

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GERANT COUVRANT
LA PERIODE DU 01.04.2008 AU 30.06.2008



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- ↪ Acquisition de deux immeubles loués à long terme
- ↪ Stabilité de la valeur du portefeuille à périmètre constant
 - ↪ Valeur intrinsèque à 74,50 € par action
 - ↪ Duration du financement augmentée
 - ↪ Prévision de dividende confirmée

PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDE ET EVOLUTION DES AFFAIRES

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

[en millions €]	30/06/2007	30/09/2007	30/06/2008
▪ Bureaux	1 775,0	1 753,7	1 863,9
- Bruxelles Centre	1 050,0	1 028,8	1 061,9
- Bruxelles Décentralisé	153,8	154,7	154,8
- Bruxelles Périphérie	207,4	209,1	184,1
- Flandre	268,1	268,2	370,4
- Wallonie	95,7	93,0	92,7
▪ Autres	28,7	59,2	25,3
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER	1 803,7	1 812,9	1 889,2

La « juste valeur »¹ du portefeuille consolidé s'élevait au 30 juin 2008 à 1 889,2 millions €. Cette valeur se compare à celle de 1 812,9 millions € qui prévalait en début d'exercice, le 1^{er} octobre 2007 et à celle de 1 803,7 millions € au 30 juin 2007.

A périmètre constant (c'est-à-dire excluant l'acquisition des deux immeubles loués à Fortis Banque et la cession du portefeuille semi-industriel et de deux immeubles de périphérie, mentionnées ci-après), la valeur du portefeuille consolidé a légèrement augmenté de l'ordre de 0,30% depuis le début de l'exercice. Dans le contexte actuel de crise des marchés financiers, cette stabilité témoigne de la qualité du portefeuille de Befimmo et de la longue durée moyenne de ses revenus issus de locataires de rating élevé.

Les principales transactions du trimestre sont :

- l'acquisition en juin 2008 par Befimmo, pour une valeur globale d'acquisition de 94,1 millions €, des droits réels sur deux immeubles situés à Anvers et Louvain, loués principalement à Fortis Banque pour une durée moyenne de l'ordre de 17 années (cf. communiqué de presse du 27 juin 2008).
- la conclusion par Fedimmo (filiale à 90% de Befimmo), en juin 2008, de différents accords en vue de céder les droits réels sur quatre immeubles loués à court terme à l'Etat belge (Kattendijkdok, Tabaksvest et Frankrijklei situés à Anvers et Langerei situé à Bruges) pour un montant global de 24,3 millions €. La finalisation de ces opérations, qui devrait s'étaler sur le présent exercice 2007/2008 et les deux prochains exercices 2008/2009 et 2009/2010, permettra de réaliser une plus-value globale de l'ordre de 0,65 € par action.

Le taux d'occupation² de l'ensemble du portefeuille s'élève au 30 juin 2008 à 97,5% en augmentation par rapport au taux de début d'exercice de 95,1%.

LA VALEUR D'ACTIF NET AU 30 JUIN 2008

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non auditée³) – part du groupe - s'élève au 30 juin 2008 à 972,8 millions € ; la valeur intrinsèque – part du groupe – s'établissant donc à 74,50 € par action par rapport à la valeur de 71,36€ par action en début d'exercice.

¹ 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.

³ Audit des comptes : les comptes semestriels (31 mars) font l'objet d'une revue limitée et les comptes annuels arrêtés au 30 septembre font l'objet d'un audit.

Sur la période d'un an se terminant au 30 juin 2008 et tenant compte du solde du dividende brut de 1,44 €/action distribué en décembre 2007, le return sur fonds propres s'élève à 7,8%⁴.

RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT

Fin juin 2008, Befimmo a renforcé avec succès sa structure de financement par la conclusion d'un nouveau crédit syndiqué d'une durée de 5 ans pour un montant de 300 millions €. Cette opération permet à Befimmo d'accroître la durée de sa dette qui passe de 2,3 années au 31 mars 2008 à 4,0 années au 30 juin 2008.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 30 juin 2008 à 47,0 %.

RESULTATS PERIODIQUES

	Q3 2006/2007 ⁵ (cumulé) (30 sept. 06 - 30 juin 07)	Q3 2007/2008 (cumulé) (30 sept. 07 - 30 juin 08)
Résultat locatif net⁶ (en millions €)	77,0	82,0
Cash-flow net⁷ (€/action) [part du groupe]	3,67	3,72
Résultat net (€/action) [part du groupe]	6,82	4,92

Le résultat locatif net est en augmentation de 6,5% par rapport à l'exercice précédent, grâce à la contribution au revenu de Fedimmo durant trois trimestres de l'exercice 2007/2008 (contre deux trimestres en 2006/2007). Cet impact positif (de l'ordre de 9 millions €) est en partie compensé par la baisse temporaire du résultat locatif récurrent de Befimmo durant l'exercice 2007/2008, liée à l'important programme de rénovation de la tour 2 du WTC conclu en décembre 2005 avec la Poste et l'Etat belge.

En termes de cash-flow net, la légère augmentation constatée durant cet exercice est imputable à la plus-value réalisée sur la cession du portefeuille semi-industriel et des

⁴ Ce return est calculé comme étant le rapport exprimé en pour cent entre la valeur intrinsèque au 30 juin 2008 (soit 74,50 €) augmentée du solde du dividende brut de décembre 2007 (1,44€) (le dividende intermédiaire 2007 étant déjà sorti des fonds propres au 30 juin 2007), et la valeur intrinsèque au 30 juin 2007 (soit 70,45€), moins un.

⁵ Afin d'assurer la comparaison entre les chiffres au 30 juin 2007 et ceux au 30 juin 2008, il est important de tenir compte de l'augmentation du nombre d'actions de Befimmo suite à l'augmentation de capital en juin 2007. Les chiffres par action au 30 juin 2007 sont calculés sur base d'un nombre de parts moyen pondéré durant l'exercice.

⁶ Résultat locatif net tel que présenté dans le schéma du compte de résultats IFRS de l'arrêté royal du 21 juin 2006.

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

immeubles Woluwe Garden réalisée en avril 2008 (+0,6 € par action), qui compense l'impact des accords de décembre 2005 concernant la tour 2 du WTC.

La différence entre le résultat net au 30 juin 2008 et au 30 juin 2007 s'explique par l'exceptionnelle progression de valeur du portefeuille immobilier constatée en 2007 (+ 36 millions € au 30 juin 2007), alors que cette valeur reste relativement stable (+ 5,1 millions €) au cours de cet exercice.

Aucun évènement significatif n'est à relever lors du troisième trimestre pouvant avoir un impact négatif sur les prévisions des résultats de l'année.

PERSPECTIVES

Comme annoncé dans le communiqué de presse portant sur les résultats semestriels de Befimmo, publié le 22 mai 2008, le cash-flow de l'exercice devrait s'établir, toutes choses restant égales par ailleurs, à un minimum de 4,40 € par action, sensiblement supérieur à la perspective de 3,79 € par action annoncée dans le rapport annuel 2007.

Le conseil d'administration du Gérant confirme ainsi la prévision de dividende de l'exercice en cours (payable à partir du 19 décembre 2008), soit 4,51€ brut (3,83€ net de précompte) par action.

* * *

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

En tant qu'Asset Manager, elle gère 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.

* * *

Informations complémentaires

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés au siège social :

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