technique: 20 ans.
> Amélioration des bâtiments en propriété: 10 - 20 ans.
> Amélioration des bâtiments en location: durée du bail – maximum 10 ans.

Mobilier et véhicules

> Véhicules: 4 ans.
> Équipement informatique: 3 ans.
> Mobilier et matériel de bureau: 5 ans.
> Équipement en location-financement: durée du contrat.

Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent en:

> actifs détenus jusqu'à leur échéance;
> actifs à la juste valeur par le biais du compte de résultats;
> actifs disponibles à la vente;
> prêts et créances.

Ils sont présentés dans le bilan parmi les actifs financiers courants ou non courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les douze mois suivant la date de clôture.

i. Les actifs détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que la Société a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance.

   Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

ii. Actifs à la juste valeur par le biais du compte de résultats: ces actifs comprennent:

   > les actifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les actifs acquis dans le but principal de les revendre à court terme;

   > les actifs que la direction décide de comptabiliser suivant l'option de la juste valeur, conformément à la norme IAS 39.

   Ces deux catégories d'actifs sont comptabilisées à leur juste valeur. Les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats de la période concernée.

iii. Les actifs disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés dans cette catégorie ou ne sont classés dans aucune autre.

   Les actifs disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les profits ou pertes non réalisés résultant d'un changement de la juste valeur sont comptabilisés dans les capitaux propres. En cas de vente ou de perte de valeur, le cumul des ajustements de la juste valeur déjà inscrits dans les capitaux propres est transféré au compte de résultats.

iv. Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables non cotés sur un marché actif. Ils naissent lorsque la Société met des fonds directement à la disposition d'un débiteur, sans intention de négocier la créance.

   Les prêts et créances sont initialement comptabilisés à leur valeur nominale moins une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables, plus ou moins le cumul des amortissements pratiqués suivant la méthode du taux d'intérêt effectif sur la différence éventuelle entre le montant initial et le montant à l'échéance. Cette réserve est inscrite au compte de résultats.

Instruments financiers dérivés

La Société fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques liés aux taux d'intérêt dans le cadre du financement de ses activités. La Société ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction. Cependant, les dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés comme des instruments détenus à des fins de transaction.

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût. Ils sont ensuite portés à leur juste valeur. La comptabilisation du profit ou de la perte qui en résulte dépend de l'application de la comptabilité de couverture, et éventuellement de la nature de l'élément couvert.

Au début de la couverture, le dérivé est désigné soit comme une couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme (couverture de juste valeur), soit comme une couverture de flux de trésorerie futurs (couverture de flux de trésorerie).

Les dérivés qui répondent aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés comme suit:

(i) Couverture de juste valeur

Les changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultats, de même que les changements de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert imputables au risque couvert.

(ii) Couverture de flux de trésorerie

La partie efficace des changements de la juste valeur des dérivés désignés et qualifiés de couvertures de flux de trésorerie est comptabilisée dans les capitaux propres. Le profit ou la perte relatif à la partie non efficace est immédiatement comptabilisé dans le compte de résultats.

Les montants cumulés dans les capitaux propres sont transférés dans le compte de résultats des périodes durant lesquelles les flux de trésorerie couverts affectent le compte de résultats.

Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats quand l'engagement ou le flux de trésorerie couvert est finalement porté au compte de résultats.

Lorsque les flux de trésorerie couverts ne sont plus attendus, le profit ou la perte cumulé est immédiatement transféré des capitaux propres au compte de résultats.

Bien qu'ils assurent une couverture économique, certains instruments dérivés ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant la norme IAS 39. Les changements de la juste valeur des instruments dérivés qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont immédiatement comptabilisés dans le compte de résultats.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il peut être vendu immédiatement dans son état actuel et que la vente est hautement probable.

Un immeuble de placement détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

Créances commerciales

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale, diminuée des montants estimés non recouvrables. Cette réduction de valeur est inscrite au compte de résultats.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ont une échéance inférieure ou égale à trois mois, et ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont portés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

Dépréciation d'actifs

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé. Un tel test est effectué systématiquement chaque année sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) ou les groupes d'UGT auxquels du goodwill a été affecté dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Dans la mesure où il génère des entrées de trésorerie indépendantes d'autres actifs, un immeuble de placement constitue en principe une UGT.

Un test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT) à sa valeur recouvrable qui correspond au montant le plus élevé entre (i) sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et (ii) sa valeur d'utilité. Cette dernière est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT).

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT) excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution au goodwill affecté à l'UGT (groupe d'UGT).

Des pertes de valeur sont ultérieurement reprises en résultat si la valeur recouvrable d'un actif ou d'une UGT (groupe d'UGT) est supérieure à sa valeur comptable, à l'exception des dépréciations sur le goodwill qui ne sont jamais reprises.

Capital social

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres.

Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les dividendes sont comptabilisés au passif quand ils sont déclarés par l'assemblée des actionnaires.

Emprunts portant intérêt

Les emprunts sont initialement comptabilisés à la valeur des montants reçus, nets des frais de transaction encourus.

Ils sont ensuite évalués au coût amorti. Toute différence entre le montant net reçu et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultat sur la période de l'emprunt, suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Dettes commerciales et autres

Les dettes commerciales et autres sont évaluées à leur valeur nominale.

Avantages du personnel

La Société dispose de régimes à prestations définies et de régimes à cotisations définies.

> Un régime d'avantages à prestations définies est un plan de pension qui définit le montant que l'employé percevra à sa retraite, généralement en fonction d'un ou plusieurs facteurs comme l'âge, l'ancienneté et la rémunération.

  Le montant comptabilisé dans le bilan repose sur des calculs actuariels (suivant la méthode des unités de crédit projetées). Il représente la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations définies, corrigée pour tenir compte des pertes et profits actuariels non comptabilisés et diminuée de la juste valeur des actifs du régime et des coûts des services passés non encore comptabilisés. Si le montant est positif, une provision est constituée au passif. Elle représente le supplément que la Société devrait payer à ce moment au personnel partant en retraite. À l'inverse, si le montant est négatif, un actif est comptabilisé au bilan seulement si la Société peut bénéficier à l'avenir de ce surfinancement du plan.

  Les pertes et profits actuariels sont comptabilisés si leur cumul net, non comptabilisé à la fin de la période précédente, excède la valeur la plus élevée entre (i) 10% de la valeur actualisée de l'obligation au titre de prestations définies à cette date et (ii) 10% de la juste valeur des actifs du plan à cette date. La partie des pertes et profits actuariels dépassant ces limites est divisée par la durée moyenne prévue de la vie active résiduelle des employés participant au plan. Ces calculs sont effectués pour chaque plan à prestations définies de la Société.

> Un régime à cotisations définies est un plan de pension dans lequel la Société paie des cotisations fixes à une entité distincte. La Société n'a pas d'obligation juridique ou implicite de payer des cotisations supplémentaires si les actifs du fonds ne suffisent pas pour payer à tous les employés les avantages relatifs à leurs prestations de la période en cours et des périodes précédentes.

  Les cotisations sont comptabilisées comme charges quand elles sont dues, et sont incluses dans les frais de personnel.

Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque:

> il y a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé;

> il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation; et

> le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle, à la clôture du bilan. Lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est matériel, le montant de la provision est égal à la valeur actualisée de la dépense probablement requise pour éteindre l'obligation.

Produits

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

L'impôt différé actif n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que des produits futurs imposables seront disponibles pour y imputer les différences temporelles.

C. JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS ET SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables de la Société

Pour les immeubles donnés en location à long terme, sauf exceptions limitées, la Société a conclu que la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété des actifs n'était pas transférée au preneur et, par conséquent, que ces contrats constituaient des locations simples conformément à la norme IAS 17.

En ce qui concerne l'acquisition immobilière réalisée durant l'exercice (Axento SA Luxembourg), la Société a conclu qu'elle ne répondait pas aux critères émis par la norme IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises,* et que cette norme n'était dès lors pas d'application, essentiellement dans la mesure où il s'agit d'un immeuble neuf en grande partie non loué à la date d'acquisition.

La construction du nouvel immeuble sis rue Paradis à Liège étant considérée comme le redéveloppement d'un immeuble de placement existant, les coûts liés aux travaux de construction sont portés à l'actif du bilan dans la rubrique des immeubles de placement. L'immeuble de placement ainsi comptabilisé (incluant l'ancien immeuble et le projet de redéveloppement du site) est considéré comme un seul actif immobilier valorisé à sa juste valeur, communiquée chaque trimestre par l'expert immobilier.

Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

Estimation de la juste valeur et, le cas échéant, de la valeur d'utilité des immeubles de placement

La juste valeur et, le cas échéant, la valeur d'utilité des immeubles de placement sont estimées par un expert indépendant conformément aux principes développés dans les méthodes comptables.

Litiges et incertitudes

Befimmo est impliquée, en qualité de défenderesse ou de demanderesse, dans quelques procédures qui, globalement, et de l'avis de la Société, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo, car les actifs ou passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de résiliation ou portent sur des montants non significatifs.

Résiliation anticipée de bail emphytéotique

Fedimmo SA, venue en décembre 2006 aux droits et obligations de l'État 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 2 du World Trade Center à Bruxelles. Au 1er avril 2010, Fedimmo deviendra ainsi plein propriétaire des constructions existantes sur cet îlot 2, à savoir le socle des Tours 3 et 4 ainsi que la Tour 3 du World Trade Center. L'acte notarié constatant la résiliation de l'emphytéose est en préparation. Cette résiliation anticipée entraîne la débition réciproque d'indemnités par Fedimmo et la SA Compagnie de Promotion.

D. INFORMATION SECTORIELLE (1)

Befimmo détient un portefeuille immobilier composé à 100% de bureaux.

Suite à l'acquisition de Fedimmo en décembre 2006, les secteurs Flandre et Wallonie ont été constitués.

De plus, après la finalisation, le 1er juillet 2009, de l'acquisition de l'immeuble Axento, le secteur Luxembourg ville a été créé.

En termes de répartition géographique, le portefeuille immobilier de Befimmo est majoritairement situé à Bruxelles (72,3%), les 27,7% restants concernant des immeubles situés en Flandre (18,7%), en Wallonie (4,8%) et à Luxembourg ville (4,2%).

Au sein du marché bruxellois (voir carte dans le rapport de gestion), une distinction peut être faite entre différents sous-marchés qui ont connu au cours des dernières années des tendances différentes:

CBD (Central Business District)

Centre-ville

Marché:

> Stock: 2,2 millions de m².
> Présence significative d'administrations publiques belges, de banques et d'avocats.
> Taux de vacance locative: 5,4% (environ 119.000 m²), en forte augmentation suite à la livraison de projets spéculatifs.
> Projets spéculatifs d'ici fin 2011: environ 44.000 m².
> Take-up 2009 (Q1-Q3): environ 29.000 m².

Les développements en cours ou à venir sont en diminution par rapport aux dernières années.

Avec le quartier du Midi, le taux de vacance locative en centre-ville reste le plus bas du marché bruxellois (5,4%), malgré son augmentation cette dernière année.

Befimmo:

17,1% du portefeuille de Befimmo est situé en centre-ville, ce qui correspond à 10 immeubles et une surface totale de 125.392 m².

Le taux de vacance de Befimmo est particulièrement élevé au 30 septembre 2009 (18,9%). Comme annoncé auparavant, cette augmentation est due à la rénovation des immeubles Central Gate et Telex (anciennement dénommé Impératrice), en partie ou entièrement inoccupés pendant la durée des travaux.

Quartier Léopold

Marché:

> Stock: 3,4 millions de m².
> Présence significative des institutions européennes et des bureaux de représentation.
> Taux de vacance locative: 8,7% (environ 298.000 m²), en augmentation suite à la livraison de projets spéculatifs.

(1) Source: données immobilières du marché: CB Richard Ellis - septembre 2009.

Les développements en cours ou à venir sont encore relativement nombreux. On dénombre approximativement 108.000 m^2 de bureaux spéculatifs qui seront livrés d'ici fin 2011.

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 36.000 m².

Le quartier Léopold, qui est le quartier le plus cher de Bruxelles, a vu pendant dix ans ses loyers croître jusqu'en 2005. Depuis lors ceux-ci se sont toutefois stabilisés.

Befimmo:

15,8% du portefeuille de Befimmo est situé dans le quartier Léopold (9 immeubles - 75.749 m²).

Il s'agit d'immeubles particulièrement bien localisés (rond-point Schuman, rue Wiertz) ou loués à long terme au secteur public (Joseph II, av. des Arts) pour lesquels il n'y a pas d'incertitude importante.

Quartier Nord

Marché:

> Stock: 1,5 million de m².
> Présence significative des administrations publiques belges et régionales.
> Taux de vacance locative: 7,2% (environ 114.000 m²), en augmentation.

Les développements en cours ou à venir sont en forte diminution. On dénombre un peu plus de 9.000 m² de bureaux spéculatifs qui seront livrés d'ici fin 2011.

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 8.000 m² – la demande de bureaux à Bruxelles a fortement souffert durant les 3 premiers trimestres de l'année 2009 suite au ralentissement économique mondial.

Le taux de vacance dans l'Espace Nord a fortement augmenté depuis 2008, suite à la livraison d'une tour de plus de 30.000 m² spéculatifs.

Cependant, ce taux devrait se stabiliser étant donné le faible nombre de projets spéculatifs qui seront livrés dans les prochaines années.

Befimmo:

Plus de 23% du portefeuille de Befimmo est situé dans l'Espace Nord, ce qui correspond à 3 immeubles et une surface totale de 187.506 m².

Compte tenu des durées résiduelles des baux relativement longues (WTC Tours 2 et 3 et Noordbuilding), le portefeuille est sécurisé à court et moyen terme.

Décentralisé

Marché:

> Stock: 2,8 millions de m².
> Sont présentes dans ce secteur essentiellement des entreprises privées, et, dans une moindre mesure, la Commission européenne (back office).
> Taux de vacance locative important: 13,3% (environ 375.000 m²), en augmentation depuis l'année dernière suite au ralentissement économique.

Projets spéculatifs d'ici fin 2011: 86.000 m².

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 52.000 m².

Befimmo:

7,3% du portefeuille de Befimmo est situé en zone décentralisée, ce qui correspond à 8 immeubles et une surface totale de 61.379 m².

Ces immeubles sont bien localisés et leur situation locative est stabilisée à court et moyen terme.

Le taux de vacance locative de Befimmo dans ce secteur (2,8%) est nettement inférieur à la moyenne du marché (13,3%).

Périphérie

Marché:

> Stock: 1,9 million de m².
> Sont principalement présentes dans ce secteur des entreprises privées, très sensibles à la conjoncture économique.
> Taux de vacance locative important: 22,8% (environ 422.000 m²), en augmentation depuis l'année dernière suite au ralentissement économique.

  Les développements de nouveaux projets se sont stabilisés. On dénombre approximativement 71.000 m² de bureaux spéculatifs qui seront livrés d'ici fin 2011.

> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 50.000 m².

Befimmo:

8,7% du portefeuille de Befimmo est situé en périphérie, ce qui correspond à 7 immeubles et parcs de bureaux et une surface totale de 106.470 m².

La concurrence forte exerce une pression à la baisse importante sur les loyers et pousse les propriétaires à consentir aux locataires des avantages importants en termes de gratuité.

Flandre et Wallonie

Flandre

Près de 19% du portefeuille de Befimmo est situé en Flandre, ce qui correspond à 34 immeubles et une surface totale de 192.730 m², en légère diminution suite à la vente de l'immeuble Frankrijklei.

En juin 2008, Befimmo a acquis deux immeubles loués à long terme situés au cœur des villes d'Anvers et de Louvain.

L'ensemble des immeubles situés en Flandre jouissent généralement d'une situation de centre-ville et sont loués à long terme à des administrations du secteur public, à l'exception de ces deux nouveaux immeubles mentionnés ci-dessus.

Le taux d'occupation est de 100%.

Wallonie

4,8% du portefeuille de Befimmo est situé en Wallonie, ce qui correspond à 20 immeubles et une surface totale de 95.601 m².

Ces immeubles ont généralement une situation de centre-ville et sont loués à long terme à des administrations du secteur public.

Le taux d'occupation est de 100%.

Luxembourg [1]

Marché:

> Stock: ± 3 millions de m².
> La moitié du parc de bureaux de Luxembourg ville est située dans le CBD et le Quartier du Kirchberg.
> Les principaux locataires sont le secteur financier, qui représente à lui seul 32% de l'ensemble des locataires, et les institutions européennes.
> Taux de vacance locative: ± 4,5%, risque d'augmentation dans les prochains mois suite au ralentissement économique.
> Take-up en 2009 (Q1-Q3): environ 69.000 m².

Befimmo:

4,2% du portefeuille de Befimmo est situé à Luxembourg ville, suite à la finalisation, le 1er juillet 2009, de l'acquisition de la totalité des actions de la SA de droit Luxembourgeois Axento, détentrice d'un tout nouvel immeuble de bureaux (16.640 m²) et commerces (1.600 m²) situé sur le plateau du Kirchberg, le long de l'avenue Kennedy.

Actuellement, seules les principales surfaces commerciales de l'immeuble sont louées. Pour les parties non louées, Befimmo bénéficie d'une garantie locative de 18 mois qui viendra à expiration le 31 décembre 2010.

(1) Source: données immobilières du marché: CB Richard Ellis – septembre 2009.

(en milliers €)		Bruxelles Central Business District		Bruxelles décentralisé		Bruxelles périphérie	
		2008/09	2007/08	2008/09	2007/08	2008/09	2007/08
COMPTE DE RÉSULTATS							
A.	Revenus locatifs	64 117	59 786	10 320	10 418	11 639	11 994
B.	Résultat d'exploitation des immeubles	61 914	55 744	9 732	9 891	10 332	10 501
C.	Variation de juste valeur des immeubles	-31 186	2 263	-11 912	-3 421	-13 974	-5 913
D.	Résultat sur cession d'immeubles	-	-	-	2 031	-	2 763
E.	**RÉSULTAT SECTORIEL (= B+C+D)**	**30 728**	**58 007**	**-2 180**	**8 501**	**-3 642**	**7 351**
	Pourcentage par secteur	78,1%	55,5%	-5,5%	8,1%	-9,3%	7,0%
F.	Frais généraux de la Société						
G.	Autres revenus et charges d'exploitation						
H.	Résultat financier						
I.	Impôts						
	RÉSULTAT NET (= E+F+G+H+I)						
	Part du Groupe						
	Résultat des minoritaires						
	BILAN						
	Actif						
	Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
	Immeubles de placement	1 082 743	1 095 032	139 359	151 359	166 736	179 644
	dont investissements de l'année	*18 898*	*35 106*	*-88*	*88*	*1 066*	*6 427*
	Autres actifs	7 269	7 219	-	-	-	-
	TOTAL ACTIF	**1 097 403**	**1 109 642**	**139 359**	**151 359**	**166 736**	**179 644**
	Pourcentage par secteur	55,2%	56,3%	7,0%	7,7%	8,4%	9,1%
	TOTAL PASSIF	**50 785**	**58 114**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Capitaux propres totaux						
	Part du groupe						
	Intérêts minoritaires						
	TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	**50 785**	**58 114**	**-**	**-**	**-**	**-**

Wallonie		Flandre		Luxembourg ville		Montants non affectés		Total	
2008/09	**2007/08**	**2008/09**	**2007/08**	**2008/09** [1]	**2007/08**	**2008/09**	**2007/08**	**2008/09**	**2007/08**
10 729	9 937	20 913	17 372	1 366	-	-	-	119 086	109 507
10 308	9 325	20 461	16 599	1 354	-	-	-	114 101	102 060
-5 949	-3 439	-8 088	4 194	-3 873	-	-	-	-74 982	-6 316
-	-	213	4 008	-	-	-	-	213	8 801
4 359	**5 886**	**12 586**	**24 801**	**-2 520**	**-**	-	**-**	**39 331**	**104 546**
11,1%	5,6%	32,0%	23,7%	-6,4%	-	-	-	100,0%	100,0%
						-9 841	-11 888	-9 841	-11 888
						1 874	1 255	1 874	1 255
						-64 282	-31 349	-64 282	-31 349
						-461	-646	-461	-646
								-33 379	**61 918**
								-34 499	58 170
								1 120	3 748
2 673	2 673	5 826	5 913	-	-	-	-	15 890	15 977
92 149	93 107	360 374	367 358	81 532	-	-	-	1 922 893	1 886 500
4 991	*3 517*	*4 981*	*99 659*	*93 495*	-	-	-	*123 342*	*144 798*
2 496	2 609		-	-	-	40 847	59 445	50 612	69 273
97 318	**98 389**	**366 200**	**373 271**	**81 532**	**-**	**40 847**	**59 445**	**1 989 395**	**1 971 751**
4,9%	5,0%	18,4%	18,9%	4,1%	-	2,1%	3,0%	100,0%	100,0%
-	**-**	-	**-**	-	**-**	**888 611**	**885 130**	**939 396**	**943 244**
						1 049 999	1 028 507	1 049 999	1 028 507
						988 367	966 809	988 367	966 809
						61 632	61 698	61 632	61 698
-	-	-	-	-	-	**1 938 610**	**1 913 637**	**1 989 395**	**1 971 751**

(1) La différence entre la valeur d'investissement et la valeur de l'immeuble au 30 septembre 2009 se porte à 11,96 millions €, tandis que le montant de variation de juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice est de 3,87 millions €. La différence de 8,09 millions € a été, conformément aux normes IFRS, comptabilisée en moins-value non réalisée sur actifs financiers.

E. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE (BEFIMMO EN TANT QUE BAILLEUR)

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours. Il s'agit bien des loyers non indexés qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08
REVENUS LOCATIFS		
À moins d'un an	123 893	113 324
Entre un et cinq ans	390 694	384 859
À plus de cinq ans	661 355	667 182
Total	**1 175 943**	**1 165 365**

Les loyers conditionnels perçus par Befimmo représentent l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers et s'élèvent respectivement à 2,49 et 2,69 millions € pour les exercices 2008/2009 et 2007/2008.

Bail-type de Befimmo

La grande majorité des immeubles de Befimmo SCA (ne sont notamment pas visés ici les immeubles de Fedimmo SA, les immeubles loués à la Régie des Bâtiments, et ponctuellement certains autres baux) sont loués selon un contrat de bail-type, d'une durée généralement égale à au moins neuf ans avec, selon les cas, des possibilités de breaks éventuels aux échéances triennales, moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance.

Les baux ne sont pas résiliables en dehors des échéances intermédiaires et ne peuvent généralement pas être reconduits tacitement.

Les loyers sont généralement payables soit trimestriellement, soit semestriellement par anticipation. Les loyers sont indexés annuellement à la date d'anniversaire du bail, avec le plus souvent comme plancher le dernier loyer (ou, pour les baux de la Régie des Bâtiments, le loyer de base).

Les charges communes et individuelles ainsi que les primes d'assurance sont, dans la plupart des cas, à charge des locataires qui, pour couvrir le montant de celles-ci, versent chaque trimestre (ou semestre), en même temps que le loyer, une provision. Un décompte des charges réellement encourues est établi chaque année.

Les impôts, les taxes et le précompte immobilier sont également répercutés intégralement aux locataires.

Pour garantir l'exécution des obligations qui leur incombent en vertu du bail, les locataires (à l'exception de l'État belge et de certaines Représentations) remettent, dans la plupart des cas, une garantie bancaire irrévocable et appelable à première demande.

Lors de l'entrée des locataires dans les locaux, un état des lieux détaillé est établi par un expert. À la fin du bail, les locataires doivent restituer les locaux dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Un état des lieux de sortie est établi par l'expert. Les locataires sont redevables d'une indemnité couvrant le montant des dégâts locatifs et de l'indisponibilité éventuelle des locaux pendant les travaux de remise en état.

Les locataires ne peuvent ni céder leur bail, ni sous-louer les locaux, sans l'accord exprès et préalable du bailleur. En cas d'accord de Befimmo pour la cession d'un bail, le cédant et le cessionnaire restent tenus à l'égard de Befimmo solidairement et indivisiblement.

Chaque bail est enregistré.

Bail-type de Fedimmo

Les immeubles de Fedimmo SA sont loués à l'État belge selon un contrat de bail-type.

Les baux ne sont pas résiliables avant les échéances et sont généralement conclus à long terme. À moins qu'un préavis ne soit notifié avant l'expiration du terme, ils sont tacitement prorogés pour une durée qui varie selon les baux.

Le loyer est payable semestriellement en cours de semestre et est soumis à une indexation annuelle, avec comme plancher le loyer initial.

Les charges locatives sont mises à charge du locataire en vertu des conditions particulières et les impôts et taxes sont exclusivement à charge du locataire.

Un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie sont dressés par deux experts, l'un désigné par le bailleur et l'autre désigné par le locataire, de manière à déterminer le montant de l'indemnité pour dégâts locatifs due au bailleur par le locataire.

L'État belge, locataire, n'est pas tenu de constituer une garantie locative. En cas de cession de bail à une autre personne qu'un service de l'État, une garantie locative doit être constituée.

Les lieux ne peuvent être sous-loués par le locataire qu'avec le consentement du bailleur, sauf à un service de l'État. En cas de sous-location ou de cession du bail, le locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire demeurent solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations du contrat de bail.

Le bail-type prévoit l'engagement du bailleur (Fedimmo SA) de réaliser dans les trois ans des travaux de mise en état (énumérés dans une annexe spécifique à chaque bail) et, corrélativement, pour l'ensemble de ces travaux, une augmentation du loyer (également précisée dans cette annexe) dû par le locataire (l'État belge). L'augmentation de loyer pour chaque poste de travaux est calculée selon une règle de trois et appliquée après la réalisation de chaque poste de ces travaux.

Fedimmo SA s'est ainsi engagée à réaliser des travaux pour un budget de l'ordre de 50 millions € (programme de rénovation 2007/2009). La partie de ce programme concernant la Tour WTC 3 a été postposée à la demande de l'Etat belge et sera exécutée sur la période 2009/2011.

Les baux sont enregistrés.

F. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE (BEFIMMO EN TANT QUE LOCATAIRE)

Ce tableau reprend le détail des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Befimmo, en vertu des contrats de bail en cours, concernant les contrats de location conclus par Befimmo en tant que preneur (location d'immeubles, de véhicules, etc.).

Les loyers présentés ci-après sont les loyers certains et ne tiennent donc pas compte des indexations futures.

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08
LOYERS PAYÉS		
À moins d'un an	368	348
Entre un et cinq ans	1 182	1 174
À plus de cinq ans	11 674	12 006
Total	**13 224**	**13 528**

Les loyers conditionnels payés par Befimmo, constitués principalement par l'indexation pratiquée annuellement sur les loyers, sont estimés à 7.500€ pour l'exercice 2008/2009 et 8.000€ pour l'exercice 2007/2008.

G. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08
Frais de personnel	4 855	4 031
Frais de fonctionnement	1 699	1 632
Honoraires	1 740	3 358
Frais liés au statut de SICAFI	1 548	1 613
Autres frais	-	1 254
Total des frais généraux	**9 841**	**11 888**

Les frais généraux de la Sicafi couvrent tous les frais qui ne sont pas directement imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles. Ils reprennent les frais de personnel de la Société (rémunérations, charges sociales, etc.), les frais de fonctionnement (loyer des locaux, fournitures de bureau, etc.) et les honoraires payés à divers consultants externes (juridique, technique, fiscal, etc.), notamment dans le cadre de projets spéciaux.

Les frais liés au statut de Sicafi reprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, frais de paiement de coupons, etc.) et par le statut de Sicafi (évaluation trimestrielle du portefeuille, frais de banque dépositaire, etc.), tandis que la rubrique "Autres frais" reprend principalement la rémunération du Gérant Befimmo SA, telle que définie dans les statuts de Befimmo SCA.

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08
MONTANTS VERSÉS AU GÉRANT BEFIMMO SA		
Remboursement des frais directement liés à sa mission (y compris les rémunérations des administrateurs)	993	957
Rémunération directement proportionnelle au résultat de Befimmo SCA	-	1 254
Total	**993**	**2 212**

	30.09.09	30.09.08
EFFECTIFS DE LA SOCIÉTÉ		
Nombre de personnes liées par un contrat de travail	34	31

H. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers €)			30.09.09	30.09.08
XIX.	**(+)**	**Revenus financiers**	**5 032**	**19 545**
	(+)	Intérêts et dividendes perçus	2 237	5 606
	(+)	Produits résultant d'instruments financiers de couverture	-	3 026
	(+)	Redevances de leasing	334	326
	(+)	Plus-values de réévaluation sur actifs financiers	2 448	10 586
	(+)	Autres	12	1
XX.	**(-)**	**Charges d'intérêt**	**-30 010**	**-40 239**
	(-)	Intérêts nominaux sur emprunts	-21 000	-36 707
	(-)	Reconstitution du nominal des dettes financières	-559	-372
	(-)	Autres charges d'intérêt	-8 451	-3 160
XXI.	**(-)**	**Autres charges financières**	**-39 304**	**-10 655**
	(-)	Frais bancaires et autres commissions	-1 878	-1 168
	(-)	Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-	-
	(-)	Moins-values de réévaluation sur actifs financiers	-37 426	-8 080
	(-)	Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	-	-1 407
	(+/-)	**Résultat financier**	**-64 282**	**-31 349**

Le résultat financier de l'exercice 2008/2009 est fortement impacté par les moins-values de réévaluation sur actifs financiers, constituées de:

- l'impact négatif lié à la variation de la valeur de marché des instruments financiers de couverture (principalement des IRS, IRS Callable et Twin Caps) s'élevant à 26,9 millions € net (y inclus le montant de 2,4 millions € repris en "Plus-value de réévaluation sur actifs financiers"). Sur l'exercice précédent, cet impact net était positif de 2,5 millions €;
- la prise en compte d'une baisse de valeur de 8,1 millions € sur l'actif financier constitué par l'engagement d'acquérir les actions de la société Axento SA à Luxembourg (conclu le 1er juillet 2009).

Tel que requis par la norme IFRS 7.20, les tableaux suivants permettent de distinguer la nature des actifs et passifs financiers [1] à l'origine de la charge ou du produit financier reflété dans le résultat financier de l'exercice clôturé:

Clôture au 30.09.2009	TOTAL	Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats	Prêts et créances	Passifs financiers évalués au coût amorti	Instruments de couverture de trésorerie
Profits nets ou pertes nettes	-39 232	-39 232	-	-	-
Produits d'intérêt totaux et charges d'intérêt totales pour les actifs et passifs financiers qui ne sont pas comptabilisés à leur juste valeur	-23 154	-	902	-24 056	-
Produits et charges de commissions	-1 878	-	-	-1 878	-
Autres	-18	-	-	-	-
Total Résultat sur actifs / passifs financiers	**-64 282**	**-39 232**	**902**	**-25 934**	**-**

Clôture au 30.09.2008	TOTAL	Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats	Prêts et créances	Passifs financiers évalués au coût amorti	Instruments de couverture de trésorerie
Profits nets ou pertes nettes	8 126	5 100	-	-	3 026
Produits d'intérêt totaux et charges d'intérêt totales pour les actifs et passifs financiers qui ne sont pas comptabilisés à leur juste valeur	-38 290	-	1 790	-40 080	-
Produits et charges de commissions	-1 168	-	-	-1 168	-
Autres	-17	-	-	-	-
Total Résultat sur actifs / passifs financiers	**-31 349**	**5 100**	**1 790**	**-41 248**	**3 026**

(1) Les actifs et passifs financiers sont analysés dans la section M.

I. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les composantes de la charge d'impôts sur le résultat sont présentées ci-dessous:

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08
Charge d'impôts courants	**461**	**646**
Impôts courants de l'exercice	460	599
Ajustement des impôts courants d'exercices antérieurs	1	46
Charge d'impôts différés	-	-
Total charge d'impôts sur le résultat	**461**	**646**

Befimmo est une société en commandite par actions disposant du statut de Sicafi, ce statut prévoyant l'exemption de l'impôt des sociétés sur son résultat.

La Société fait cependant l'objet d'une imposition au taux d'impôt des sociétés (33,99%) sur ses dépenses non admises. Le montant estimé d'impôt à payer sur ces dépenses au 30 septembre 2009, qui s'élève à 460.000€, a été intégralement provisionné au 30 septembre 2009.

Par ailleurs, en tant que société anonyme, la filiale Fedimmo est quant à elle soumise à l'impôt des sociétés. Toutefois, après déduction des intérêts notionnels calculés sur les fonds propres de Fedimmo, sa base imposable de l'exercice 2008/2009 est nulle et un montant de 12,7 millions € d'intérêts notionnels est reporté sur les exercices suivants. Tenant compte des réserves d'intérêts notionnels antérieurement constituées, la réserve totale à reporter sur les exercices ultérieurs s'élève au 30 septembre 2009 à 27,3 millions €.

Outre le fait qu'aucun impôt courant n'est enregistré pour Fedimmo, il y aurait donc lieu de comptabiliser un actif d'impôt différé, d'un montant équivalent à 33,99% du report des intérêts notionnels, pour refléter la réserve fiscale déductible des bénéfices futurs. Cependant, étant donné que les perspectives fiscales établies pour Fedimmo montrent que sa base imposable devrait être nulle à chaque exercice, grâce à la déductibilité des intérêts notionnels, la Société ne devrait pas réaliser cet actif d'impôt différé, de sorte que celui-ci n'est pas comptabilisé.

De même, Fedimmo n'étant pas soumise au référentiel IFRS pour l'établissement de ses comptes statutaires, les normes comptables belges requièrent que la valorisation de son portefeuille immobilier soit établie selon la méthode du coût amorti. Ainsi, cette méthode de valorisation crée un écart entre la base fiscale des immeubles (fixée selon les normes belges) et leur valeur comptable en consolidation qui, conformément au référentiel IFRS, correspond à la juste valeur. Au 30 septembre 2009, la base fiscale du portefeuille s'établit à 662,5 millions €, inférieure à sa valeur comptable IFRS, qui s'élève à 684,0 millions €. Cette différence temporelle de 21,4 millions € pourrait donner lieu à la comptabilisation d'un passif d'impôt différé au taux de 33,99%. Cependant, ce montant de passif étant compensé par l'actif d'impôt différé décrit ci-dessus (lié au report des intérêts notionnels), il n'y a pas lieu de l'enregistrer dans les comptes consolidés au 30 septembre 2009.

J. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par la moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation au cours de l'exercice concerné.

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs chez Befimmo, les résultats de base et dilué sont identiques.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en milliers €)	**30.09.09**	**30.09.08**
NUMÉRATEUR		
Résultat net de l'exercice	-33 379	61 918
Intérêts minoritaires	1 120	3 748
Part du groupe	-34 499	58 170
DÉNOMINATEUR		
Nombre d'actions émises à la fin de la période (en unités)	16 790 103	13 058 969
Moyenne pondérée d'actions en circulation durant la période (en unités)	14 060 753	13 058 969
Résultat net par action (de base et dilué) (en €)	**-2,45**	**4,45**
Dividende de l'exercice		
Acompte sur dividende (brut)	43 940	-
Dividende brut attribuable	17 581	59 457
Dividende brut total de l'exercice	**61 521**	**59 457**
Dividende brut par action (en €)	3,36 / 1,04	4,55

K. GOODWILL

L'acquisition de Fedimmo a généré pour Befimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition (frais de transaction inclus) et la quote-part de Befimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill, enregistré à l'actif du bilan des états financiers consolidés, représente les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimalisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement.

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution de la valeur du goodwill au cours de l'exercice:

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08
COÛT		
Solde de début d'exercice	**15 977**	**16 172**
Montants additionnels liés à des regroupements d'entreprises réalisés durant l'exercice	-	-
Diminutions liées à des ventes d'actifs réalisées durant l'exercice	-87	-195
Solde de fin d'exercice	**15 890**	**15 977**
PERTES DE VALEUR		
Solde de début d'exercice	-	**-**
Pertes de valeur enregistrées durant l'exercice	-	-
Solde de fin d'exercice	-	**-**
VALEUR COMPTABLE		
Valeur en début d'exercice	**15 977**	**16 172**
Valeur en fin d'exercice	**15 890**	**15 977**

Le goodwill a été affecté aux groupes d'unités génératrices de trésorerie qui bénéficieront des synergies de l'acquisition, ce qui correspond dans le cas du portefeuille de Fedimmo aux groupes d'immeubles répartis par secteur géographique selon leur localisation. Cette répartition du goodwill par secteur géographique est illustrée dans le tableau ci-dessous.

En ce qui concerne les mouvements de l'année, une diminution du goodwill a été actée lors de la cession de l'immeuble sis Frankrijklei à Anvers en février 2009. Cet immeuble sortant du portefeuille de la Société, le goodwill qui y est lié a été extourné afin d'être intégré dans le calcul du résultat de cession réalisée.

Test de dépréciation

Au terme de chaque exercice comptable, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté sur la base des secteurs géographiques) en comparant la valeur comptable des groupes d'immeubles (y compris le goodwill affecté à 100%) à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des groupes d'immeubles est déterminée par l'expert immobilier sur la base d'un calcul d'actualisation des flux de trésorerie générés par ces immeubles, calcul dont les hypothèses sont conformes aux prescrits de la norme IAS 36. Cette valeur d'utilité est équivalente à la valeur d'investissement des immeubles.

Le résultat de ce test réalisé au 30 septembre 2009 (illustré dans le tableau ci-dessous) indique qu'aucune dépréciation ne doit être actée car la valeur d'utilité par secteur est supérieure à la valeur comptable.

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES (en milliers €)	**Goodwill**	**Valeur comptable** (y compris le goodwill à 100%)	**Valeur d'utilité**	**Dépréciation**
Bruxelles centre-ville	597	29 675	29 741	-
Bruxelles quartier Léopold	2 108	99 756	99 864	-
Bruxelles espace Nord	4 685	213 220	213 251	-
Région wallonne	2 673	82 773	82 991	-
Région flamande	5 826	276 085	276 528	-
Portefeuille total	**15 890**	**701 509**	**702 376**	**-**

Test de sensibilité

La méthode de calcul de la juste valeur des immeubles de placement par les experts indépendants repose sur la fixation de plusieurs hypothèses spécifiques, à savoir principalement le taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les immeubles et la valeur résiduelle propre à chaque immeuble.

La sensibilité de la valeur du goodwill aux variations du taux d'actualisation des flux de trésorerie générés par les groupes d'immeubles auxquels le goodwill a été affecté a été testée. Il apparaît qu'une augmentation de ce taux de 6,85% est nécessaire pour observer les premières dépréciations de valeur du goodwill comptabilisé. Au-delà de ce niveau, une augmentation supplémentaire de 1% de ce taux entraînerait une dépréciation de 6.260€ de la valeur du goodwill.

L. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(en milliers €)	
Valeur comptable au 30.09.2007	**1 812 899**
Acquisitions	100 355
Autres investissements	44 441
Cessions	-64 879
Variations de la juste valeur	-6 316
Valeur comptable au 30.09.2008	**1 886 500**
Acquisitions	93 495
Autres investissements	29 848
Cessions	-3 878
Variations de la juste valeur	-74 982
Variation de valeur sur Axento avant acquisition comptabilisée en résultat financier	-8 090
Valeur comptable au 30.09.2009	**1 922 893**
dont : - Immeubles de placement	1 918 317
- Actifs détenus en vue de la vente	4 576

Durant l'exercice écoulé, un immeuble a été vendu, sis Frankrijklei à Anvers.

Les cessions intervenues durant l'exercice 2007/2008 concernent principalement la cession du portefeuille semi-industriel et des 2 immeubles de bureaux Woluwe Garden, dans le cadre de laquelle Befimmo a octroyé une garantie de revenus et une garantie de réhabilitation du site. Conformément aux prescrits de la norme IAS 37, ces garanties ont été portées dans les comptes et s'élèvent au 30 septembre 2009 à 2,3 millions €.

Le tableau d'évolution des immeubles de placement met en évidence la répartition entre le prix payé pour l'acquisition d'Axento et la variation de valeur avant acquisition, enregistrée conformément aux normes IFRS en résultat financier sous la rubrique "Moins-values de réévaluation sur actifs financiers".

La rubrique "Actifs détenus en vue de la vente" comporte un immeuble pour lequel un compromis de vente a été signé et qui devrait donc, moyennant la réalisation de certaines conditions, sortir du portefeuille de Befimmo au cours de l'exercice 2009/2010.

Engagements

Engagements vis-à-vis des locataires

Fedimmo est engagée vis-à-vis de l'Etat belge à réaliser des travaux dans l'ensemble du portefeuille pour un budget contractuel de 49,0 millions €, dont 26,6 millions € sont à réaliser pour la fin de l'année 2009. Le solde des travaux, dont le budget contractuel s'élève à 22,2 millions €, concerne la rénovation de la Tour 3 du World Trade Center qui a été postposé (2009/2011) à la demande de la Régie des Bâtiments. Au 30 septembre 2009, un montant total de 21,0 millions € a été réalisé.

Fedimmo est également engagée vis-à-vis de la Régie des Bâtiments à construire et à mettre à disposition du Service Public Fédéral Finances le 1er juin 2013 un nouvel immeuble d'environ 36.700 m² rue Paradis à Liège. Le budget total du projet s'élève à 91,1 millions €.

Engagements contrats – en cours – signés avec entrepreneurs agréés

Engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés:

Les principaux engagements contractés par Befimmo avec des entrepreneurs agréés représentent un montant de l'ordre de 6,7 millions € TVAC. Ces engagements sont liés aux immeubles Central Gate, Ikaros Business Park, Telex (anciennement dénommé Impératrice), Empereur.

Engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés:

Les principaux engagements contractés par Fedimmo avec des entrepreneurs agréés représentent un montant de l'ordre de 94,6 millions € TVAC. Ces engagements sont liés aux immeubles Liège-Rue Paradis, Pacheco, Halle, Kortrijk, Roeselare, Dendermonde, Tielt, Tienen, WTC-Tour 3, Froissart, Paradis (Nouveau centre des Finances).

Restrictions à la cession

Aucun immeuble du portefeuille de Befimmo n'est grevé d'une hypothèque ou de toute autre restriction relative à la possibilité de réalisation ou de transfert, sous la seule réserve des dispositions standards contenues dans plusieurs conventions de crédit, notamment les crédits syndiqués du 30 mars 2006 et du 27 juin 2008 (interdiction de vendre un immeuble destiné à être loué à une société du groupe ou racheté par une société du groupe) et qui n'ont pas d'impact sur leur valeur.

De même, aucun immeuble du patrimoine de Befimmo n'est grevé de restriction relative à la récupération des produits, sous la seule réserve que, dans le cadre de deux opérations financières ayant permis de bénéficier de conditions intéressantes, l'immeuble Poelaert ainsi que 4 immeubles du portefeuille de Fedimmo (à Bruxelles Avenue des Arts, Rue du Gouvernement Provisoire, Rue Lambermont et à Knokke Majoor Vandammestraat) ont fait l'objet d'un financement par cession de créances de loyers futurs à un organisme financier, et ne peuvent être transférés sans l'accord préalable du cessionnaire des loyers ou le remboursement anticipatif de la dette financière.

M. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Clôture au 30.09.2009	TOTAL	Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats	Prêts et créances	Passifs financiers évalués au coût amorti	Instruments de couverture de trésorerie
ACTIF					
Actifs financiers non courants					
F. Actifs financiers non courants	2 412	2 386	27	-	-
G. Créances de location-financement	2 439	-	2 439	-	-
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	551	-	551	-	-
C. Créances de location-financement	7 326	-	7 326	-	-
D. Créances commerciales	23 520	-	23 520	-	-
E. Autres actifs courants	2 889	-	2 889	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 096	-	6 096	-	-
Total actifs financiers	**45 234**	**2 386**	**42 848**	**-**	**-**
PASSIF					
Passifs financiers non courants					
B. Dettes financières non courantes	745 414	-	-	745 414	-
C. Autres passifs financiers non courants	18 854	18 854	-	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants					
B. Dettes financières courantes	47 019	-	-	47 019	-
D. Dettes commerciales et autres dettes	96 827	-	-	96 827	-
Total passifs financiers	**908 114**	**18 854**	**-**	**889 260**	**-**

Clôture au 30.09.2008	TOTAL	Actifs ou Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultats	Prêts et créances	Passifs financiers évalués au coût amorti	Instruments de couverture de trésorerie
ACTIF					
Actifs financiers non courants					
F. Actifs financiers non courants	23 827	8 349	15 477	-	-
G. Créances de location-financement	9 772	-	9 772	-	-
Actifs financiers courants					
B. Actifs financiers courants	1 870	230	1 640	-	-
C. Créances de location-financement	56	-	56	-	-
D. Créances commerciales	22 765	-	22 765	-	-
E. Autres actifs courants	2 986	-	2 986	-	-
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 556	-	4 556	-	-
Total actifs financiers	**65 831**	**8 579**	**57 252**	**-**	**-**
PASSIF					
Passifs financiers non courants					
B. Dettes financières non courantes	857 016	-	-	857 016	-
D. Dettes commerciales et autres dettes	5 418	-	-	5 418	-
Passifs financiers courants					
B. Dettes financières courantes	15 379	-	-	15 379	-
D. Dettes commerciales et autres dettes	37 181	-	-	37 181	-
Total passifs financiers	**914 994**	**-**	**-**	**914 994**	**-**

Description des principaux actifs et passifs financiers

1. Actifs financiers non courants et courants

La rubrique des Actifs à la juste valeur via résultat inclut principalement les instruments dérivés qui ne sont pas reconnus comme instruments de couverture tels que définis dans la norme IAS 39, à savoir les IRS, les IRS Callable, les options Cap et Twin Cap détenus par la Société, pour autant que la valeur de marché soit positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif. Au 30 septembre 2009, Befimmo ne détient aucun instrument financier auquel la comptabilité de couverture prévue à la norme IAS 39 n'est appliquée.

La rubrique "Prêts et créances" reprend divers montants à récupérer auprès de contreparties de la Société.

2. Créances de location-financement (courants et non courants)

Cette rubrique se rapporte à des contrats de location-financement (conformément à la norme IAS 17) portant sur les actifs suivants: d'une part, l'immeuble situé à Wandre; d'autre part, les immeubles WTC Tours 3 et 4 (contrats d'emphytéose sur le terrain et les constructions).

3. Dettes financières courantes et non courantes

	30.09.09	30.09.08
DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES		
Établissements de crédit	529 068	597 651
Location-financement	-	51 705
Autres : Emprunts	214 720	206 236
Autres : Garanties locatives reçues	1 626	1 425
Total	**745 414**	**857 016**

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08
DETTES FINANCIÈRES COURANTES		
Établissements de crédit	1 877	8 970
Location-financement	45 142	6 409
Total	**47 019**	**15 379**

La rubrique “Dettes financières” (non courantes et courantes) vis-à-vis des **établissements de crédit** reprend tous les financements de type bancaire détenus par la Société. Cette rubrique inclut donc également les deux financements effectués sous la forme de cession de créances.

La rubrique “**Autres – emprunts”** enregistre l’encours de billets de trésorerie émis par la Société à la date de clôture. Bien que ces émissions soient effectuées à court terme, la totalité du programme bénéficie d’une ligne de back-up pour une durée résiduelle de plus de 12 mois (via la partie non utilisée des lignes bilatérales et des crédits syndiqués mis en place), ce qui assure à la Société la capacité de refinancer les émissions à moyen et long terme. C’est pourquoi la Société a opté pour une comptabilisation de ces dettes en dettes financières non courantes.

La rubrique “**Autres – garanties locatives reçues”** reprend le montant des garanties locatives reçues en trésorerie des locataires du portefeuille immobilier de la Société. Leur valeur comptable équivaut à leur juste valeur.

La sous-rubrique “**Location-financement”** inclut la dette liée au contrat d’emphytéose sur l’immeuble WTC Tour 3 dont Fedimmo est le locataire emphytéotique. Cette dette est comptabilisée en dettes courantes.

Les paiements futurs liés à cette dette de location-financement sont les suivants:

(en milliers €)	Loyers nominaux
À moins d'un an	46 068
Entre un et cinq ans	-
À plus de cinq ans	-
Total	**46 068**

4. Autres passifs financiers non courants

La rubrique "Autres passifs financiers courants" reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers, conformément à la norme IAS39, qui ont une valeur négative. Vu la baisse des taux d'intérêts, les deux instruments IRS que possède Befimmo, décrits infra, ont subi une correction de valeur. Ils ont dès lors été reclassés de Actifs Financiers non courants à Passif Financiers non courants, la différence de valeur constatée étant quant à elle comptabilisée en compte de résultats sous la rubrique "Moins-Values de réévaluation sur actifs financiers".

5. Dettes commerciales et autres dettes courantes

(en milliers €)		30.09.09	30.09.08
b.	Commerciales	43 182	34 103
	- Fournisseurs	19 508	20 260
	- Locataires	23 674	13 843
c.	Autres	67 324	12 864
	- Fiscales, salariales et sociales	14 058	10 099
	- Autres	53 266	2 765
Total		**110 506**	**46 967**

La rubrique "Dettes commerciales" vis-à-vis des fournisseurs enregistre les montants dus aux différents fournisseurs de biens et prestataires de services. Les dettes vis-à-vis des locataires correspondent quant à elles aux montants d'acomptes reçus en tant que provisions pour charges communes payées à l'avance par les locataires, ainsi qu'aux paiements de loyers relatifs aux périodes ultérieures.

Dans la rubrique "Autres", la première sous-rubrique inclut principalement les montants de dettes relatives aux taxes et précomptes dus par la Société; tandis que la deuxième sous-rubrique reprend les autres dettes à court terme de la Société. Cette dernière rubrique enregistre le montant de l'acompte sur dividende qui a été octroyé en juin 2009 aux actionnaires.

Comptabilisation

Dans les comptes IFRS de Befimmo, la valeur des actifs et passifs comptabilisés équivaut à leur juste valeur, étant donné que les principaux postes d'actif (immeubles de placement, certificats immobiliers, etc.) sont comptabilisés à leur valeur de marché ou au cours de bourse de clôture, et que les dettes financières sont majoritairement à taux flottant tandis que les dettes commerciales sont à court terme; ces passifs présentent donc des valeurs nominales quasi équivalentes à leurs valeurs de marché.

Befimmo et Fedimmo disposent au 30 septembre 2009 de dettes financières à taux fixes qui consistent en des cessions de créances de loyers futurs, structurées à taux fixes, pour un montant total de 82,6 millions €. Les taux fixes déterminés pour ces dettes à long terme ne correspondent en général plus aux taux pratiqués actuellement sur le marché, ce qui entraîne une différence entre leurs valeurs nominales enregistrées au passif du bilan et leurs justes valeurs. Le tableau ci-après reprend la comparaison entre le total des dettes à taux fixes en valeur nominale et en juste valeur au terme des exercices comptables 2007/2008 et 2008/2009. Notons que la juste valeur des dettes à taux fixes est estimée en actualisant leurs cash-flows futurs à l'aide d'un taux tenant compte du risque de crédit de la Société. Cette juste valeur est mentionnée dans le tableau ci-dessous à titre informatif, la valeur comptable étant la valeur nominale.

	30.09.09		30.09.08	
(en milliers €)	Valeur nominale	Juste valeur	Valeur nominale	Juste valeur
Dettes financières à taux fixes	**82 590**	**88 833**	**93 377**	**94 110**

Description quantitative des principaux risques

Le rapport de gestion comporte un chapitre d'information sur les principaux risques, et plus particulièrement une partie consacrée aux principaux risques financiers. Cette information constitue un complément à la description quantitative des principaux risques détaillés ci-dessous.

A. Risque de crédit

Les tableaux ci-après présentent, en date de clôture, les montants d'exposition maximale de la Société au risque de crédit, et ce par catégorie de contrepartie:

	TOTAL	Banque	Corporate	État	Autres
Actifs financiers au 30.09.2009	**45 234**	**9 590**	**21 632**	**13 919**	**93**
Actifs financiers au 30.09.2008	**65 831**	**29 405**	**19 455**	**16 170**	**801**

Afin de limiter le risque de contrepartie, dans le cadre de l'activité de location immobilière mais aussi lors d'opérations d'investissements ou de désinvestissements, Befimmo a reçu les garanties suivantes:

Garanties reçues à la clôture de l'exercice		**30.09.2009**	**30.09.2008**
Garanties locatives sur baux	Comptes bloqués	15 247	14 032
Garanties locatives sur baux	Garanties reçues en cash	1 626	1 425
Garanties sur travaux d'investissement	Comptes bloqués	18 379	4 565
Garanties sur acomptes d'investissement	Compte bloqué	-	14 303
Acompte sur désinvestissement (immeubles à baux courts)	Compte bloqué	-	430
Acompte sur désinvestissement (immeubles à baux courts)	Garantie reçue en cash	675	675
Garantie sur désinvestissement (immeubles à baux courts)	Garantie bancaire	12 825	12 825
Garanties sur acquisition	Garantie bancaire	9 460	-
Total		**58 211**	**48 255**

Befimmo effectue un suivi régulier du recouvrement de ses créances, dont le détail des échéances à la date de clôture pour les créances commerciales est:

Balance âgée des créances commerciales (en milliers €)	**> 3 mois**	**1 à 3 mois**	**< 1 mois**	**Non échu**	**Total**
Au 30.09.2009	**5 239** (1)	**537**	**4 251**	**13 493**	**23 520**
Au 30.09.2008	**1 617**	**-65**	**-18**	**21 230**	**22 765**

Pour certains locataires présentant des retards de paiement, un plan d'apurement de la créance a été mis en place; le montant des créances dont le remboursement est organisé selon un plan d'apurement s'élevait à 90.134€ au 30 septembre 2009, par rapport à 412.005€ au 30 septembre 2008.

En outre, des réductions de valeur ont été enregistrées pour 290.000€ durant l'exercice 2008/2009 (pour 123.000€ en 2007/2008); tandis que des reprises de réduction de valeur sont également intervenues pour un montant de 113.000€ en 2008/2009 (pour 30.000€ en 2007/2008).

B. Risque lié au financement

Befimmo a axé sa stratégie de financement sur la conclusion d'emprunts à taux flottants (basés sur les taux Euribor), protégés à la hausse par l'acquisition d'instruments de couverture optionnels tels que des options Cap ou Twin Caps (plafond sur taux d'intérêt). Les taux sont néanmoins fixés sur une partie significative de sa dette (51,3% au 30 septembre 2009).

En date du 30 septembre 2009, la structure de financement de Befimmo est principalement constituée de:

> un programme de billets de trésorerie d'un montant total de 400 millions €, utilisé à concurrence de 214,7 millions € au 30 septembre 2009. Ce niveau relativement bas d'utilisation est lié aux circonstances difficiles que connaît le marché en termes de liquidité;

> des lignes de crédit bilatérales pour un montant total de 300 millions € avec une durée résiduelle supérieure à un an, utilisées à concurrence de 100,3 millions € au 30 septembre 2009;

(1) Montant principalement dû par des institutions publiques.

- un crédit syndiqué d'un montant total de 350 millions € conclu en mars 2006 pour une durée de 6 ans (prolongé d'une année supplémentaire à concurrence de 220 millions €), rémunéré sur la base des taux courts Euribor (auxquels est ajoutée une marge dépendant du rating de la Société), utilisé à concurrence de 350 millions € au 30 septembre 2009;
- un crédit syndiqué d'un montant total de 300 millions € conclu en juin 2008 pour une durée de 5 ans, rémunéré sur la base des taux Euribor (augmentés d'une marge dépendant du rating de la Société). Ce crédit n'est pas utilisé au 30 septembre 2009;
- une cession de créance de loyers futurs sur l'immeuble sis Place Poelaert pour un montant résiduel de 25,6 millions € à la date de clôture, se remboursant selon un planning bien défini sur les prochains exercices (taux fixe – durée résiduelle de 12 ans);
- Fedimmo, filiale à 90% de Befimmo, a également conclu une cession de créance de loyers futurs sur 4 immeubles de son portefeuille, pour un montant résiduel de 56,9 millions €, se remboursant selon un planning bien défini sur une durée résiduelle totale de 18 ans.

Les lignes de crédits bilatérales et/ou crédits syndiqués non utilisés servent en partie comme ligne de back-up au programme de billets de trésorerie. Afin de prévenir tout risque de marché en termes de liquidité, Befimmo veille donc à maintenir en permanence un montant de back-up équivalent à l'utilisation du programme de billets de trésorerie.

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08
ENDETTEMENT		
Non courant		
Dettes à taux flottants	663 069	721 736
Dettes à taux fixes	80 719	84 407
Total	**743 788**	**806 143**
Courant		
Dettes à taux fixes	1 871	8 970
Total	**1 871**	**8 970**
TOTAL ENDETTEMENT	**745 659**	**815 113**

Le tableau ci-dessus illustre que la majeure partie de l'endettement financier de la Société au 30 septembre 2009 est constituée de dettes financières non courantes.

En outre, la dette financière liée à l'émission par la Société de billets de trésorerie est classée en long terme, afin de mieux refléter la réalité économique de ce type de financement tout en respectant les règles de présentation selon les normes IFRS.

Cette stratégie de financement a résulté en un coût moyen de financement lors de cet exercice de l'ordre de 3,58% (marge et coût de couverture en vigueur compris) pour une durée moyenne de l'ordre de 3,18 années. Sa structure de financement étant majoritairement à taux flottants, la Société reste cependant relativement exposée aux fluctuations des taux d'intérêt de marché.

Befimmo a donc mis en place une stratégie de couverture des taux d'intérêt, destinée à limiter l'impact potentiel d'une augmentation des taux courts sur ses charges financières. Le Conseil d'administration a dès lors défini comme politique de couvrir 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. L'application de cette politique a amené la Société à acquérir auprès d'établissements financiers les instruments financiers suivants:

> options Cap à 4,5%, couvrant la période du janvier 2012 à décembre 2015, pour un notionnel de 150 millions €, basé sur Euribor 3 mois;

> options Twin Cap 3,5%-5%, acquises en octobre 2006 et mars 2007, couvrant la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2011, pour un notionnel de 400 millions €. Ces instruments, dont les notionnels sont basés pour moitié sur Euribor 1 mois et 3 mois, permettent à la Société de limiter à la hausse les évolutions de taux d'intérêt à un niveau de 3,5%, ce plafond s'établissant à 5% lorsque les taux dépassent ce second niveau;

> IRS Callable à 3,73%, acquis en mars 2007 pour une période de 5 ans et pour un notionnel de 200 millions €. Cet instrument fixe le taux d'intérêt (pour moitié sur Euribor 3 mois et Euribor 1 mois) à un niveau de 3,73% sur environ 27% de la dette totale de Befimmo, et ce pendant 5 ans. Dans le cadre de l'acquisition de cet instrument, Befimmo a cependant vendu à la banque une option d'annuler le swap à une date donnée, en l'occurrence en mars 2009, 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 mars 2009. La banque n'a pas exercé son option et l'instrument a donc été maintenu;

> IRS Callable à 3,90%, acquis en novembre 2007 pour une période de 10 ans et pour un notionnel de 100 millions €. Cet instrument permet de fixer le taux d'intérêt (Euribor 3 mois) à un niveau de 3,90% sur environ 13,5% de la dette totale de Befimmo, et ce pendant 10 ans. Dans le cadre de l'acquisition de cet instrument, Befimmo a cependant vendu à la banque une option d'annuler le swap à une date donnée, en l'occurrence au 31 décembre 2010, 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;

> en outre, pour limiter son risque de taux sur des périodes ponctuelles (fin d'année...), Befimmo a acquis durant l'exercice des contrats FRA ("Forward Rate Agreement"), consistant à fixer à l'avance un taux d'emprunt sur des périodes limitées. En date du 30 septembre 2009, aucun contrat de ce type n'était encore en vigueur.

Le traitement comptable de ces instruments en IFRS est à évaluer au cas par cas. Cependant, les particularités des instruments détenus par Befimmo (options "Twin Cap" et IRS "Callable") n'ont pas permis leur reconnaissance comme instruments de couverture au regard des normes IFRS. Befimmo a également choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture pour les instruments Cap qu'elle a acquis courant 2009. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading en IFRS, c'est pourquoi leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Il est à noter que la valeur de marché des instruments dérivés est communiquée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis.

Sur la base des hypothèses budgétaires actuelles (voir chapitre sur les perspectives dans le rapport de gestion), le tableau ci-après illustre la correspondance entre le montant de la dette et les instruments de couverture sur les trois prochains exercices de Befimmo:

(en millions €)	Réalisé 2007/2008 (au 30.09.08)	Réalisé 2008/2009 (au 30.09.09)	Prévision 2009/20010 (au 30.09.10)	Prévision 2010/2011 (au 30.09.11)	Prévision 2011/2012 (au 30.09.12)
Cap à 5%	368	-	-	-	-
Cap à 4,57% / 4,75% avec KO 5%	368	-	-	-	-
Cap à 4,5%	-	-	-	-	150
Twin cap à 3,5% - 5%	-	400	400	400	-
IRS Callable 3,73%	200	200	200	200	-
IRS Callable 3,90%	100	100	100	0/100 (1)	0/100
Montant total des couvertures	**668** (2)	**700**	**700**	**600/700**	**150/250**
Billets de trésorerie	206	215	208	237	244
Crédit syndiqué	350	350	350	510	530
Lignes bilatérales	166	100	150	-	15
Montant total des dettes à taux flottants	**722**	**665**	**708**	**747**	**789**
Dettes à taux fixes	93	83	79	75	70
Endettement total	**815**	**748**	**787**	**821**	**860**
Ratio de couverture	**93%**	**105%**	**99%**	**82%/94%**	**26%/37%**

Conformément aux méthodes comptables décrites ci-dessus, les variations de valeur des instruments dérivés détenus par la Société (instruments de couverture ou non) intervenues au cours de l'exercice comptable sont décrites dans le tableau ci-après:

(en milliers €)	Juste valeur initiale	Acquisitions de l'exercice	Variation de valeur intrinsèque en fonds propres	Variation de la juste valeur en compte de résultats	Juste valeur finale
Exercice 2008/2009	**8 550**	**1 870**	**-**	**-26 916** (3)	**-16 497** (4)
Exercice 2007/2008	**8 014**	**-**	**-4 522**	**5 058**	**8 550**

(1) Au 31 décembre 2010, la banque contrepartie de l'IRS Callable a la faculté de résilier le contrat. Dès lors, la couverture après cette date sera soit annulée, soit maintenue à hauteur de 100 millions €.
(2) D'un point de vue économique, les cap avec KO acquis en 2007 ne constituent pas une couverture supplémentaire mais bien une amélioration de la couverture existante fournie par le cap à 5%. Dès lors, le notionnel de 368 millions € sur lequel portent ces cap n'est pas additionné au montant notionnel total des instruments de couverture.
(3) Le montant de -26,9 millions € ne tient pas compte de la baisse de valeur de 8,09 millions € sur l'actif financier existant avant l'acquisition effective d'Axento.
(4) Ce montant est composé de 18,9 millions € de passifs financiers non courants et de 2,4 millions € d'actifs financiers non courants.

C. Risque de liquidité

Avec la nouvelle ligne qui a été mise en place durant l'exercice 2008/2009, la durée moyenne (pondérée) résiduelle de la structure de financement de Befimmo s'élève à 3,18 années. Les tableaux ci-après illustrent les échéances des passifs financiers détenus par la Société.

PASSIF (30.09.2009)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	745 414		681 252	64 162
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-			
Passifs financiers courants	**-**			
B. Dettes financières courantes	47 019	47 019		
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	96 827	96 827		
Total passifs financiers	**889 260**	**143 846**	**681 252**	**64 162**

PASSIF (30.09.2008)	Total	< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Passifs financiers non courants				
B. Dettes financières non courantes	857 016	-	788 424	68 592
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	5 418	-	5 418	-
Passifs financiers courants				
B. Dettes financières courantes	15 379	15 379	-	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	37 181	37 181	-	-
Total passifs financiers	**914 994**	**52 560**	**793 841**	**68 592**

N. AVANTAGES DU PERSONNEL

Le personnel de Befimmo bénéficie d'un régime de pension à prestations définies. Ce régime prévoit le paiement d'une pension de retraite, calculée sur la base de la dernière rémunération et de l'ancienneté, et d'une pension de survie. À la demande du participant, les prestations peuvent être liquidées sous forme de capital.

Le régime de pension est financé par des dotations payées au Fonds de Pension Fortis Real Estate OFP ainsi que par le paiement de cotisations définies à une assurance de groupe.

Une évaluation actuarielle, conformément à la norme IAS 19, est effectuée tous les ans par des actuaires indépendants.

L'interprétation IFRIC 14 – IAS 19, à savoir le plafonnement de l'actif au titre des prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction, est appliquée à partir de l'exercice 2008/2009. Sur la base du plan de financement adopté par Befimmo, l'application de cette interprétation n'a pas eu d'impact sur les montants comptabilisés dans le bilan pour les obligations de pension.

La valeur actuelle de l'obligation a évolué comme suit:

(en milliers €)	2008/2009	2007/2008
RAPPROCHEMENT DE LA VALEUR ACTUELLE DE L'OBLIGATION		
Solde d'ouverture	**1 471,5**	**1 224,3**
Coût des services rendus au cours de l'exercice	182,4	157,3
Coût financier	101,4	77,7
Cotisations effectuées par les participants	36,3	30,8
Coût des services passés	71,9	-
Regroupements	-	-
Écarts actuariels	586,4	-18,6
Prestations servies	-	-
Solde de clôture	**2 449,9**	**1 471,5**
Valeur actuelle des obligations - plans financés	2 449,9	1 471,5
Valeur actuelle des obligations - plans non financés	-	-

Les écarts actuariels sont principalement dus à une diminution du taux d'actualisation.

La juste valeur des actifs a évolué comme suit:

(en milliers €)	2008/2009	2007/2008
RAPPROCHEMENT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS		
Solde d'ouverture	**2 093,2**	**1 946,7**
Rendement attendu	139,3	127,7
Écarts actuariels	116,4	-350,9
Cotisations effectuées par l'employeur	427,2	338,8
Cotisations effectuées par les participants	36,3	30,9
Regroupements	-	-
Réductions ou règlements	-	-
Prestations servies	-	-
Solde de clôture	**2 812,4**	**2 093,2**

Les actifs/passifs comptabilisés au bilan sont les suivants:

(en milliers €)	2008/2009	2007/2008
RAPPROCHEMENTS DES MONTANTS COMPTABILISÉS AU BILAN		
Valeur actuelle de l'obligation	2 449,9	1 471,5
Juste valeur des actifs	-2 812,4	-2 093,2
(Excédent) / déficit	-362,5	-621,7
Écarts actuariels non comptabilisés au bilan	-	-
Coûts des services passés non encore comptabilisés au bilan	-	-
Montant non comptabilisé à l'actif du fait de la limite des actifs	362,5	621,7
Actifs / passifs comptabilisés au bilan	**-**	**-**
Passifs comptabilisés au bilan	-	-
Actifs comptabilisés au bilan	-	-

La charge totale comptabilisée en résultat se chiffre à:

(en milliers €)	2008/2009	2007/2008
CHARGE TOTALE COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT		
Coût des services rendus au cours de l'exercice	182,4	157,3
Coût financier	101,4	77,7
Rendement attendu	-139,3	-127,7
Écarts actuariels	470,0	332,2
Effet de la limite de l'actif comptabilisé au bilan	-259,2	-100,7
Coût des services passés	71,9	-
Réductions ou règlements	-	-
Charge totale	**427,3**	**338,8**

La charge est incluse dans la rubrique des frais généraux de la Société du compte de résultats IFRS.

La juste valeur des actifs se répartit de la manière suivante:

(en milliers €)	30.09.09		30.09.08	
JUSTE VALEUR DES ACTIFS				
Instruments des capitaux propres	381,8	19,9%	552,9	40,9%
Instruments d'emprunt	1 183,2	61,6%	451,5	33,4%
Biens immobiliers	35,5	1,9%	50,0	3,7%
Autres	320,0	16,7%	297,4	22,0%
Sous-total (fonds de pension)	1 920,5	100,0%	1 351,8	100,0%
Assurances de groupe	891,9		741,4	
Total	**2 812,4**		**2 093,2**	

Les actifs comprennent 1.869 actions émises par Befimmo valorisées au 30 septembre 2009 à 116 milliers €.

Le taux de rendement attendu est de 5,5%, calculé en pondérant les taux de rendement attendus sur le fonds de pension et sur l'assurance de groupe.

Ces taux de rendement attendus sont basés sur l'hypothèse d'une prime de risque de 3% sur la partie action du Fonds de Pension et d'un rendement de 4,50% l'an pour l'assurance de groupe. Le rendement effectif des actifs

pendant l'exercice se montre positif et s'élève à 255,7 milliers €. Pour l'exercice 2007/2008, celui-ci était négatif à hauteur de 223,2 milliers €.

Les hypothèses actuarielles principales sont résumées comme suit:

	30.09.09	30.09.08
Taux d'actualisation	5,00%	6,00%
Taux attendu d'augmentation des salaires	4,00%	4,00%
Taux de rendement attendu des actifs	5,50%	6,00%
Taux attendu d'augmentation des pensions	2,00%	2,00%
Table de mortalité	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

L'historique de l'excédent/déficit du régime et les ajustements liés à l'expérience de la valeur actuelle de l'obligation et de la juste valeur des actifs (c'est-à-dire sans tenir compte de la partie des écarts actuariels provenant de modifications des hypothèses actuarielles) sont résumés dans le tableau suivant:

(en milliers €)	30.09.09	30.09.08	30.09.07	30.09.06	30.09.05
Valeur actuelle de l'obligation	2 449,9	1 471,5	1 224,3	1 316,4	907,1
Juste valeur des actifs	-2 812,4	-2 093,2	-1 946,7	-1 598,0	-1 244,4
(Excédent) / déficit	-362,5	-621,7	-722,4	-281,6	-337,2
Ajustements liés à l'expérience					
a) valeur actuelle de l'obligation	78,6	113,9	78,4	102,2	non disponible
b) juste valeur des actifs	116,4	-350,9	54,1	-54,5	-46,6

Les contributions de Befimmo attendues pour l'exercice 2009/2010 sont estimées à 412,60 milliers €.

O. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Rémunérations des administrateurs de Befimmo SA et des principaux dirigeants de Befimmo SCA, supportées par Befimmo SCA.

EXERCICE 2008/2009 Nom	Avantages court terme (salaires, bonus)	Avantages posté-rieurs à l'emploi (pensions...)	Autres avantages long terme	Indemnités de fin de contrat
Benoît Godts	70 000			
Alain Devos	46 500			
Gustaaf Buelens	34 000			
Luc Vandewalle	39 500			
Marc Blanpain	53 250			
Marcus Van Heddeghem	41 500			
Gaëtan Piret	25 000			
bvba Roude - Jacques Rousseaux	62 000			
Arcade Consult bvba - André Sougné	42 500			
CEO	430 000	87 447		650 000
dont variable	150 000			
Direction [1]	577 645	96 853 [2]		
dont variable	83 650			
Total principaux dirigeants	**1 421 895**	**184 300**	**–**	**650 000**

EXERCICE 2007/2008 Nom	Avantages court terme (salaires, bonus)	Avantages posté-rieurs à l'emploi (pensions...)	Autres avantages long terme	Indemnités de fin de contrat
Benoît Godts	49 750			
Alain Devos	34 000			
Gustaaf Buelens	31 500			
Luc Vandewalle	32 500			
Marc Blanpain	45 500			
Marcus Van Heddeghem	36 500			
Gaëtan Piret	45 500			
bvba Roude - Jacques Rousseaux	55 500			
Arcade Consult bvba - André Sougné	35 000			
CEO	400 000	74 795		650 000
dont variable	*120 000*			
Direction [1]	456 878	68 027 [2]		
dont variable	*77 663*			
Total principaux dirigeants	**1 222 628**	**142 822**	**–**	**650 000**

Les avantages postérieurs à l'emploi sont décrits dans l'annexe sur les avantages du personnel.

Les relations avec les entités du groupe Fortis sont décrites dans le chapitre sur la gouvernance d'entreprise.

(1) Ce montant correspond aux rémunérations effectivement payées durant l'exercice (charges sociales incluses). Ce montant peut être impacté par des fluctuations des effectifs occupés.
(2) Assurance groupe et dotation au Fonds de Pension inclues.

DELOITTE
Réviseurs d'Entreprises
Lange Lozanastraat 270
B-2018 Anvers
Belgique

Rapport du commissaire
sur les comptes consolidés clôturés le 30 septembre 2009
présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de BEFIMMO SCA (la "société") et de ses filiales (conjointement le "groupe"), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 30 septembre 2009, le compte de résultat consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan consolidé s'élève à 1.989.395 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de l'exercice s'élève à 34.499 (000) EUR.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

À notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 30 septembre 2009, et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 13 novembre 2009
Le commissaire
DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par

Frank Verhaegen

Jurgen Kesselaers

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Siège social: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - Fortis 230-0046561-21

Compte de résultats statutaire

(en milliers €)

		30.09.09	30.09.08
I.	(+) Revenus locatifs	78 282	71 414
III.	(+/-) Charges relatives à la location	-445	-346
RÉSULTAT LOCATIF NET		**77 837**	**71 068**
IV.	(+) Récupération de charges immobilières	11 040	13 289
V.	(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	16 743	16 333
VII.	(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-15 509	-17 652
VIII.	(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	235	157
RÉSULTAT IMMOBILIER		**90 347**	**83 195**
IX.	(-) Frais techniques	-12 698	-14 545
X.	(-) Frais commerciaux	-446	-1 032
XI.	(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 340	-1 028
XII.	(-) Frais de gestion immobilière	-1 157	-919
XIII.	(-) Autres charges immobilières	-23	-4
	(+/-) Charges immobilières	-15 665	**-17 529**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**74 682**	**65 666**
XIV.	(-) Frais généraux de la Société	-6 734	-7 839
XV.	(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 715	1 251
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		**69 663**	**59 079**
XVI.	(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	7 445
XVIII.	(+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement	-50 750	-6 672
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**18 912**	**59 852**
XIX.	(+) Revenus financiers	30 185	52 649
XX.	(-) Charges d'intérêt	-25 720	-38 022
XXI.	(-) Autres charges financières	-57 407	-15 665
	(+/-) Résultat financier	**-52 943**	**-1 039**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**-34 031**	**58 813**
XXIII.	(-) Impôts des sociétés	-461	-646
	(+/-) Impôts	**-461**	**-646**
RÉSULTAT NET		**-34 492**	**58 168**
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION		**-2,45**	**4,45**

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SCA.

Bilan statutaire

(en milliers €)

ACTIF		30.09.09	30.09.08
I.	**Actifs non courants**	**1 808 528**	**1 788 104**
C.	Immeubles de placement	1 156 987	1 192 152
E.	Autres immobilisations corporelles	295	335
F.	Actifs financiers non courants	651 246	595 617
II.	**Actifs courants**	**31 499**	**27 251**
B.	Actifs financiers courants	3 922	1 943
D.	Créances commerciales	15 683	16 532
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	3 004	2 997
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 020	3 397
G.	Comptes de régularisation	3 871	2 382
TOTAL DE L'ACTIF		**1 840 027**	**1 815 354**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		30.09.09	30.09.08
CAPITAUX PROPRES		**988 367**	**966 802**
A.	Capital	233 985	186 919
B.	Primes d'émission	485 340	372 952
D.	Réserves	21 113	21 113
E.	Résultat	247 929	385 818
	a. Résultat reporté des exercices antérieurs	282 421	327 650
	b. Résultat net de l'exercice	-34 492	58 168
PASSIFS		**851 661**	**848 552**
I.	**Passifs non courants**	**708 363**	**747 377**
B.	Dettes financières non courantes	689 509	747 377
	a. Établissement de crédit	473 163	539 716
	c. Autres	216 346	207 661
C.	Autres passifs financiers non courants	18 854	-
II.	**Passifs courants**	**143 298**	**101 176**
A	Provisions	2 422	4 758
B.	Dettes financières courantes	46 847	57 038
	a. Établissement de crédit	847	7 084
	c. Autres	46 000	49 953
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	90 117	36 574
F.	Comptes de régularisation	3 912	2 806
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**1 840 027**	**1 815 354**

Le Commissaire a émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Befimmo SCA.

Note explicative de l'évolution du résulat reporté statutaire

Le montant total du résultat à affecter au 30 septembre 2009 est de 247,9 millions €. Il comporte une partie réalisée de 64,6 millions € qui correspond à l'excédent cumulé des cash-flows réalisés par rapport aux dividendes distribués et une partie non réalisée de 183,3 millions € qui correspond aux plus ou moins-values latentes comptabilisées sur le portefeuille immobilier et sur les instruments de couverture.

Après distribution du solde de dividende proposé de l'exercice (égal à 17,6 millions €), le résultat à reporter s'élèvera à 230,3 millions €, comportant une partie réalisée de 47 millions € et une partie non réalisée de 183,3 millions €.

Tableau explicatif du résultat reporté statutaire de l'exercice 2008/2009

(en millions €)	
Résultat à affecter au 30 septembre 2008	**385,8**
- non réalisé	272,3
- réalisé	113,6
Dividende de l'exercice 2007/2008	**-59,5**
Résultat reporté au 30 septembre 2008	**326,4**
- non réalisé	272,3
- réalisé	54,1
Acompte sur dividende de l'exercice 2008/2009	**-43,9**
Résultat de l'exercice 2008/2009	**-34,5**
- non réalisé	-89,0
- réalisé	54,5
Résultat à affecter au 30 septembre 2009	**247,9**
- non réalisé	183,3
- réalisé	64,6
Solde du dividende proposé de l'exercice 2008/2009 (1)	**-17,6**
Résultat à reporter au 30 septembre 2009	**230,3**
- non réalisé	183,3
- réalisé	47,0

(1) Il est à noter que le dividende de l'exercice (acompte et solde de dividende) est supérieur de 7,1 millions € à la partie réalisée du résultat de l'exercice. Cela résulte principalement du fait que Fedimmo SA, dont la comptabilité est tenue en normes comptables belges, ne peut pas distribuer l'intégralité de son cash-flow en raison de l'amortissement qu'elle doit pratiquer sur ses immeubles. Le cash-flow consolidé est quant à lui de 72,4 millions €.

Here to stay

Une vue de la rue de la Loi, Bruxelles centre-ville

Befimmo

"Ce qui fait la qualité de Befimmo, et son succès, c'est sa façon de travailler claire, précise et rigoureuse."

Olivier Bastin,
Accountant

Renseignements généraux

Renseignements généraux **142**
Renseignements de caractère général sur Befimmo SCA et son capital 143
Identification 143
Capital social 145
Identité du fondateur de Befimmo SCA 145
Société en Commandite par Actions 146
Identité et qualifications des experts immobiliers 146
Déclaration des personnes responsables 147

Extrait des statuts de Befimmo SCA **148**
Extrait des statuts coordonnés au 26 juin 2009 148

La Sicaf Immobilière (Belgique) - La SIIC (France) **154**

Annexes **156**
Portefeuille consolidé de Befimmo 156
Développement Durable 160
Mentions obligatoires 164

Renseignements de caractère général sur Befimmo SCA et son capital

1. IDENTIFICATION

1.1. Dénomination

BEFIMMO SCA, sicaf publique de droit belge.

1.2. Siège social

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

Il peut être transféré par simple décision du Gérant en tout endroit en Belgique.

1.3. Forme juridique

Société en commandite par actions de droit belge.

1.4. Constitution

BEFIMMO SCA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une société anonyme et sous la dénomination sociale de "Woluwe Garden B&D" par acte passé devant Maître Gilberte RAUCQ, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en société en commandite par actions, sous la raison sociale de "Befimmo" le 24 novembre 1995, par acte passé également devant Maître Gilberte RAUCQ. Ses statuts ont été modifiés à diverses reprises. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site Internet de Befimmo SCA (www.befimmo.be).

1.5. Durée

BEFIMMO SCA a été constituée pour une durée indéterminée.

1.6. Registre des personnes morales

BEFIMMO SCA est immatriculée au Registre des Personnes morales sous le n° 0 455 835 167.

1.7. Objet social (article 5 des statuts)

BEFIMMO SCA a pour objet principal le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie "biens immobiliers", visée à l'article 7, alinéa 1, 5° de la loi du vingt juillet deux mil quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Par biens immobiliers, il faut entendre:

> les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;

> les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;

> les droits d'option sur des immeubles;

> les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 31 ou à l'article 129 de ladite loi du vingt juillet deux mille quatre;

> les certificats immobiliers visés à l'article 2, 4° de l'arrêté royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq;

> les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la SICAF;

> ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par les arrêtés royaux pris en exécution de la loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

BEFIMMO SCA peut toutefois, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que celles définies à l'alinéa qui précède, selon les modalités prévues à l'article 6.2. des statuts, et détenir des liquidités. Ces placements et la détention de liquidités devront faire l'objet d'une décision spéciale du Gérant, justifiant leur caractère accessoire ou temporaire. La détention des valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement prédécrite. Lesdites valeurs devront en outre être négociables sur un marché organisé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

> BEFIMMO SCA peut acquérir des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de son activité.

Elle peut prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations, notamment celles visées à l'article 6 des statuts, qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son objet social dans le respect des dispositions légales qui la régissent.

Elle peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique.

L'article 559 du Code des Sociétés n'est pas d'application en vertu de l'article 20, § 4, de la loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

1.8. Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

> Les statuts de BEFIMMO SCA et de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site internet www.befimmo.be.

> Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.

> Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de BEFIMMO SCA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le désir de les recevoir.

> Les décisions de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur belge.

> Les avis financiers concernant BEFIMMO SCA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet www.befimmo.be.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le prospectus peuvent être consultés au siège social de BEFIMMO SCA.

2. CAPITAL SOCIAL

2.1. Capital émis

Au 30 septembre 2009, le capital social s'élève à 243.934.746,54€. Il est représenté par 16.790.103 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

2.2. Capital autorisé

Le Gérant est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social à concurrence de 189.727.025,09€.

Dans les mêmes conditions, le Gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription. Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à partir du 8 février 2008. Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves.

2.3. Modification du capital depuis le 30.09.08

	MONTANT (en €)	NOMBRE D'ACTIONS
Au 30.09.09	243 934 746,54	16 790 103
Au 30.09.08	189 727 025,09	13 058 969

2.4. Structure de l'actionnariat

DÉCLARANTS	NOMBRE DE DROITS DE VOTE DÉCLARÉS À LA DATE	DATE DE LA DÉCLARATION	%
AG Insurance et sociétés liées	3 156 080	15.10.08	18,8 (1)
Flottant (2)	13 634 023		81,2
dont Dexia SA	*472 099*	*29.01.09*	- (3)

3. IDENTITÉ DU FONDATEUR DE BEFIMMO SCA

BEFIMMO SCA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui Fortis Real Estate SA) dont le siège social se situe Boulevard Saint-Lazare 4-10 à 1210 Bruxelles.

(1) Sur la base de la déclaration de transparence reçue le 15 octobre 2008 et l'engagement préalable de souscrire à l'augmentation de capital de juin 2009 à hauteur de tous les droits qu'ils détenaient.
(2) Pourcentage du capital d'une société détenu par le public. Il s'agit des parts détenues par les actionnaires ayant moins de 5% du nombre total d'actions.
(3) Au moment de la déclaration, soit le 29 janvier 2009, la participation de Dexia SA était de l'ordre de 3,6%.

4. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

BEFIMMO SCA est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions ("SCA").

Une SCA se compose de deux catégories d'associés:

> l'associé commandité dont la dénomination figure dans la raison sociale et qui est indéfiniment responsable des engagements de la Société;

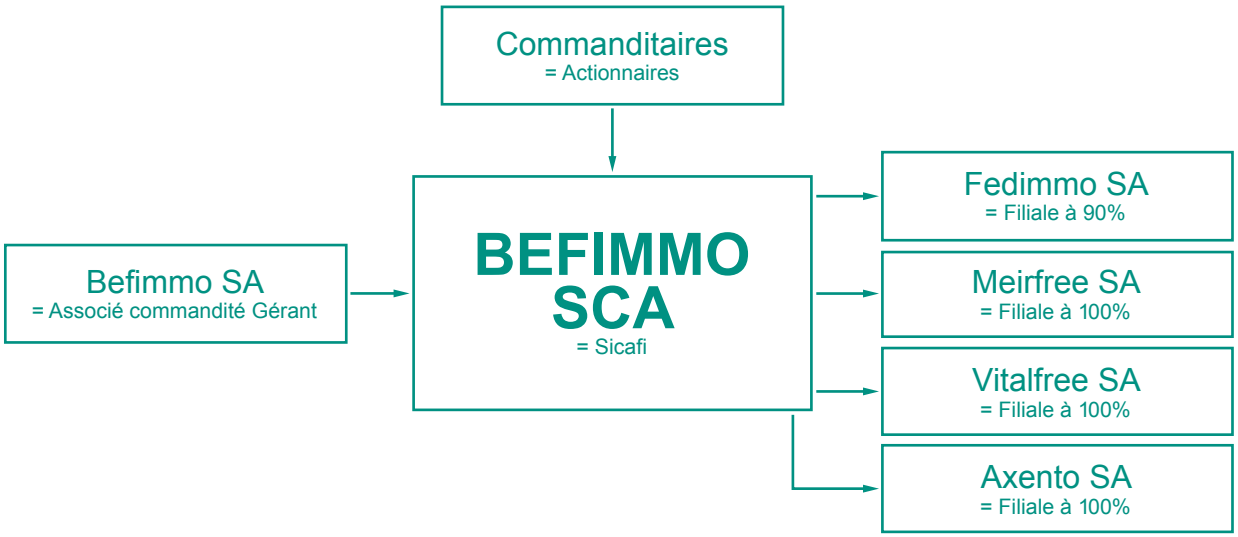
> les commanditaires ou actionnaires qui ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité.

Par ailleurs, la gestion d'une SCA est assurée par un ou plusieurs Gérants.

Dans le cas de Befimmo SCA, l'associé commandité est Befimmo SA qui assure également les fonctions de Gérant statutaire unique.

Befimmo SA est contrôlée par Fortis Real Estate Asset Management.

Befimmo SCA détient 90% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions de la SA Meirfree, 100% des actions de la SA Vitalfree et 100% des actions de la SA Axento.



5. IDENTITÉ ET QUALIFICATIONS DES EXPERTS IMMOBILIERS DE BEFIMMO SCA

BEFIMMO SCA fait appel à deux experts immobiliers à savoir: Winssinger & Associés et Jones Lang LaSalle.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

6. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Befimmo SA, gérante statutaire de la Société, représentée par son représentant permanent Monsieur Benoît De Blieck, et Monsieur Laurent Carlier, directeur financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SCA, qu'à leur connaissance:

a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation;

b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Extraits des statuts de Befimmo SCA

" BEFIMMO "
Société d'Investissement à capital fixe publique de droit belge.

SICAF publique de droit belge.
Société faisant appel public à l'Épargne.
Société en commandite par actions.
Auderghem (1160 Bruxelles)
Chaussée de Wavre, 1945
T.V.A. numéro BE 455.835.167.
Registre National des Personnes morales numéro 0 455.835.167

Extraits des statuts coordonnés au 26 juin 2009

(Les statuts coordonnés complets de Befimmo SCA peuvent être consultés au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site www.befimmo.be)

Article deux: Associée commanditée - Actionnaires

La société se compose de deux catégories d'associés :

1. La société anonyme "BEFIMMO", associée commanditée dont la dénomination figure dans la dénomination sociale et qui est indéfiniment responsable des engagements de la société. L'associée commanditée assume les fonctions de gérance de la société conformément à l'article 15 des statuts.
   Toute modification d'associée commanditée entraîne la modification de la dénomination sociale.
2. Les actionnaires qui ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité.
   Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société.
   Ils peuvent, néanmoins, agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la société.

Article six: Règles de répartition des placements

1. Les actifs de la société sont investis en biens immobiliers définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

   En vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissement, les placements immobiliers sont répartis à titre principal en trois types d'investissements :

   - les immeubles de bureaux présentant une grande flexibilité, des frais de maintenance réduits et disposant de nombreux parkings.
   - les immeubles commerciaux structurés tels que les "shopping centers".
   - les immeubles semi-industriels tels que les bureaux et entrepôts.

   Les biens immobiliers peuvent être situés en Europe.
2. Les placements en valeurs mobilières, autres que les biens immobiliers visés ci-dessus, sont effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement collectif.

   Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs qui ne sont pas placés en biens immobiliers.

   La société ne peut détenir des valeurs mobilières autres que des biens immobiliers que lorsqu'elles sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de la Communauté européenne ou négociées au Nyse, au Nasdaq ou sur une Bourse suisse.
3. La société peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilière au sens l'article 2, 9° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas dix pour-cent (10%) des actifs de la société.
4. La société peut, à titre accessoire, donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat.

Article huit: Capital

Le capital est fixé à deux cent quarante-trois millions neuf cent trente-quatre mille sept cent quarante-six euros et neuf cents (€ 243.934.746,09-). Il est représenté par seize millions sept cent nonante mille cent trois (16.790.103) actions sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 16.790.103, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées.

Article neuf: Capital autorisé

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de cent quatre-vingt neuf millions sept cent vingt-sept mille vingt-cinq euros et neuf cents (189.727.025,09 €).(1)

Dans les mêmes conditions, le gérant est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription, sans pouvoir limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée du dix-sept décembre deux mille sept.

Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, l'article 11 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF immobilières et les présents statuts. Elles peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec droit de vote. Elles peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à un autre titre – pouvant donner lieu à la création d'actions avec droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est affecté par le gérant, après imputation éventuelle des frais, à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le gérant, comme prévu ci-avant, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises par le Code des Sociétés pour une réduction de capital par remboursement aux actionnaires ou dispense de libération de leurs apports.

Article dix: Augmentation de capital

1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558, et le cas échéant 560 du Code des Sociétés, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé. Toutefois, il est interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.
2. En cas d'émission publique d'actions de la société, celle-ci devra se conformer aux règles prescrites à l'article 75, alinéa 1, de la loi du vingt juillet deux mille quatre et aux articles 28 et suivants de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF immobilières.
3. Lors de toute augmentation de capital, le gérant fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.
4. En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'assemblée générale doit le mentionner expressément.
5. En cas d'augmentation de capital avec création de prime d'émission, le montant de cette prime doit être intégralement libéré à la souscription.

Article onze: Droit de préférence

En cas d'augmentation de capital par souscription en espèces, les actions sont offertes par préférence aux propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs titres au jour de l'émission.

Conformément à l'article 11 §1 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires.

Article douze: Augmentation de capital par apport en nature

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des Sociétés.

En outre, et conformément à l'article 11 § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602 alinéa 3 du Code des Sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;

2° Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport;

3° Le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Article treize: Rachat d'actions propres

1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des Sociétés.

   Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.
2. Le gérant est autorisé à acquérir les titres dont question sub 1 lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du quinze décembre deux mille huit et est prorogeable pour des termes identiques.
3. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées selon les cas, conformément à l'article 622 § 2 du Code des Sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

(1) *En date du 26 juin 2009 il a été fait usage du capital autorisé à hauteur de 54.207.721,45€ en capital et 112.387.411,55€ en prime d'émission, de sorte que le solde du capital autorisé était à ladite date de 135.519.303,64€.*

4. Le gérant est autorisé à aliéner les actions propres acquises par la société dans les cas suivants : 1) lorsque ces actions sont cotées au sens de l'article 4 du Code ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du quinze décembre deux mille huit et étant prorogeable pour des termes identiques ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés

Article quatorze: Forme

1. Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées, dans les limites prévues par la loi.

   Les actions sont toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale.

2. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous la forme électronique, dont tout actionnaire peut prendre connaissance. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

   Toute cession entre vifs ou pour cause de mort ainsi que toute conversion de titres sont inscrites audit registre.

3. Les actions au porteur sont signées par le gérant. Ces signatures peuvent être remplacées par des griffes.

   Les actions au porteur peuvent être émises en titres unitaires ou collectifs représentatifs de plusieurs actions selon les formes à déterminer par le gérant.

4. A partir du premier janvier deux mille huit, la société n'émettra plus d'actions au porteur.

   Les actions au porteur de la société, déjà émises et inscrites en compte-titres au premier janvier deux mille huit, existent sous forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres actions au porteur seront, au fur et à mesure de leur inscription en compte-titres à partir du premier janvier deux mille huit, également automatiquement converties en actions dématérialisées.

   Au terme des délais prévus par la législation applicable à la suppression des titres au porteur, les actions qui n'auront pas encore été converties seront converties de plein droit en actions dématérialisées et inscrites en compte-titres par le gérant. Jusqu'à ce que le titulaire se manifeste et obtienne l'inscription des titres en son nom, les titres convertis seront inscrits au nom de la société.

5. Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription en compte au nom de leur titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

6. Le titulaire d'actions dématérialisées peut, à tout moment, en demander la conversion, à ses frais, en actions nominatives, et inversement.

Article quinze: Gérance

La société est gérée, dans l'intérêt exclusif des actionnaires, par un ou plusieurs gérant(s), qui doivent être associé(s) commandité(s) et désignés dans les présents statuts.

Article seize: Gérance exercée par une personne morale

Le gérant de la société est une personne morale; s'il s'agit d'une société anonyme, il agit par son conseil d'administration et, le cas échéant, son (ses) délégué(s) à la gestion journalière, en fonction de la nature des actes à accomplir dans la présente société. Les membres des organes de la personne morale gérante et, notamment, s'il s'agit d'une société anonyme, ses administrateurs et délégués à la gestion journalière, ne sont à titre personnel ni gérants, ni délégués à la gestion journalière, ni commandités de la présente société.

Article dix-sept: Organisation interne et qualification des membres des organes du gérant

Le gérant doit être organisé en manière telle qu'au sein de son conseil d'administration deux personnes physiques au moins assurent collégialement la surveillance de son ou ses délégués à la gestion journalière pour les actes intéressant la société. La direction effective doit être confiée à au moins deux personnes physiques ou sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles avec, comme représentant permanent au sens de l'article 61, § 2, du Code des sociétés, l'associé et gérant unique de la société.

Les membres de la direction effective au sens précité ainsi que les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les représentants permanents des sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles visées à l'alinéa 1er doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 38 de la loi du vingt juillet deux mille quatre et par l'article 4, § 1er, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 39 de la loi du vingt juillet deux mille quatre.

Article dix-huit: Fin du mandat de gérant

Les fonctions du gérant prennent fin dans les cas suivants :

- la démission : le gérant ne peut démissionner que si sa démission est possible au vu des engagements qu'il a pris à l'égard de la société et ne met pas la société en difficulté; sa démission doit être notifiée par la convocation d'une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de sa démission et les mesures à prendre; cette assemblée générale devra être réunie au moins un mois avant la prise d'effet de la démission;
- la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue affectant le gérant;
- la perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises par l'article 4, § 1er, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq; dans ce cas, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale avec comme ordre du jour le constat éventuel de la perte de ces conditions et les mesures à prendre; cette assemblée doit être réunie dans le mois; si seuls un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne remplissent plus les conditions précitées, le gérant pourvoit à leur remplacement dans le mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission bancaire, financière et des assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du vingt juillet deux mille quatre;

- L'interdiction au sens de l'article 39 de la loi du vingt juillet deux mille quatre, affectant tous les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant; dans ce cas, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale avec comme ordre du jour le constat éventuel de la perte de ces conditions et les mesures à prendre; cette assemblée doit être réunie dans le mois; si seuls un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant sont affectés par l'interdiction précitée, le gérant pourvoit à leur remplacement dans le mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission bancaire, financière et des assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du vingt juillet deux mille quatre;!

  Le gérant statutaire ainsi nommé est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.

  En cas de cessation des fonctions d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Ce gérant est remplacé par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts, sur convocation des autres gérants ou d'un ou des commissaires.

  Le gérant est élu par ladite assemblée sur une liste comportant au moins deux candidats, présentée par le ou les promoteurs.

Article dix-neuf: Gérance statutaire unique

Est nommée gérant statutaire unique :

Le société anonyme "BEFIMMO", ayant son siège social à 1210 Bruxelles (Saint-Josse-ten-Noode), boulevard Saint-Lazare 4-10, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 547.509 et au Registre National des Personnes morales, sous le numéro 444.052.241.

Article vingt et un: Rémunération du gérant

1. Le gérant recevra une rémunération fixée selon les modalités définies ci-après, conformément à l'article 19 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

   Il aura en outre, droit au remboursement des émoluments et frais liés à sa mission, énumérés dans un prospectus visé à l'article 21 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

2. La rémunération du gérant est calculée chaque année en fonction du résultat consolidé avant impôts, part du groupe, de l'exercice comptable concerné, résultant des comptes établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

   Ce résultat est adapté comme suit aux fins du présent article :

   (i) les plus-values ou moins-values résultant de l'évaluation à la juste valeur des immeubles de la société ou de ses filiales et des autres biens immobiliers au sens de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, sont exclues du résultat dans la mesure où elles portent sur ce qui excède la valeur d'acquisition de ces éléments (investissements ultérieurs inclus) ;

   (ii) en cas de réalisation des immeubles et autres biens immobiliers visés sub (i) au cours de l'exercice, le résultat dégagé par la réalisation est corrigé de manière à ce que la plus-value ou la moins-value réalisée soit calculée par référence à la valeur la plus basse entre la valeur d'acquisition (investissements ultérieurs inclus) et la dernière juste valeur de l'actif réalisé comptabilisée dans les comptes trimestriels, sans préjudice de l'application du point (i).

   Le gérant met en place les mesures d'exécution nécessaires au calcul de cette rémunération.

3. Cette rémunération est égale à deux centièmes (2/100èmes) d'un bénéfice de référence correspondant si un bénéfice a été réalisé, à cent nonante-huitième (100/98) du résultat visé à l'alinéa 2 après imputation de cette rémunération de l'exercice comptable concerné, en manière telle qu'après imputation de la rémunération dans les charges de la société, la rémunération afférente à l'exercice représente deux virgule zéro quatre pour-cent (2,04%) du montant du résultat précité.

4. La rémunération est due au trente septembre de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation des comptes de l'exercice.

5. Le calcul de la rémunération est soumis au contrôle du commissaire.

Article vingt-deux: Pouvoirs de la gérance

1. Le gérant de la SICAF a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

2. Le gérant établit le rapport semestriel visé à l'article 76, § 1er, de la loi du vingt juillet deux mille quatre et le projet de rapport annuel et de prospectus visés à cette disposition, dans le respect des articles 52 et 53 de la loi du vingt juillet deux mille quatre.

   Le gérant désigne les experts conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et propose le cas échéant à la Commission bancaire, financière et des assurances toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1er, 8° dudit Arrêté Royal.

   Le gérant propose le cas échéant à la Commission bancaire, financière et des assurances la modification du dépositaire conformément à l'article 12, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

   Le gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la société sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

3. Le gérant peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante ou la loi du vingt juillet deux mille quatre, ainsi que leurs Arrêtés d'exécution.

4. Le gérant peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société.

   Le gérant peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

Article vingt-trois: Représentation de la société

1. La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public et en justice, par le gérant, suivant les règles légales et statutaires de représentation de ce gérant – personne morale.
2. La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites de leur mandat.
3. Conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, dans tout acte de disposition portant sur un bien immobilier au sens de l'article 2, 4° dudit Arrêté Royal, la société sera représentée par le gérant, agissant par deux personnes physiques qui doivent être membres de son organe d'administration et dont l'un doit être le représentant permanent.

Article vingt-quatre: Prévention des conflits d'intérêts

1. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux porteurs de titres, conformément à l'article 40, § 2, de la loi du vingt juillet deux mille quatre.
2. Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant de la société et les mandataires de la société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou avec une société dont elle détient le contrôle, ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales.
3. La société doit préalablement informer la Commission bancaire, financière et des assurances des opérations visées à l'alinéa 2.
4. Les opérations visées à l'alinéa 2 sont immédiatement rendues publiques et doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.
5. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas :
   - à l'acquisition de valeurs mobilières par la société dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle le gérant de la société ou les membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du deux août deux mille deux relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers;
   - à l'acquisition, par les personnes visées à l'alinéa premier, d'actions de la société;
   - aux opérations portant sur les liquidités de la société dont le gérant ou un des membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière se portent contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du deux août deux mille deux relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers.
6. En sus des dispositions qui précèdent, le gérant doit se conformer aux articles 523 et 524 du Code des Sociétés.

Article vingt-cinq: Contrôle

1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

   Ce ou ces commissaires sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable et ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages-intérêts.

   L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires, ainsi que leurs émoluments.

   Ce ou ces commissaires contrôle(nt) et certifie(nt) les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels de la société et confirme(nt), le cas échéant, toutes informations à transmettre, conformément aux articles 83 et 88 de la loi du vingt juillet deux mille quatre.
2. L'article 141, 2° du Code des Sociétés n'est pas applicable à la société ayant le statut de société d'investissement à capital fixe, conformément à l'article 83, § 1er, alinéa 2, de la loi du vingt juillet deux mille quatre.
3. Conformément à l'article 80 de la loi du vingt juillet deux mille quatre, les membres du personnel de la Commission bancaire, financière et des assurances qui y sont habilités, peuvent se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la société.

Article vingt-six: Composition - Pouvoirs

L'assemblée générale se compose du ou des associé(s) commandité(s) et de tous les propriétaires d'actions qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataires moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Article vingt-sept: Réunions

L'assemblée générale annuelle se réunit le premier jour ouvrable après le 14 décembre, à 10 heures 30 (le samedi n'étant pas considéré comme un jour ouvrable).

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/cinquième du capital social.

Les assemblées générales annuelles se tiennent au siège social ou à l'endroit de la Région de Bruxelles-Capitale indiqué dans la convocation.

Les assemblées générales extraordinaires ou spéciales se tiennent en Belgique, à l'endroit indiqué dans les convocations.

Article vingt-huit: Convocations

L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant, de l'associé commandité ou des commissaires.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément à la loi.

Article vingt-neuf: Admission à l'Assemblée

Le ou les associé(s) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée générale sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Pour être admis à l'assemblée générale, tout titulaire d'actions au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, cinq jours francs avant la date fixée pour l'assemblée (sauf délai légal obligatoirement plus court).

Les titulaires d'actions nominatives doivent, dans le même délai, informer par un écrit (lettre ou procuration) le gérant de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre d'actions pour lesquelles ils entendent prendre part au vote.

Les titulaires d'actions dématérialisées doivent, dans le même délai, effectuer le dépôt au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation d'une attestation établie par le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Article trente: Représentation

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, pourvu que celui-ci soit lui-même actionnaire et qu'il ait accompli les formalités requises pour être admis à l'assemblée.

Toutefois, les personnes morales et l'associé commandité peuvent être représentés par un mandataire non actionnaire; les mineurs, interdits ou autres incapables agissent par leurs représentants légaux.

Le gérant peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans le délai indiqué à l'article 29, alinéa 2 des statuts.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes, doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article trente et un: Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le gérant.

Le président désigne le secrétaire.

L'assemblée choisit deux scrutateurs parmi les actionnaires.

Article trente-trois: Droit de vote des actionnaires

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.
3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

Article trente-quatre: Délibérations de l'Assemblée Générale - Droit de vote

1. Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires et associé(s) commandité(s) sont présents et marquent leur accord à l'unanimité de délibérer sur de nouveaux points.
2. Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des gérants.
3. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la Commission bancaire, financière et des assurances, conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.
4. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée, à la majorité des voix

Article trente-six: Écriture sociale

L'exercice social commence le premier octobre et se clôture le trente septembre.

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises et aux dispositions dérogatoires de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières.

Les frais pouvant être supportés par la société sont notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du gérant et les frais visés à l'article 21 des statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcetera des biens immobiliers de la société, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société , ainsi que tous frais énumérés dans un prospectus visé à l'article 21 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

En outre, le gérant établit un inventaire chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

Article quarante-quatre: Adaptations légales

En cas de modification législative, le gérant est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts : Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

BEFIMMO EST SOUMISE AUX DISPOSITIONS LÉGALES EN BELGIQUE PROPRES AUX SICAFI ET POURRAIT OPTER POUR LE RÉGIME SIIC SELON LES DISPOSITIONS LÉGALES APPLICABLES EN FRANCE.

La Sicaf Immobilière (Belgique)

Le régime Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Ce concept de Société d'Investissement à Capital fixe publique est semblable aux Real Estate Investment Trusts (USA) ou aux Beleggingsinstellingen (Pays-Bas).

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cash-flows tout en bénéficiant de nombreux avantages.

Contrôlée par la Commission bancaire, financière et des assurances, la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes:

> Prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions.

> Cotation boursière.

> Un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché.

> Règles strictes en matière de conflits d'intérêts.

> Une comptabilisation du portefeuille à la valeur du marché sans pratiquer d'amortissement.

> Une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants.

> Une diversification de principe du risque: 20% maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier.

> Une exonération de l'Impôt des Sociétés pour autant que les résultats soient distribués à concurrence de 80%.

> Un précompte mobilier libératoire de 15% retenu lors du paiement du dividende.

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

Les sociétés qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt de 16,995% sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées (16,5% majorés de 3% de cotisation complémentaire de crise).

La SIIC (France)

La Société réunit, au 30 septembre 2009, les conditions d'obtention du régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées ("SIIC") visé à l'article 208-C du Code général des impôts français, dont celle relative à la détention de 15% au moins du capital et des droits de vote de la Société par des personnes détenant chacune, directement ou indirectement, moins de 2% du capital et des droits de vote.

Befimmo peut dès lors, sous certaines conditions, bénéficier de ce régime à compter du 1er octobre 2009 sous réserve d'option pour ledit régime dans les délais légaux.

Sous le bénéfice du régime SIIC, la Société serait exonérée d'impôt sur les sociétés en France sur ses résultats provenant de la location d'immeubles, ses plus-values de cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, et les dividendes reçus de sociétés ayant opté pour le régime SIIC. En contrepartie, la Société aurait pour obligation de distribuer (i) 85% de ses bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles, (ii) 50% des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés définies à l'article 8 du Code général des impôts et de filiales ayant opté pour le régime SIIC, et (iii) 100% des dividendes reçus des filiales ayant elles-mêmes opté pour le régime SIIC.

Annexe: Portefeuille consolidé de Befimmo

IMMEUBLES DE PLACEMENT (au 30.09.09)	ANNÉE DE CONSTRUC-TION / ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m^2)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE (milliers €)	QUOTE-PART DU PORTE-FEUILLE [1]	LOYERS EN COURS (milliers €)	TAUX D'OCCU-PATION
BUREAUX							
Bruxelles centre-ville							
Brederode 1 Rues de Brederode, de Namur et Thérésienne à 1000 Bruxelles	1990/2001	19 665	14	3 481	2,8%	3 496	100,0%
Brederode Corner Rues de Brederode, de Namur à 1000 Bruxelles	2008	8 036	9	1 181	1,5%	1 910	100,0%
Central Gate Rue Ravenstein 50-70 / Cantersteen 39-55 à 1000 Bruxelles	1997/2000	32 959	3/6/9	3 162	2,4%	3 087	68,3%
Empereur Boulevard de l'Empereur 11 à 1000 Bruxelles	1997/2004	5 953	9	987	0,8%	987	100,0%
Extension Justice Rue des Quatre Bras 13 à 1000 Bruxelles	2009	19 004	20,5	1 779	3,4%	4 269	100,0%
Gouvernement Provisoire Rue du Gouvernement Provisoire 15 à 1000 Bruxelles	1973/2005	2 836	21	568	0,5%	572	100,0%
Telex Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles	En cours de rénovation	15 524	-	2 442	-	-	0,0%
Lambermont Rue Lambermont 2 à 1000 Bruxelles	1850/2000	1 788	21	321	0,3%	328	100,0%
Pacheco Boulevard Pacheco 32 à 1000 Bruxelles	1976	5 481	15	609	0,5%	625	100,0%
Poelaert Place Poelaert 2-4 à 1000 Bruxelles	2001	14 146	18	3 193	2,5%	3 214	100,0%
		125 392		**17 723**	**14,7%**	**18 488**	**81,1%**
Bruxelles quartier Léopold							
Arts Rues des Arts 28/30, du Commerce 96/112 à 1000 Bruxelles	1920/2005	16 793	21	3 774	3,0%	3 808	100,0%
Froissart Rue Froissart 95 à 1000 Bruxelles	En cours de rénovation	3 185	-	83	-	-	0,0%
Guimard Rues Guimard 9, du Commerce 87-91 à 1040 Bruxelles	1997	5 357	3/6/9	805	0,7%	914	79,3%
Joseph II Rue Joseph II 27 à 1000 Bruxelles	1994	12 831	27	3 867	3,1%	3 892	100,0%
Schuman 3 Rond-point Schuman 2-4a, Rue Froissart 141a-143 à 1040 Bruxelles	2001	5 487	9	1 486	1,2%	1 561	100,0%
Schuman 11 Rond-point Schuman 11 à 1040 Bruxelles	2004	5 204	3/6/9	1 590	1,3%	1 598	100,0%
Science - Montoyer Rue de la Science 8 à 1000 Bruxelles	1959/1999	4 921	3,25	576	0,5%	581	100,0%
View Building Rue de l'Industrie 26-38 à 1040 Bruxelles	2001	11 106	3/6/9	2 094	1,6%	2 059	100,0%
Wiertz Rue Wiertz 30-50 à 1050 Bruxelles	1996	10 865	3/6/9	3 003	2,4%	3 043	100,0%
		75 749		**17 278**	**13,8%**	**17 456**	**95,6%**

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30 septembre 2009.

IMMEUBLES DE PLACEMENT (au 30.09.09)	ANNÉE DE CONSTRUC-TION / ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m^2)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE (milliers €)	QUOTE-PART DU PORTE-FEUILLE [1]	LOYERS EN COURS (milliers €)	TAUX D'OCCU-PATION
BUREAUX (suite)							
Bruxelles espace Nord							
Noord Building Boulevard du Roi Albert II 156/1 à 1000 Bruxelles	1989	42 726	25/27	8 199	6,6%	8 278	100,0%
World Trade Center - Tour 2 [2] Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	2009	68 980	9	10 944	9,7%	12 238	97,1%
World Trade Center - Tour 3 Boulevard du Roi Albert II 30 à 1000 Bruxelles	en cours de rénovation	75 800	21	9 262	7,4%	9 345	100,0%
		187 506		**28 405**	**23,7%**	**29 862**	**98,8%**
Bruxelles décentralisé							
Eudore Devroye Rue Père Eudore Devroye 245 à 1150 Bruxelles	1996	1 576	6/9	305	0,2%	309	100,0%
Goemaere Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Bruxelles	1988/1998	6 956	3/6/9	1 182	0,9%	1 187	99,9%
Hulpe 177 Chaussée de La Hulpe 177 à 1170 Bruxelles	1970	1 462	6	195	0,2%	199	79,0 %
Jean Dubrucq Avenue Jean Dubrucq 175 b 1 à 1080 Bruxelles	1991	7 744	9	862	0,7%	866	100,0%
La Plaine Boulevard Général Jacques 263G à 1050 Bruxelles	1995	15 933	12/18	3 588	2,9%	3 619	100,0%
Triomphe I Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	1998	11 498	9	2 486	2,0%	2 508	100,0%
Triomphe II Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Bruxelles	1998	9 032	6/9	1 357	1,1%	1 398	99,9%
Triomphe III Avenue Arnaud Fraiteur 25-27 à 1050 Bruxelles	1993	7 178	3/6/9	916	0,7%	924	78,0%
		61 379		**10 891**	**8,7%**	**11 009**	97,2%
Bruxelles périphérie							
Eagle Building Kouterveldstraat 20 à 1831 Diegem	2000	8 646	3/6/9	956	0,8%	962	86,6%
Fountain Plaza Belgicastraat 1/3/5/7 à 1930 Zaventem	1991	16 690	3/6/9	1 876	1,7%	2 176	86,1%
Ikaros Business Park (phases I à V) Ikaroslaan à 1930 Zaventem	1990 à 2008	46 053	3/6/9	4 650	3,9%	4 886	72,8%
Media Medialaan 50 à 1800 Vilvoorde	1999	18 104	3/6/9	1 778	1,9%	2 391	99,3%
Ocean House Belgicastraat 17 à 1930 Zaventem	1997	4 693	6/9	757	0,6%	757	100,0%
Planet II Leuvensesteenweg 542 à 1930 Zaventem	1988	10 279	3/6/9	732	0,6%	707	66,4%
Waterloo Office Park Bâtiment A, Drève de Richelle 161 à 1410 Waterloo	1992	2 005	3/6/9	295	0,3%	325	98,4%
		106 470		**11 044**	**9,7%**	**12 204**	**81,8%**

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30 septembre 2009.
(2) Est intégré dans la Tour 2 du World Trade Center un étage de 1.500 m^2 de la Tour 1 de ce même bâtiment dont Befimmo est plein propriétaire.

IMMEUBLES DE PLACEMENT (au 30.09.09)	ANNÉE DE CONSTRUCTION / ANNÉE DE RENOVATION	SURFACES LOCATIVES (m^2)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE (milliers €)	QUOTE-PART DU PORTE-FEUILLE [1]	LOYERS EN COURS (milliers €)	TAUX D'OCCUPATION
BUREAUX (suite)							
Wallonie							
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055	18	518	0,4%	523	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480	9	208	0,2%	207	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175	21	208	0,2%	220	100,0%
Chênée - Rue Large 59	1983	1 276	6	81	0,1%	82	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	15	258	0,2%	267	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	18	785	0,6%	797	100,0%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358	6	183	0,2%	189	100,0%
Liège - Rue Paradis 1	1987	38 945	6	3 988	3,1%	3 885	100,0%
Liège - Rue Rennequin-Sualem 28	1968	2 991	6	208	0,2%	211	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	21	304	0,2%	307	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070	18	460	0,4%	464	100,0%
Mons 1 - Rue Joncquois 118	2002	7 851	18	1 220	1,0%	1 224	100,0%
Mons 2 - Digue des Peupliers 71	1976	7 268	9	1 223	1,0%	1 228	100,0%
Namur - Rue Henri Lemaître 3	1925	990	9	80	0,1%	85	100,0%
Namur - Rue Pépin 5	1965	1 130	9	142	0,1%	150	100,0%
Namur - Rue Pépin 31	1900	1 018	9	74	0,1%	84	100,0%
Namur - Rue Pépin 22	1900	877	9	64	0,1%	73	100,0%
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939	9	198	0,2%	208	100,0%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	2 956	18	324	0,3%	325	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	15	203	0,2%	212	100,0%
		95 601		**10 729**	**8,5%**	**10 740**	**100,0%**
Flandre							
Antwerpen - Meir 48	1985	20 612	18/27	3 090	2,5%	3 106	100,0%
Antwerpen - Kattendijkdok - Oostkaai 22	1978	12 167	3	707	0,6%	713	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318	18	167	0,1%	171	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690	21	180	0,1%	182	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167	15	345	0,3%	348	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	21	796	0,6%	812	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	21	363	0,3%	366	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	21	264	0,2%	263	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	15	357	0,3%	363	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 170	18	245	0,2%	248	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	18	957	0,8%	982	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990/2006	1 973	9	216	0,2%	219	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	18	399	0,3%	402	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	4 623	18	563	0,5%	568	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 910	9	292	0,2%	298	100,0%

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30 septembre 2009.

IMMEUBLES DE PLACEMENT (au 30.09.09)	ANNÉE DE CONSTRUC-TION / ANNÉE DE RÉNOVATION	SURFACES LOCATIVES (m^2)	DURÉE INITIALE DES BAUX (années)	LOYERS APPELÉS PENDANT L'EXERCICE (milliers €)	QUOTE-PART DU PORTE-FEUILLE [1]	LOYERS EN COURS (milliers €)	TAUX D'OCCU-PATION
BUREAUX (suite)							
Flandre (suite)							
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696	21	370	0,3%	384	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995/2005	11 505	18	1 401	1,1%	1 414	100,0%
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 813	9	193	0,2%	196	100,0%
Leuven - Vital Decosterstraat 42/44	1993	19 033	12/15	1 864	1,5%	1 875	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	21	244	0,2%	247	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	9	358	0,3%	368	100,0%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	15	334	0,3%	340	100,0%
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 683	9	305	0,2%	304	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	21	442	0,4%	450	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987/2003	6 795	21	663	0,5%	679	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987	18	812	0,7%	820	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	15	376	0,3%	379	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	15	1 141	0,9%	1 153	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	15	436	0,4%	456	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	15	736	0,6%	748	100,0%
Tongeren - Verbindingstraat 26	2002	7 482	21	1 043	0,8%	1 053	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	18	167	0,1%	168	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	9	140	0,1%	142	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992	21	788	0,6%	795	100,0%
		192 730		**21 155**	**16,7%**	**21 010**	**100,0%**
Luxembourg ville							
Axento Luxembourg, Avenue JF Kennedy 44	2009	**13 447**	-	-	**4,2%**	**5 357**	**100,0%** [2]
TOTAL BEFIMMO		**858 274**		**117 225**	**100,0%**	**126 126**	**93,7%**

(1) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base du loyer en cours au 30 septembre 2009.
(2) L'immeuble n'est pas encore loué. Befimmo bénéficie toutefois d'une garantie de revenus de 18 mois qui viendra à expiration le 31 décembre 2010.

Annexe: Développement Durable

		Statut de rapportage (complet, partiel, incomplet, non matériel)	Page(s) du Rapport annuel 2009	Commentaire
Stratégie et analyse				
1.1	Déclaration du CEO	complet	Lettre aux actionnaires, 18	voir aussi : Politique de Développement Durable (www.befimmo.be).
2.1	Nom de l'organisation	complet	17	
2.2	Produits et /ou services	complet	17, 22-24, 25-27	
2.3	Structure opérationnelle	complet	80	
2.4	Siège social	complet	dos du Rapport annuel	
2.5	Pays d'implantation	complet	17-18, 22-24	
2.6	Nature du capital et forme juridique	complet	17	
2.7	Marchés	complet	13-16,17-18	
2.8	Taille de l'organisation	complet	17,22-24,25-27	
2.9	Changements significatifs concernant la taille, la structure ou le capital au cours de la période de rapportage	complet	6-8, 44-45	
2.10	Distinctions	non matériel	NA	Au cours de l'exercice passé, aucune distinction n'a été reçue.
Paramètres de reporting				
3.1	Période de rapportage	complet	45	
3.2	Date du dernier rapport publié	complet	45	
3.3	Cycle du reporting	complet	45	
3.5	Processus relatif au contenu du rapport	complet	44	
3.6	Périmètre	partiel	44-45	
3.7	Limite du périmètre du rapport	non matériel	NA	Il n'y a pas de limites matérielles en ce qui concerne le périmètre de rapportage.
3.8	Base de reporting pour les joint-ventures, etc.	complet	44-45	
3.10	Reformulation	non matériel	NA	Il n'y a pas de reformulation significative.
3.11	Changement de méthode de rapportage	non matériel	NA	Il n'y a pas de changement de méthode de rapportage.
3.12	Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	complet	160	
Gouvernance, engagements et dialogue				
4.1	Structure de gouvernance	complet	66-73	
4.2	Le président de l'instance dirigeante la plus élevée est-il aussi un membre exécutif ?	complet	68	

4.3	Membres indépendants du Conseil d'administration	complet	68-69	
4.14	Liste des parties prenantes impliquées dans notre organisation	partiel	44	
4.15	Base de l'identification et de la sélection des parties prenantes	partiel	44	
Indicateurs de performance				
	Note au lecteur : le programme environnemental 2009-2010 pourra être consulté sur le site web de Befimmo (www.befimmo.be)			
	Indicateurs de performance économique			
EC1	Valeur économique directe	complet	43	
EC3	Couverture des obligations découlant des plans d'avantage non publiés	complet	131 (Note: Avantage du personnel)	
	Indicateurs de performance environnementale			
EN1	Consommation totale des matières premières	incomplet	NA	Cet indicateur est matériel mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices et ceci lié aux rénovations majeures.
EN2	Matériaux recyclés	incomplet	NA	Cet indicateur est matériel mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices et ceci lié aux rénovations majeures.
EN3	Consommation directe d'énergie	incomplet	NA	Cet indicateur est matériel mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices.
EN4	Consommation indirecte d'énergie	incomplet	NA	Cet indicateur est matériel mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices.
EN6	(add) Initiatives visant à augmenter le rendement énergétique ou l'utilisation d'énergie renouvelable et réductions obtenues	partiel	38-40	Les réductions obtenues sont des prévisions.
EN7	(add) Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	partiel	38-40	Les réductions obtenues sont des prévisions.
EN8	Consommation totale d'eau	incomplet	NA	Cet indicateur est matériel mais n'est pas rapporté à ce stade-ci. Il est prévu de le développer au cours des prochains exercices.
EN11	Terrains situés en zone protégée	non matériel	NA	Befimmo poursuit une politique d'investissement en immeubles de bureaux dans les centres-villes.

EN15	Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN	non matériel	NA	A ce stade-ci, aucune espèce menacée liée aux activités de Befimmo n'a été identifiée.
EN23	Total des rejets accidentels	complet	44	
EN25	Identification de biodiversité des sources d'approvisionnement en eau significativement touchées par l'évacuation des eaux de l'organisation	non matériel	NA	Les eaux d'évacuations sont déversées dans les égouts publics.
EN26	Initiatives destinées à atténuer l'impact sur l'environnement	complet	38-40	
EN27	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés	non matériel	NA	Befimmo ne vend pas de produits.
EN30	(add) Valeur monétaire totale des dépenses	complet	38-40	
	Indicateurs de performance sociale			
	Pratiques en matière d'emploi et de travail décent			
LA1	Effectif total par type d'emploi, de contrat et par zone géographique	complet	42	
LA2	Rotation du personnel	partiel	42	
LA3	Prestations versées aux salariés à temps plein	complet	43, 131 (Note: avantage du personnel)	
LA4	Employés couverts par les conventions collectives	complet	43	
LA7	Pourcentage d'accidents du travail, maladies professionnelles, jours de travail perdus et taux d'absentéisme	complet	42	
LA10	Formation par catégories d'employés	complet	43	
LA11	Programmes de développement des compétences et de formation	partiel	42-43	
LA12	Salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques	complet	43	
LA13	Répartition hommes-femmes dans les instances dirigeantes	complet	42	
	Droits de l'homme			
HR4	Cas de discrimination	complet	44	
HR6	Travail des enfants	non matériel	NA	Cet aspect est considéré comme non-matériel pour les activités de Befimmo.
HR7	Travail forcé ou obligatoire	non matériel	NA	Cet aspect est considéré comme non-matériel pour les activités de Befimmo.

		Société		
SO4	Mesures prises pour faire face aux cas de corruption	partiel	43	voir aussi: le Code Ethique (www.befimmo.be)
SO7	Nombre total d'actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, infractions aux lois antitrust et pratiques monopolistiques	complet	44	
SO8	Valeur monétaire des pénalités significatives	complet	44	
		Responsabilité des produits		
PR2	Nombre d'incidents de non-conformité concernant les impacts sur la santé/sécurité des services	complet	44	
PR7	Nombre d'incidents de non-conformité aux réglementations relatifs à la communication marketing	complet	44	
PR8	Nombre de plaintes pour atteinte à la vie privée et de pertes de données relatives aux clients	complet	44	

Annexe: Mentions obligatoires en vertu du Code des Sociétés (art. 524)

(a) Augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé par souscription publique d'actions nouvelles avec application du droit de préférence.

Extrait du procès-verbal du Comité d'administrateurs indépendants du 14 mai 2009

Le comité d'administrateurs indépendants, assisté par un expert indépendant, a conclu que:

"***E. Absence d'abus ou de préjudice causé à la Société***

Sur la base de son analyse de la situation et de l'avis rendu par l'expert indépendant, le comité estime que les conséquences financières de cette opération et les avantages qu'elle présente pour la Société et les actionnaires, impliquent l'absence d'abus ou de préjudice pour la Société.

F. Conclusion

Dès lors, l'intervention de FIB (engagement d'exercer son droit de préférence et accord avec les banques en ce qui concerne le backstop) et la conclusion de l'Engagement Letter seraient dans l'avantage de Befimmo et de ses actionnaires, ne conféreraient aucun avantage abusif à FIB et, plus généralement, seraient conformes aux pratiques du marché."

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 18 mai 2009

Le Conseil d'administration de Befimmo SA a pris la décision suivante:

"*Contexte*

Dans le cadre de l'augmentation de capital de Befimmo à concurrence de 140 à 165 millions d'euros actuellement envisagée, avec une décote de maximum 25% par rapport à la plus basse des valeurs soit du cours de clôture moyen pondéré des trente derniers cours précédant la date de la fixation du prix d'émission, soit du cours de clôture immédiatement avant la date de fixation du prix d'émission, Fortis Insurance Belgium SA, actionnaire de Befimmo à concurrence de 18,8% (compte tenu des actions détenues par elle-même et les sociétés liées à elle, ensemble "FIB"), a accepté d'exercer ses droits de préférence et de souscrire des actions nouvelles au prorata de sa participation actuelle. Cet engagement doit encore être formalisé.

Il s'agissait d'un préalable pour la signature de l'Engagement Letter par les banques.

Aux termes de cette Engagement Letter, moyennant la conclusion de l'Underwriting Agreement, les Banques prendraient fermes les actions non souscrites à l'issue de la période de souscription avec droit de préférence et à l'issue du Rump.

Par un accord auquel Befimmo n'est pas partie, FIB s'est engagée ou s'engagerait envers les Banques, dans l'hypothèse où il reste des actions non souscrites à l'issue de la période de souscription avec droit de préférence et à l'issue du Rump, à souscrire un nombre supplémentaire d'actions tel que sa participation après l'augmentation de capital atteigne un pourcentage de maximum 19,8% dans le capital de Befimmo SCA.

Lors de sa réunion du 11 mai 2009, le Conseil d'administration a décidé, pour autant que de besoin, de soumettre l'opération envisagée (augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé et conclusion de l'Engagement Letter avec les banques qui assistent Befimmo dans l'opération), à l'appréciation d'un comité de trois administrateurs indépendants et d'inviter ce comité à se faire assister par un expert indépendant. La raison en est que, comme indiqué ci-avant, (i) un des bénéficiaires du droit de souscription préférentielle, en sa qualité d'actionnaire préexistant de Befimmo SCA, est FIB et FIB s'est engagée à exercer son droit de préférence au prorata de sa participation ; (ii) FIB pourrait, le cas échéant, souscrire un nombre complémentaire d'actions nouvelles.

Avis du comité d'administrateurs indépendants assisté d'un expert indépendant et décision du Conseil

Le comité d'administrateurs indépendants était composé de la BVBA Roude, représentée par M. Jacques Rousseaux, ainsi que de MM. Gustaaf Buelens et Marc Van Heddeghem, administrateurs indépendants de Befimmo SA, gérant statutaire de Befimmo SCA, assistés de l'expert indépendant la SCPRL TCLM-Toelen, Cats, Morlie & Co, représentée par M. Louis Laperal.

Ce comité s'est réuni le 14 mai 2009 et a donné son avis sur l'opération envisagée aux termes du rapport (auquel est annexé l'avis de l'expert) qui a été communiqué à chaque administrateur.

Le Conseil prend connaissance de ce rapport.

Ce rapport indique notamment que les éléments clefs de l'opération considérée, à savoir le niveau de décote et des fees, se comparent favorablement par rapport à un échantillon représentatif d'opérations importantes réalisées sur les marchés européens depuis début 2009.

Ce rapport conclut que l'intervention de FIB et la conclusion de l'Engagement Letter seraient dans l'avantage de Befimmo et de ses actionnaires, ne confèreraient aucun avantage abusif à FIB et, plus généralement, seraient conformes aux pratiques du marché.

Décision

Le Conseil d'administration estime par conséquent que l'intervention de FIB et la conclusion de l'Engagement Letter sont dans l'intérêt de Befimmo SCA et de ses actionnaires.

Le Conseil d'administration décide de conclure l'Engagement Letter, et confirme, pour autant que de besoin, tous les pouvoirs conférés antérieurement à Monsieur Benoît De Blieck à cet égard et mandate Monsieur Benoît De Blieck pour signer l'Engagement Letter".

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 3 juin 2009

"1. Pour rappel, dès lors que la présente augmentation de capital se réalise dans le cadre du capital autorisé et que, parmi les bénéficiaires du droit de préférence, se trouvent la société anonyme Fortis Insurance Belgium!(RPM Bruxelles 0404.494.849) et/ou des sociétés qui lui sont liées et qu'une société liée à Fortis Insurance Belgium s'est engagée à souscrire, dans l'hypothèse où toutes les actions nouvelles n'auraient pas été souscrites après la clôture de la souscription avec script, à un nombre supplémentaire d'actions nouvelles, à concurrence d'un nombre d'actions maximum tel que la participation de Fortis Insurance Belgium et des sociétés qui lui sont liées dans le capital de la Société ne dépasse pas 19,8% du capital de la Société après l'émission des actions nouvelles, le Conseil a, pour autant que de besoin, décidé d'appliquer la procédure prévue par l'article 524 du Code des sociétés ; le comité d'administrateurs indépendants, assisté par un expert indépendant, a rendu un avis favorable, dont le Conseil a pris connaissance au cours de la réunion qu'il a tenu le dix-huit mai deux mille neuf.

La procédure prévue par l'article 524 du Code des sociétés a donc été respectée.

Conformément à l'article 524 du Code des sociétés, la décision du comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et l'appréciation du Commissaire seront repris dans le rapport de gestion.

2. Conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise de la société en commandite par actions BEFIMMO (point 32), Messieurs Alain Devos et Benoît Godts, administrateurs, signalent qu'ils exercent des fonctions dans des sociétés bénéficiaires du droit de préférence.

Le Conseil d'administration de la société anonyme BEFIMMO en sa qualité d'associé commandité et gérant statutaire de la société en commandite par actions BEFIMMO estime qu'il est de l'intérêt de la société en commandite par actions BEFIMMO que ces administrateurs délibèrent et participent aux votes : outre que, comme mentionné ci-avant, la procédure prévue par l'article 524 du Code des sociétés a été appliquée pour autant que de besoin, il n'existe aucun risque que les décisions puissent être orientées pour avantager certains actionnaires au détriment d'autres puisque l'augmentation de capital se fera aux mêmes conditions pour tous les actionnaires, dans le respect du droit de préférence.

Annexe: Mentions obligatoires en vertu du Code des Sociétés (art. 524)

3. Lors de sa réunion du onze mai deux mille neuf, le Conseil d'administration de la société anonyme BEFIMMO en sa qualité d'associé commandité et gérant statutaire de la société en commandite par actions BEFIMMO a fixé la période d'exercice du droit de préférence à quinze jours calendrier à dater de l'ouverture de la souscription, soit, en principe, du quatre juin au dix-huit juin deux mille neuf inclus, sous réserve de l'hypothèse dans laquelle la date d'ouverture de la souscription serait postérieure au quatre juin, auquel cas ce délai serait adapté en conséquence.

Décisions

Le Conseil d'administration de la société anonyme BEFIMMO en sa qualité d'associé commandité et gérant statutaire de la société en commandite par actions BEFIMMO requiert le Notaire soussigné d'acter authentiquement, conformément à l'article 588 du Code des sociétés, les décisions suivantes prises dans le cadre du capital autorisé, en exécution des résolutions adoptées au cours de sa séance du onze mai dernier et de ce jour.

Etant rappelé:

- *que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société en commandite par actions BEFIMMO du dix-sept décembre deux mille sept, suivant procès-verbal publié aux annexes du Moniteur belge du huit février deux mille huit, sous les numéros 08022302 et 08022303, a autorisé le gérant statutaire, pour une période de cinq ans à dater de la publication de l'extrait de l'assemblée générale extraordinaire précitée (c'est-à-dire à partir du huit février deux mille huit), à augmenter le capital souscrit, en une ou plusieurs fois, à concurrence de cent quatre-vingt neuf millions sept cent vingt-sept mille vingt-cinq euros et neuf cents (189.727.025,09€) par émission d'actions.*
- *que cette autorisation n'a pas encore été utilisée à ce jour.!*

Première décision

En vertu du pouvoir conféré par l'article 9 des statuts et par l'assemblée générale extraordinaire du dix-sept décembre deux mille sept, le gérant statutaire de la société en commandite par actions BEFIMMO, étant la société anonyme BEFIMMO, agissant elle-même par son Conseil d'administration, décide, dans le cadre du capital autorisé et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues ci-après au huitième point de la deuxième décision :

1. d'augmenter le capital contre souscription en espèces de maximum cent soixante-six millions cinq cent nonante-cinq mille cent trente-trois euros (166.595.133,00€), prime d'émission incluse, pour le porter de cent quatre-vingt neuf millions sept cent vingt-sept mille vingt-cinq euros et neuf cents (189.727.025,09€) à deux cent quarante-trois millions neuf cent trente-quatre mille sept cent quarante-six euros et neuf cents (243.934.746,09€) maximum,

2. par l'émission de maximum trois millions sept cent trente et un mille cent trente-quatre (3.731.134) actions (ci-après les "actions nouvelles") ex coupon numéro 18 (le coupon numéro 18 donnant droit à un acompte sur dividendes uniquement en faveur des actions existantes) sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats de l'exercice en cours à partir de la date-valeur de paiement desdites actions, soit en principe à partir du vingt-cinq juin deux mille neuf (coupon numéro 19 attaché),

3. à souscrire en espèces et à libérer immédiatement intégralement au prix d'émission tel que déterminé ci-après.

Si l'offre n'est pas entièrement souscrite, la société en commandite par actions BEFIMMO se réserve le droit d'augmenter le capital à concurrence du montant souscrit, sauf dans l'hypothèse où les banques Crédit Suisse Securities (Europe) Limited, Dexia Banque Belgique SA, Fortis Banque SA, ING Belgique SA et KBC Securities SA (ci-après, les "Joint Lead Managers") résilieraient l'Underwriting Agreement visé ci-dessous au septième point de la deuxième décision.

Les motifs de cette décision et la description de l'utilisation des fonds sont repris en annexe, signée ne varietur par les membres présents du Conseil et nous, Notaire.

Deuxième décision

1. Prix d'émission

Le Conseil décide:

de fixer le prix d'émission à quarante-quatre euros et soixante-cinq cents (44,65€).

Le prix auquel les actions seront offertes est le prix d'émission.

Le prix d'émission sera publié sous la forme d'un supplément au prospectus en principe le quatre juin deux mille neuf.

Le produit du nombre d'actions nouvelles effectivement émises et du prix d'émission sera affecté au capital social à concurrence de la quotité de ce produit qui correspond au pair comptable actuel des actions de la société en commandite par actions BEFIMMO, lequel est de quatorze euros et cinquante-trois cents (14,5284842233€), tandis que le solde constituera une prime d'émission qui sera affectée à un compte indisponible "Prime d'émission" qui constituera à l'égal du capital social une garantie des tiers et ne pourra devenir disponible, sous réserve de la possibilité de son incorporation au capital, que conformément aux conditions stipulées par le Code des sociétés relatives à la modification des statuts.

2. Exercice du droit de préférence

Les actionnaires pourront souscrire aux actions nouvelles, avec droit de préférence et à titre irréductible, du quatre juin au dix-huit juin deux mille neuf inclus, dans la proportion de deux (2) actions nouvelles pour sept (7) actions existantes détenues. Le droit de préférence sera représenté par le coupon numéro 17 des actions existantes. Les actionnaires en nom recevront de la société en commandite par actions BEFIMMO une communication les informant du nombre total des droits de préférence auxquels ils ont droit ainsi que de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs droits de préférence. Les actionnaires détenant leurs actions en compte-titres seront en principe informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs droits de préférence. Les actionnaires détenant des actions au porteur peuvent participer à l'offre en apportant leurs droits de préférence représentés par le coupon numéro 17 au guichet de l'institution financière de leur choix.

Le droit de préférence, représenté par le coupon numéro 17 des actions existantes, sera détaché le trois juin deux mille neuf après la clôture d'Euronext Brussels et d'Euronext Paris et sera négociable sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et d'Euronext Paris pendant toute la période de souscription.

Les actionnaires n'ayant pas le nombre exact de droits de préférence pour souscrire un nombre entier d'actions nouvelles peuvent, durant la période de souscription, soit acheter les droits de préférence manquants pour souscrire une action nouvelle complémentaire, soit vendre les droits formant rompus. Il ne pourra jamais en résulter de souscription indivise, la société en commandite par actions BEFIMMO ne reconnaissant qu'un propriétaire par action.

3) Droits de préférence non exercés

Les actionnaires qui n'auront pas fait usage de leur(s) droit(s) de préférence au terme de la période de souscription, soit au plus tard le dix-huit juin deux mille neuf, ne pourront plus s'en prévaloir après cette date.

Les droits de préférence non exercés seront représentés par des scripts, qui seront offerts en vente par les banques Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Dexia Banque Belgique SA, Fortis Banque SA, ING Belgique SA et KBC Securities SA (ci-après, les "Joint Lead Managers") auprès d'investisseurs institutionnels belges, français et internationaux par le biais d'un placement privé accéléré sous la forme d'un bookbuilding (constitution d'un livre d'ordres).

Le placement privé des scripts interviendra dans les plus brefs délais après la clôture de la période de souscription, et en principe le vingt-deux juin deux mille neuf.

Les acheteurs de scripts devront souscrire aux actions nouvelles restant disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription avec droit de préférence.

Annexe: Mentions obligatoires en vertu du Code des Sociétés (art. 524)

Le prix de vente des scripts sera fixé en concertation entre, d'une part, la société en commandite par actions BEFIMMO et, d'autre part, Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Dexia Banque Belgique SA, Fortis Banque SA et ING Belgique SA (ci-après, les "Joint Bookrunners") en fonction des résultats du bookbuilding. Le produit net de la vente de ces scripts sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la société en commandite par actions BEFIMMO (ci-après, le "montant excédentaire") sera consigné par la société en commandite par actions BEFIMMO au profit des titulaires du coupon numéro 17 qui n'auraient pas exercé leur(s) droit(s) de préférence pendant la période de souscription et leur sera payé contre remise du coupon numéro 17 à partir du vingt-six juin deux mille neuf. Si le montant excédentaire divisé par le nombre total des droits de préférence non exercés est inférieur à un zéro virgule zéro un euro (0,01€), il ne sera pas distribué aux détenteurs de droits de préférence non exercés mais sera transféré à la société en commandite par actions BEFIMMO.

Le résultat de la souscription avec droit de préférence sera publié dans la presse financière belge et en France en principe le vingt juin deux mille neuf. Le résultat de la souscription avec scripts ainsi que le montant excédentaire et le montant revenant, le cas échéant, aux détenteurs de droits de préférence non exercés seront publiés dans la presse financière belge et en France en principe le vingt-trois juin deux mille neuf. (…)".

Appréciation du Commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés - Décision du conseil d'administration du 18 mai 2009

Au Conseil d'administration,

Dans le cadre de l'augmentation de capital (par offre en souscription publique) effectuée dans le cadre du capital autorisé par la SCA Befimmo avec intervention d'un consortium bancaire et garantie, en premier rang, de prise ferme octroyée par Fortis Insurance Belgium SA et des sociétés qui lui sont liées, notre appréciation est requise en application de l'article 524 du Code des Sociétés quant à la fidélité des données mentionnées dans l'avis du 14 mai 2009 du comité des administrateurs indépendants, ainsi que dans le procès-verbal du 18 mai 2009 du conseil d'administration. Cette appréciation sera jointe au procès-verbal dudit conseil d'administration et sera reprise dans le rapport de gestion.

Opération envisagée:

> *Le conseil d'administration a décidé d'appliquer la procédure prévue par l'article 524 du Code des sociétés dès lors que l'augmentation de capital se réalise dans le cadre du capital autorisé et que, parmi les bénéficiaires du droit de préférence, se trouvent la SA Fortis Insurance Belgium et des sociétés qui lui sont liées et qu'une société liée à Fortis Insurance Belgium s'est engagée à souscrire, dans l'hypothèse où toutes les actions nouvelles n'auraient pas été souscrites après la clôture de la souscription avec script, à un nombre d'actions maximum tel que la participation de Fortis Insurance Belgium et des sociétés qui lui sont liées dans le capital de Befimmo SCA ne dépasse pas 19,8% du capital de Befimmo SCA après l'émission des actions nouvelles.*
>
> *Fortis Insurance Belgium SA, actionnaire de Befimmo SCA à concurrence de 18,8% (compte tenu des actions détenues par elle-même et les sociétés liées à elle) a accepté de soutenir cette opération, en s'engageant à exercer ses droits de préférence et à souscrire des actions nouvelles, au prorata de sa participation.*
>
> *L'augmentation de capital est faite à un prix d'émission fixé la veille de l'ouverture de l'offre, sur base de la moyenne pondérée des cours de bourse ou du cours de clôture, diminué d'une décote de maximum 25%.*

Dans le cadre de notre mission, nos procédures ont été les suivantes :

a. *nous avons obtenu le procès-verbal du 18 mai 2009 du conseil d'administration et avons comparé la conclusion avec la conclusion du comité des administrateurs indépendants ;*
b. *nous avons examiné la fidélité des données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du conseil d'administration.*

Sur base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :

- *en ce qui concerne le point a. ci-dessus, nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal du 18 mai 2009 du conseil d'administration concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs indépendants ;*
- *en ce qui concerne le point b. ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du conseil d'administration sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué les valeurs des transactions ni l'opportunité de la décision du conseil d'administration.*

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions décrites ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

Le 13 novembre 2009

***DELOITTE Reviseurs d'Entreprises** SC s.f.d. SCRL*
Représentée par Frank Verhaegen et Jurgen Kesselaers

(b) Conclusion d'un contrat de property management avec Fortis Real Property Management

Extrait du procès-verbal du Comité d'administrateurs indépendants du 1er septembre 2009

Le comité d'administrateurs indépendants, assisté par un expert indépendant, a conclu que:

"b***. Décision***

"*Le comité constate que Fortis Real Estate Management gère un portefeuille de bureaux de plus d'un million de m², ce qui lui confère la seconde place en Belgique pour cette activité. Il présente par rapport aux autres gestionnaires l'avantage d'une totale indépendance par rapport aux entreprises de courtage immobilier et de construction.*

La mission décrite par le contrat peut être considérée comme très complète. Le coût du contrat se situe néanmoins au point le plus bas de la fourchette des tarifs pratiqués pour ce type de marché.

L'augmentation du coût de ce contrat par rapport au contrat existant est justifiée par l'élargissement de la mission. L'augmentation en pourcentage des loyers de ce coût résulte également de la tendance à la baisse des loyers.

Le Comité d'administrateurs indépendants estime comme l'expert indépendant que, sur la base des éléments qui ont été portés à sa connaissance et en particulier du projet de contrat de gérance, la conclusion de ce contrat n'est pas de nature à occasionner pour la société et ses actionnaires des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la société ou un préjudice quelconque."

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 1er septembre 2009

"(…) après échange de vues, à l'unanimité, le Conseil d'administration approuve le renouvellement de la convention de gérance de la SA Fortis Real Estate Property Management aux conditions proposées".

Appréciation du Commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés - Décision du conseil d'administration du 1er septembre 2009

Au Conseil d'administration,

Dans le cadre de la transaction avec la SA Fortis Real Estate Property Management, notre appréciation est requise en application de l'article 524 du Code des Sociétés quant à la fidélité des données mentionnées dans l'avis du 1 septembre 2009 du comité des administrateurs indépendants, ainsi que dans le procès-verbal du 1er septembre 2009 du conseil d'administration. Cette appréciation sera jointe au procès-verbal dudit conseil d'administration et sera reprise dans le rapport de gestion.

La transaction envisagée vise à la conclusion par la SCA Befimmo d'un nouveau contrat de gérance avec la SA Fortis Real Estate Property Management, portant sur la quasi totalité des immeubles situés en Belgique faisant partie du portefeuille de Befimmo SCA. La mission du gérant comprend la gestion locative, celle des assurances, des charges et des litiges et la gestion technique des travaux ordinaires.

Dans le cadre de notre mission, nos procédures ont été les suivantes:

a. *nous avons obtenu le procès-verbal du 1er septembre 2009 du conseil d'administration et avons comparé la conclusion avec la conclusion du comité des administrateurs indépendants;*

b. *nous avons examiné la fidélité des données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du conseil d'administration.*

Sur base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes:

- *en ce qui concerne le point a. ci-dessus, nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal du 1 septembre 2009 du conseil d'administration concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs indépendants ;*
- *en ce qui concerne le point b. ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du conseil d'administration sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué les valeurs des transactions ni l'opportunité de la décision du conseil d'administration.*

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions décrites ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

Le 13 novembre 2009

***DELOITTE Reviseurs d'Entreprises** SC s.f.d. SCRL*
Représentée par Frank Verhaegen et Jurgen Kesselaers

Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands.
This annual report is also available in English.

Concept, design & production: The Crew communication
Photos: Jean-Michel Byl, Nicolas Schul, Serge Brison

Mixed Sources
Product group from well-managed
forests and other controlled sources
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-004837
© 1996 Forest Stewardship Council

BEFIMMO SCA
Société en Commandite par Actions

Siège Social
Chaussée de Wavre 1945, 1160 Bruxelles
Régistre 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

Photo cover: Les Tours WTC, Bruxelles espace Nord.