



Société en Commandite par Actions

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

COMPTES SEMESTRIELS PORTANT SUR LA PERIODE DU 01.10.2009 AU 31.03.2010

- Confirmation du cash-flow prévisionnel annuel à 4,44€/action
- Bénéfice de 19,7 millions € (contre une perte de 49,4 millions € un an auparavant)
- Perspective de dividende confirmée (3,90€ brut/action)
- Bonne résistance des actifs immobiliers

Le Conseil d'administration de la société Befimmo SA, Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 19 mai 2010 pour établir les états financiers semestriels consolidés¹ de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 31 mars 2010.

1. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

1.1 Taux d'occupation

Le taux d'occupation² des immeubles en portefeuille, calculé sur base des surfaces effectivement disponibles à la location, s'élève à 95,5% au 31 mars 2010 par rapport à 96,1% en début d'exercice.

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

² 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 + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement au 31 mars 2010, c'est-à-dire en ce compris les immeubles en cours de réhabilitation complète³, est de 92,1% par rapport à 93,7% en début d'exercice. Cette diminution, annoncée précédemment, est principalement due au départ du département fédéral de la Politique scientifique de l'immeuble Science-Montoyer, dont le bail est arrivé à échéance fin mars 2010.

Au cours du semestre, Befimmo a accueilli de nouveaux locataires au sein de son portefeuille. C'est notamment le cas au Luxembourg dans son immeuble Axento qui compte 10.640 m² de bureaux : nous y avons conclu des baux avec la banque BGL BNP Paribas, BNP Paribas Real Estate et BNP Paribas Real Estate Investment Management pour une surface globale de plus de 7.000 m². Ces baux ont pris cours le 1^{er} février 2010. Par ailleurs, l'intégralité du rez-de-chaussée commercial (1.600 m²) est à présent loué.

En outre, d'autres locataires ont renouvelé leur contrat de bail. Globalement, Befimmo a signé des baux pour une superficie de plus de 19.000 m² de bureaux au cours du premier semestre 2009-2010.

1.2 Projet de cession de l'immeuble Kattendijkdok à Anvers (12.167 m²)

Fedimmo SA, filiale à 90% de la Sicafi Befimmo SCA, avait signé en juin 2008 une convention de cession, sous conditions suspensives, de l'immeuble Kattendijkdok à Anvers. Cette cession, prévue initialement pour le début de l'année 2010, n'a pu être conclue car une des conditions suspensives n'a pas été réalisée dans le délai imparti⁴.

L'immeuble, loué jusqu'au 27 décembre 2010, reste donc actuellement dans le portefeuille de la société Fedimmo.

1.3 Projet de construction de l'immeuble Paradis à Liège (38.300 m²)

Rappelons que l'Etat belge a conclu avec Fedimmo un bail de 25 ans pour un immeuble à construire (coût total estimé à 91,1 millions €), sis rue Paradis à Liège. Cet immeuble, destiné à accueillir les nouveaux bureaux des fonctionnaires du Service Public Fédéral Finances, sera loué à partir du 1^{er} juin 2013.

Fedimmo a introduit une demande de «permis unique» sur base des certificats d'urbanisme qu'elle a obtenus mi-2008. La décision des autorités compétentes est attendue après l'été 2010.

³ Immeubles en cours de réhabilitation complète : Empress Court (anciennement dénommé Impératrice), Froissart et Science-Montoyer.

⁴ Pour plus d'informations, veuillez vous reporter à notre communiqué de presse du 29 mars 2010 sur www.befimmo.be.

1.4 Travaux de réhabilitation et de rénovation

Empress Court (15.524 m²) (anciennement dénommé Impératrice)

Les travaux de réhabilitation de l'immeuble, qui ont débuté dans le courant de l'année 2009, se déroulent selon le calendrier prévu. L'immeuble pourra donc être mis sur le marché début 2011.

L'immeuble offrira alors le standing, la flexibilité, le confort et les qualités environnementales des meilleures réalisations contemporaines, attendus par le marché.

Après avoir été lauréat du concours «IBGE 2007 – Immeubles verts», ce projet a obtenu récemment la certification développement durable Breeam⁵ «Excellent» dans la catégorie Design & pré-construction.

L'investissement global est estimé à 25 millions €, répartis sur les exercices 2009-2011.

Central Gate (32.959 m²)

Befimmo a pris la décision de mettre en œuvre le permis d'urbanisme qu'elle a obtenu en janvier 2009 afin de poursuivre la rénovation de l'immeuble Central Gate.

Ce programme de rénovation vise surtout la réfection des façades et toitures, le remplacement des châssis, le réaménagement des parkings, des patios et des circulations internes et plus généralement le rafraîchissement des surfaces communes. La création d'une 3^{ème} entrée permettant de desservir l'intérieur de l'îlot est également prévue.

Le budget estimé de ce projet est de l'ordre de 19 millions €. Les travaux devraient s'étaler sur une période de 2 ans couvrant les exercices 2010-2012.

Science-Montoyer (4.921 m²)

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

⁵ BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est une méthode d'évaluation environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu une des mesures les plus largement utilisées pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet www.breeam.org.

Ce projet, lauréat du concours «IBGE 2009 – Immeubles verts», prévoit la réhabilitation totale de l'immeuble et la réorganisation des circulations verticales et horizontales en vue d'optimiser les surfaces existantes. Le budget des travaux est estimé à environ 10 millions €.

L'immeuble, qui bénéficie d'une excellente localisation dans le quartier Léopold, devrait être disponible dans le courant du second semestre 2011.

Froissart (3.185 m²)

Les travaux de réhabilitation, d'un budget de près de 6 millions €, se déroulent selon le calendrier prévu.

L'immeuble, idéalement situé à proximité immédiate du Rond-point Schuman, au cœur du quartier européen, sera livré après l'été 2010.

Programme général de rénovation des immeubles de Fedimmo

Conformément à ses engagements contractuels vis-à-vis de l'Etat belge, Fedimmo a terminé dans les délais prévus, le programme général de rénovation de ses immeubles, hormis les travaux de la Tour 3 du World Trade Center qui, en effet, à la demande de l'Etat belge avaient été postposés.

Au cours des trois dernières années, ces travaux ont généré une augmentation progressive du revenu locatif annuel de Fedimmo SA, atteignant 3,4 millions € au 1^{er} janvier 2010.

1.5 Variation des justes valeurs⁶ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.920,6 millions € au 31 mars 2010, par rapport à une valeur de 1.920,9 millions € au 31 décembre 2009 et de 1.922,9 millions € au 30 septembre 2009. Cette évolution de valeur intègre le coût des travaux de réhabilitation et de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours du premier semestre, desquels sont déduites les variations de valeur enregistrées en compte de résultats.

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

Hors investissements, une baisse de valeur du portefeuille de 19,7 millions € (-1,01%) est à enregistrer sur le semestre (à savoir -10,3 millions €, soit -0,54% pour le 1^{er} trimestre de l'exercice et -9,3 millions €, soit -0,48%, pour le 2^{ème} trimestre de l'exercice).

1.5.1 La juste valeur du portefeuille consolidé⁷ de Befimmo, par zone géographique

	Variation sur le semestre ⁸	Quote-part du portefeuille ⁹	31.03.09	30.09.09	31.03.10
	[hors investissements]	[%]	[en millions €]		
Bureaux					
Bruxelles centre (CBD)	-0,64%	56,6%	1 083,0	1 082,7	1 087,6
Bruxelles décentralisé	-4,16%	7,0%	143,6	139,4	133,6
Bruxelles périphérie	-2,46%	8,5%	170,1	166,7	162,7
Flandre	-0,66%	18,7%	360,3	360,4	360,9
Wallonie	-1,10%	4,9%	92,2	92,2	93,5
Luxembourg ville	0,83%	4,3%	-	81,5	82,3
TOTAL	-1,01%	100%	1 849,2	1 922,9	1 920,6

Changement de périmètre entre le 31 mars 2009 et le 31 mars 2010 : acquisition d'Axento¹⁰ en juillet 2009.

La tendance à la baisse des valeurs des immeubles situés en CBD bruxellois (représentant environ 57% du portefeuille consolidé) s'est ralentie au cours du semestre, avec une variation de valeur limitée à -0,64% (-7,0 millions €).

Ce sont les valeurs des immeubles situés en zone décentralisée et en périphérie (environ 15% du portefeuille au total) qui subissent les baisses de valeur les plus importantes, respectivement de 4,16% (-5,8 millions €) et de 2,46% (-4,1 millions €). Ces baisses de valeur résultent principalement de la diminution générale des valeurs locatives estimées, diminution qui reflète la pression qui pèse actuellement sur le marché locatif des bureaux. Les taux de capitalisation sont quant à eux restés globalement stables, excepté pour les immeubles où une importante vacance locative, en ligne avec le marché, est prévue à court ou moyen termes.

Enfin, les immeubles situés en Flandre, en Wallonie et au Luxembourg, qui représentent respectivement 18,7%, 4,9% et 4,3% du portefeuille consolidé, ont connu des variations de valeur modérées au cours de ce semestre. Elles sont de l'ordre de -0,7% (-2,4 millions €), -1,1% (-1,0 million €) et +0,8% (+0,7 million €).

⁷ Le portefeuille comprend les immeubles de placement ainsi que les immeubles détenus en vue de la vente.

⁸ Variation de la juste valeur entre le 30 septembre 2009 et le 31 mars 2010.

⁹ La quote-part du portefeuille est calculée sur la base des justes valeurs au 31 mars 2010.

¹⁰ Pour plus d'informations, veuillez vous reporter à nos communiqués de presse des 23 juillet et 18 novembre 2009 sur www.befimmo.be.

La stratégie poursuivie par Befimmo, consistant à investir dans des immeubles de qualité capables d'attirer de nouveaux occupants, confère à son portefeuille immobilier une bonne résistance face à la crise qui touche actuellement l'économie en général, et le marché des bureaux en Belgique en particulier.

Dans ce contexte de crise, les principaux atouts de son portefeuille immobilier sont :

- la concentration de son portefeuille dans le CBD bruxellois (environ 57%);
- la qualité de ses locataires, avec environ 65% de revenus provenant du secteur public;
- la durée moyenne pondérée de ses baux, de 9,3 ans pour la totalité du portefeuille au 31 mars 2010.

1.5.2 Le rendement locatif global

Au 31 mars 2010, le rendement locatif global, en ce compris la valeur locative estimée des locaux inoccupés, s'élève à 7,05% par rapport à 6,92% au 30 septembre 2009.

A la même date, le rendement locatif global du portefeuille consolidé (loyers en cours) est de 6,49%, par rapport à 6,48% au 30 septembre 2009.

Si l'on exclut les immeubles en cours de réhabilitation, les rendements potentiel et réel s'établissent respectivement à 6,94% et 6,63% au 31 mars 2010.

2. CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Données par action [part du groupe]	31.03.2009 [6 mois]	30.09.2009 [12 mois]	31.03.2010 [6 mois]
Nombre d'actions	13 058 969	16 790 103	16 790 103
Nombre moyen d'actions sur la période ¹¹	13 058 969	14 060 753	16 790 103
Valeur intrinsèque	65,67€	58,87€	58,91€
Return sur fonds propres (12 derniers mois) (€)	-2,63€	-2,96€	1,66€
Return sur fonds propres (12 derniers mois) (%)	-3,61%	-4,31%	2,72%¹²
Cash-flow net ¹³ (€)	2,51€	5,15€	2,31€
Résultat net (€)	-3,81€	-2,45€	1,09€
Dividende brut (€)	4,60€	3,36€/1,04€ ¹⁴	3,90€¹⁵
Cours de clôture (€)	59,98€	62,00€	62,21€
Rendement brut ¹⁶ (%)	7,67%	6,69%	6,27%
Return sur cours (12 derniers mois) (%)	-11,52%	4,70%	17,50%¹²
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	857,6	988,4	989,1
Ratio d'endettement ¹⁷ (%)	49,43%	45,39%	46,24%
Loan-to-value ¹⁸ (%)	48,78%	40,81%	43,16%

L'évolution des chiffres clés par action entre le 31 mars 2009 et le 31 mars 2010 est influencée par l'augmentation du nombre d'actions.

¹¹ 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 l'exercice suivant, le nombre d'actions existantes après l'augmentation de capital est utilisé, soit 16.790.103.

¹² Il s'agit de l'IRR [Internal Rate of Return, soit le taux de rentabilité interne], calculé sur les 12 derniers mois, pour un actionnaire ayant participé à l'augmentation de capital de juin 2009 et tenant compte de l'acompte sur dividende de 3,36€ par action (brut) et du solde sur dividende de 1,04€ par action (brut).

¹³ Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

¹⁴ Pour chaque action un dividende brut de 1,04€, correspondant à un dividende net de 0,89€, sur présentation du coupon 19 (pour compléter l'acompte sur dividende brut de 3,36€, 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).

¹⁵ Toutes choses restant égales par ailleurs, le Gérant confirme la prévision de dividende de 3,90€ par action (brut) pour l'exercice en cours, telle que publiée précédemment dans le Rapport Financier Annuel 2009.

¹⁶ Dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre ou au 31 mars. Pour l'exercice 2008/2009, compte tenu de l'augmentation de capital, il s'agit du dividende brut moyen.

¹⁷ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.

¹⁸ Loan-to-value : [(dettes financières – trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

Dans un contexte de marchés financiers troublés, l'action Befimmo s'est relativement bien maintenue, clôturant au 31 mars 2010 à 62,21€, stable par rapport au cours de clôture un an auparavant (59,98€) et au cours de clôture en fin d'exercice 2009 (62,00€).

Au 31 mars 2010, elle cote avec une prime de 5,6% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Au cours des 12 derniers mois, la liquidité de l'action Befimmo s'est consolidée avec un volume moyen quotidien de l'ordre de 27.300 actions. Sur base du cours de bourse au 31 mars 2010, Befimmo offre un rendement¹⁹ brut sur dividende de 6,27%.

Le return sur fonds propres s'élève à 2,72%. Le return sur cours de bourse atteint 17,50%, sur la période d'un an se terminant au 31 mars 2010.

3. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 MARS 2010

Au 31 mars 2010, la valeur totale de l'actif net de Befimmo – part du groupe - s'élève à 989,1 millions €.

La valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 58,91€ par action. Cette valeur est stable par rapport aux 58,87€ par action du début de l'exercice.

[€/action]	
Valeur intrinsèque au 30 septembre 2009	58,87€
Solde du dividende 2009	-1,04€
Résultat net au 31 mars 2010	1,09€
Valeur intrinsèque au 31 mars 2010	58,91€

¹⁹ Dividende brut 2010 (3,90€) divisé par le cours de bourse au 31 mars 2010.

4. EVOLUTION DES RESULTATS

4.1 Portefeuille consolidé

[en millions €]		31.03.2009 [6 mois]	31.03.2010 [6 mois]
Résultat net		-49,4	19,7
AJUSTEMENTS	Variation de juste valeur des immeubles de placement [IAS 40]	50,3	19,7
	Réévaluation des instruments financiers [IAS 39]	33,2	1,8
	Amortissement primes CAP et autres éléments non-cash	0,3	-0,7
Cash-flow net ²⁰		34,4	40,5
[en millions € - part du groupe]			
Résultat net (part du groupe)		-49,7	18,3
Cash-flow net (part du groupe)		32,8	38,8

4.2 Les événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre immobilier a été modifié principalement par l'acquisition d'Axento en juillet 2009 et la cession du Frankrijklei en février 2009. De plus, le capital de Befimmo a été augmenté en juin 2009.

4.3 Analyse du résultat

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est de 59,1 millions €, en augmentation de 6,8% par rapport à la même période de l'année dernière. Pour l'essentiel, cette variation positive trouve sa source dans l'acquisition d'Axento qui bénéficie d'une garantie de revenus jusqu'au 31 décembre 2010, et qui a entretemps déjà été loué au groupe BNP Paribas pour les deux tiers.

A périmètre constant, la perte de revenus due à la réhabilitation de l'immeuble Empress Court²¹ et l'augmentation des charges immobilières liées aux divers entretiens et petites

²⁰ Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

²¹ Anciennement dénommé Impératrice.

réparations sont plus que compensées à la fois par la reprise en pleine location du Montesquieu (anciennement dénommé Extension Justice) depuis le 1^{er} mars 2009 et par l'augmentation contractuelle des loyers suite au programme général de rénovation des immeubles de Fedimmo.

Les **frais généraux** ont augmenté de 1,8 million € par rapport à l'an passé. Cette variation s'explique, d'une part, par l'absence de rémunération du Gérant lors de l'exercice précédent, d'autre part, par la croissance de l'équipe, et enfin par des frais d'étude liés à des opérations non récurrentes.

Les **autres revenus d'exploitation** s'élèvent à 1 million €. Outre les honoraires perçus pour la coordination des travaux de première installation pour compte de l'Etat belge dans le cadre des baux conclus dans les Tours 2 et 3 du World Trade Center, cette rubrique contient également – conformément aux normes IFRS – le retraitement dans le temps des gratuités locatives²² intégrées dans les revenus.

Le **résultat sur portefeuille** est négatif de 19,7 millions € par rapport à un résultat négatif de 50,3 millions € un an auparavant. La tendance à la baisse des valeurs des immeubles du portefeuille s'est en effet ralentie au cours du semestre, avec une variation de valeur limitée à -1,01%.

Hors impact de la variation de la juste valeur des immeubles, le **résultat d'exploitation** connaît une progression de 4,5%.

Le **résultat financier** s'établit à -13,6 millions € contre -50,1 millions € un an auparavant. Cette évolution positive du résultat financier s'explique d'une part, par la variation de valeur non réalisée (IAS 39) des instruments financiers qui s'élève à -1,8 million € contre -33,2 millions € à la même époque l'année dernière, et d'autre part, par une nette diminution des charges financières (-11,8 millions € par rapport à -16,9 millions € en 2008-2009). Cette amélioration est essentiellement liée à la baisse des taux d'intérêt (pour rappel, plus de 50% de la dette est financée à taux flottants) et à l'impact de l'augmentation de capital de juin 2009 sur le niveau de la dette.

De l'ensemble de ces éléments, il découle un résultat net de 19,7 millions € contre un résultat net de -49,4 millions € pour la même période un an auparavant.

²² Ces montants ont un effet neutre au niveau du compte de résultats.

4.4 Analyse des variations de cash-flow

Cash-flow net au 31 mars 2009 [en millions € - part du groupe – 6 mois]	32,8
Variation de contribution du portefeuille consolidé de Befimmo à périmètre constant	0,9
Changement de périmètre immobilier:	
- <i>Différentiel de contribution</i>	2,5
- <i>Différentiel de plus-values</i>	-0,2
Diminution nette des charges financières sur l'endettement	5,6
Prise en charge <i>prorata temporis</i> des primes payées sur les options CAP	-0,8
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1,4
Impôts	-0,1
Autres	-0,5
Cash-flow net au 31 mars 2010 [part du groupe – 6 mois]	38,8

Les éléments résumés ci-dessus influencent favorablement le **cash-flow net** (part du groupe) du premier semestre de l'exercice 2009-2010, en hausse de 18% (soit 6 millions €) par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

5. ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDES

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE (en milliers €)

	31.03.10	31.03.09
I. (+) Revenus locatifs	62 239	57 753
III. (+/-) Charges relatives à la location	-223	-301
RÉSULTAT LOCATIF NET	62 016	57 453
IV. (+) Récupération de charges immobilières	2 936	7 323
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13 055	8 976
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12 624	-8 297
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	51	143
RÉSULTAT IMMOBILIER	65 434	65 598
IX. (-) Frais techniques	-4 142	-8 060
X. (-) Frais commerciaux	-217	-562
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-970	-1 099
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-837	-501
XIII. (-) Autres charges immobilières	-121	-8
(+/-) Charges immobilières	-6 287	-10 229
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	59 147	55 369
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-6 866	-5 077
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 006	708
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	53 288	51 000
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	213
XVIII. (+/-) Variations de juste valeur des immeubles de placement	-19 655	-50 343
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33 633	870
XIX. (+) Revenus financiers	2 742	2 702
XX. (-) Charges d'intérêts	-10 661	-18 128
XXI. (-) Autres charges financières	-5 695	-34 708
(+/-) Résultat financier	-13 613	-50 134
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	20 020	-49 264
XXIII. (-) Impôts des sociétés	-315	-173
(+/-) Impôts	-315	-173
RÉSULTAT NET	19 705	-49 437
RÉSULTAT NET (part du groupe)	18 265	-49 734
INTÉRÊTS MINORITAIRES	1 439	297
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION (part du groupe)	1,09	-3,81
Autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	19 705	-49 437
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	18 265	-49 734
INTÉRÊTS MINORITAIRES	1 439	297

BILAN CONSOLIDE (en milliers €)

ACTIF	31.03.10	30.09.09
I. Actifs non courants	1 936 810	1 939 688
A. Goodwill	15 890	15 890
C. Immeubles de placement	1 915 946	1 918 317
E. Autres immobilisations corporelles	590	630
F. Actifs financiers non courants	2 002	2 412
G. Créances de location-financement	2 381	2 439
II. Actifs courants	68 027	49 707
A. Actifs détenus en vue de la vente	4 662	4 576
B. Actifs financiers courants	89	551
C. Créances de location-financement	7 352	7 326
D. Créances commerciales	17 509	23 520
E. Créances fiscales et autres actifs courants	3 909	3 281
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 442	6 096
G. Comptes de régularisation	12 063	4 357
TOTAL DE L'ACTIF	2 004 837	1 989 395
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.03.10	30.09.09
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 050 992	1 049 999
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	989 052	988 367
A. Capital	233 985	233 985
B. Primes d'émission	485 340	485 340
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	248 614	247 930
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	230 349	282 429
b. Résultat net de l'exercice	18 265	-34 499
II. Intérêts minoritaires	61 940	61 632
PASSIFS	953 846	939 396
I. Passifs non courants	630 878	764 268
B. Dettes financières non courantes	612 175	745 414
a. Établissements de crédit	427 246	529 068
c. Autres	184 928	216 346
C. Autres passifs financiers non courants	18 704	18 854
II. Passifs courants	322 967	175 128
A. Provisions	1 501	2 422
B. Dettes financières courantes	240 838	47 019
a. Établissements de crédit ⁽¹⁾	195 695	1 877
b. Location-financement	45 142	45 142
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	73 951	110 506
F. Comptes de régularisation	6 677	15 181
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 004 837	1 989 395

(1) La Société dispose d'un montant de 225 millions € de lignes de financement à plus long terme non utilisées.

Les comptes semestriels ont fait l'objet d'une revue limitée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Messieurs Frank Verhaegen et Jurgen Kesselaers, réviseurs d'entreprises agissant conjointement, qui a émis une attestation sans réserve.

6. ENDETTEMENT ET POLITIQUE DE COUVERTURE

Le ratio d'endettement²³ de la Société s'élève à 46,24% au 31 mars 2010 par rapport à un ratio d'endettement de 45,39% en début d'exercice.

Etant donné que le loan-to-value²⁴ (« LTV ») est un ratio de référence utilisé dans un contexte international, Befimmo publiera désormais ce ratio dans ses prochaines publications, à titre comparatif. Au 31 mars 2010, le LTV s'élève à 43,16%.

Befimmo veille à renouveler les différentes lignes de financement venant à échéance au cours des années 2011 à 2013, en prenant soin de trouver le juste équilibre entre calendrier, coût, durée et diversification. A périmètre constant, les prochaines échéances des lignes de financement de février et mars 2011 (pour un total de 200 millions €) ne devront être renouvelées qu'à concurrence de 35%.

La Société poursuit une politique de couverture des taux d'intérêt qui vise à lui assurer un ratio de couverture compris entre 50 et 75%. Au cours du semestre, la Société a étendu l'horizon de ses couvertures en faisant l'acquisition d'instruments CAP.

Le coût moyen des financements (marge et coût des couvertures inclus) s'élève à 3,03% sur le premier semestre de l'exercice.

7. PERSPECTIVES

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Gérant confirme la prévision de dividende de 3,90€ par action (brut) pour l'exercice en cours, telle que publiée précédemment²⁵.

Befimmo poursuit son métier d'*asset manager*, développant une stratégie d'investisseur spécialiste (« *Pure Player* ») dans des bureaux de qualité situés en centre-ville. Elle s'attache à la fois à la valorisation de son portefeuille actuel et aux opportunités d'investissements, à condition que ces dernières soient créatrices de valeur pour ses actionnaires.

²³ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.

²⁴ Loan-to-value : [(dettes financières – trésorerie) / juste valeur du portefeuille].

²⁵ Voir notre Rapport Financier Annuel 2009, chapitre 'Perspectives', pages 56 à 59.

8. PROCHAINES PUBLICATIONS²⁶

Lundi 31 mai 2010	Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2009-2010 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)
Jeudi 26 août 2010	Déclaration intermédiaire – Publication de la valeur intrinsèque au 30 juin 2010
Jeudi 18 novembre 2010	Publication des résultats annuels et de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2010

Le Rapport Financier Semestriel sera disponible au siège de la Société et sur le site internet www.befimmo.be à partir du 31 mai 2010.

Informations complémentaires :

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

²⁶ Publication après clôture de la bourse.