



Acquisition des droits sur deux immeubles loués à long terme par Fortis Banque

Ce 26 juin 2008, Befimmo a conclu avec Fortis Banque une opération portant sur l'acquisition des droits réels sur deux immeubles, situés à Anvers et Louvain, loués principalement à Fortis Banque.

L'immeuble d'Anvers (21 253 m²) est composé de deux ailes techniquement indépendantes :

- le **Meir**, bâtiment de style classique, bénéficiant d'une grande valeur architecturale (agence, salles de réunions, salle de coffres et bureaux) loué entièrement à Fortis Banque pour une durée de 27 ans;
- le **Wapper**, bâtiment contemporain à usage de bureaux et d'agence, également entièrement loué à Fortis Banque pour une durée de 18 ans.

Quant à l'immeuble situé à Louvain (18 084 m²), sis Vital Decosterstraat 42-44, il s'agit également d'un immeuble administratif récent et fonctionnel, loué pour les $\frac{3}{4}$ à long terme à Fortis Banque (des baux entre 12 et 15 ans) et à d'autres locataires de premier plan.

Cette opération s'est réalisée à une valeur globale d'acquisition de 94,1 millions €.

La structure de financement mise en place permet de générer, au minimum pendant les trois premières années, une augmentation immédiate du cash-flow de Befimmo de l'ordre de 0,07€/action sur base annuelle, indexé dès la 2^{ème} année.

Cette opération s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investisseur *pure player* de Befimmo. En effet il s'agit d'immeubles de bureaux de qualité, jouissant d'une excellente localisation en centre-ville. Loués à 100% à des locataires de premier rang pour une durée moyenne pondérée de 17,3 années, ils assureront des cash-flows longs, réguliers, sécurisés et indexés.

Cette information est communiquée, pour autant que de besoin, sur la base de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995, compte tenu de l'intervention de Fortis Banque (visée par cet article 24) dans cette opération. Elle est réalisée à des conditions normales de marché, n'excédant pas celles établies par l'expert immobilier.

Intérêt pour l'actionnaire de Befimmo

Cette opération renforce significativement la base de cash-flows longs, récurrents et sécurisés de Befimmo.

A la suite de cette acquisition, la valeur¹ totale du portefeuille consolidé s'élève désormais à 1 879 millions € avec une superficie de 857 000 m² de bureaux. La durée moyenne pondérée des baux est de l'ordre de 9,5 ans et le taux d'occupation² du portefeuille se renforce encore au niveau élevé de 97%.

Tout ceci permet de conforter la pérennité du dividende et d'offrir des perspectives d'augmentation de valeur.

Perspectives

Befimmo finalise actuellement avec ses banques une opération de refinancement de 200 millions € minimum pour une durée de cinq ans.

Elle se prépare ainsi aux opportunités d'investissements qui pourraient se présenter dans sa stratégie d'investisseur en immeubles de bureaux de qualité dans les centres-villes en Belgique mais aussi en France sur le marché parisien, dans le cadre d'une diversification géographique.

Dans cette perspective, Befimmo a entamé les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'une cotation dans les prochains mois sur Euronext Paris.

¹ Sur base de l'expertise au 31 mars 2008. 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 €.

² Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris celui des surfaces louées et dont le bail n'a pas encore pris cours) / (loyers en cours + la valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées). Ce taux d'occupation est calculé en tenant compte de l'ensemble des immeubles en portefeuille, à l'exception du projet d'investissement à Luxembourg qui sera livré en avril 2009 et pour lequel Befimmo bénéficie d'une garantie locative de 18 mois à partir de la date de livraison.

* * *

Befimmo est une Sicafi développant une stratégie de pure player : investisseur en bureaux en centre-ville.

En tant qu'Asset Manager, elle gère aujourd'hui un portefeuille de bureaux de qualité situé principalement à Bruxelles. Plus de 65% du portefeuille est loué à long terme à des institutions publiques procurant un flux long et régulier de revenus. Par l'attention qu'elle porte à ses clients, les occupants des immeubles, elle développe une stratégie guidée par la maximalisation de ses cash-flows à long terme et par la création de plus-values immobilières.

* * *

Les résultats trimestriels (valeur intrinsèque au 30 juin 2008) seront publiés le mardi 19 août prochain, après clôture de la bourse.

Informations complémentaires

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés au siège social :

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