

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GERANT  
COUVRANT LA PERIODE DU 01.04.2009 AU 30.06.2009



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- ☞ Succès de l'augmentation de capital
- ☞ Valeur intrinsèque à 58,65 € par action (ex acompte sur dividendes de 3,36€ brut)
- ☞ Augmentation importante du cash-flow net courant<sup>1</sup> (+26,5%)

Befimmo a clôturé fin juin avec succès l'augmentation de capital avec droits de préférence qu'elle a proposée à ses actionnaires.

Depuis la clôture de l'opération, le cours évolue à un niveau de l'ordre de son cours théorique tel que calculé le jour du lancement de l'opération<sup>2</sup>. Durant celle-ci, la valeur du droit de préférence des actions et des scripts s'est maintenue à un niveau proche de sa valeur théorique offrant ainsi une compensation légitime aux actionnaires ne souhaitant pas souscrire à l'opération.

Le produit net de l'offre des actions nouvelles ainsi souscrites s'est élevé à un montant de 159.6 millions €. Il a conduit à réduire le ratio d'endettement de Befimmo à un niveau de l'ordre de 45%. Befimmo dispose ainsi de moyens pour saisir, le cas échéant, de nouvelles opportunités d'investissement conformes à sa stratégie.

<sup>1</sup> Cash-flow net hors plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles.

<sup>2</sup> Le cours théorique est le Theoretical Ex-Rights Price (TERP) calculé au 3 juin 2009 après clôture d'Euronext, ex acompte sur dividendes, soit 55,90€ par action.

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDE ET EVOLUTION DES AFFAIRES

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

[en millions €]	30/06/2008	30/09/2008	30/06/2009
▪ <b>Bureaux</b>	<b>1 863,9</b>	<b>1 886,5</b>	<b>1 846,6</b>
- Bruxelles Centre	1 061,9	1 095,0	1 084,8
- Bruxelles Décentralisé	154,8	151,4	141,6
- Bruxelles Périphérie	184,1	179,6	167,9
- Flandre	370,4	367,4	360,6
- Wallonie	92,7	93,1	91,7
▪ <b>Autres</b>	<b>25,3</b>	-	-
<b>TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	<b>1 889,2</b>	<b>1 886,5</b>	<b>1 846,6</b>

La « juste valeur »<sup>3</sup> du portefeuille consolidé s'élevait au 30 juin 2009 à 1.846,6 millions €. Cette valeur se compare à celle de 1.886,5 millions € qui prévalait en début d'exercice, le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et à celle de 1.889,2 millions € au 30 juin 2008.

Le taux d'occupation<sup>4</sup> de l'ensemble du portefeuille s'élève au 30 juin 2009 à 94,11% (hors l'immeuble Impératrice, en cours de rénovation, le taux d'occupation s'élèverait à 96,27%) par rapport à 97,3% au 30 septembre 2008.

Après avoir connu une baisse de -2,41% lors du premier trimestre, la valeur du portefeuille a évolué de, respectivement -0,25% et -0,43%), au cours des deuxième et troisième trimestres<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> 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 €.

<sup>4</sup> 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 a été livré le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et pour lequel Befimmo bénéficie d'une garantie locative de 18 mois à partir de la date de livraison.

<sup>5</sup> Cf. communiqués de presse des premiers et second trimestres publiés respectivement les 17/02/2009 et 25/05/2009.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2009, Befimmo a finalisé l'acquisition du projet Axento à Luxembourg. Ce projet d'une valeur d'expertise de 84,9 millions € au 30 juin sera intégré dans son portefeuille après la clôture au 30 juin 2009.

## LA VALEUR D'ACTIF NET AU 30 JUIN 2009

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non audité<sup>6</sup>) – part du groupe – s'élève au 30 juin 2009 à 984,8 millions €<sup>7</sup> ; la valeur intrinsèque – part du groupe – s'établissant donc à 58,65€<sup>8</sup> par action par rapport à la valeur de 74,03€ par action en début d'exercice. Cette valeur est impactée notamment par l'effet mécanique de l'émission d'actions avec une décote<sup>9</sup> lors de l'augmentation de capital de juin 2009 et l'impact comptable du transfert en dettes de l'acompte sur dividendes de 3,36€ brut par action.

Sur la période d'un an se terminant au 30 juin 2009, le return sur fonds propres de l'actionnaire ayant souscrit à l'opération s'élève à -5,25 %<sup>10</sup>.

## RESULTATS PERIODIQUES

	Q3 2007/2008 (cumulé) (30 sept. 07 - 30 juin 08)	Q3 2008/2009 (cumulé) (30 sept. 08 - 30 juin 09)
<b>Nombre d'actions</b>	13.058.969	13.140.972 <sup>11</sup>
<b>Résultat locatif net<sup>12</sup> (en millions €)</b>	82,0	87,2
<b>Cash-flow net<sup>13</sup> (€/action) [part du groupe]</b>	3,72	3,98
<b>Résultat net (€/action) [part du groupe]</b>	4,92	-2,91

<sup>6</sup> *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.*

<sup>7</sup> *Il est rappelé à cet égard que Befimmo a décidé d'un acompte sur dividendes d'un montant de 3,36€ par action, soit 43,9 millions € sortis des fonds propres au 30 juin 2009, payable à partir du 22 décembre 2009.*

<sup>8</sup> *Calculé sur le nombre total d'actions après augmentation de capital, soit 16.790.103 actions.*

<sup>9</sup> *L'impact de l'augmentation de capital pour les actionnaires est décrit au chapitre 6.13 du prospectus d'offre en souscription des actions nouvelles daté de juin 2009.*

<sup>10</sup> *Le return en base annuelle est calculé sur base de la situation de l'actionnaire détenant sept actions au 30 juin 2008 et qui a souscrit à l'augmentation de capital, tenant compte d'un dividende brut sur l'exercice 2007/2008, de l'acompte brut sur dividendes de l'exercice 2008/2009 et du prix d'émission de deux actions nouvelles.*

<sup>11</sup> *Ce nombre d'actions correspond au nombre d'actions moyen sur la période du 1er octobre 2008 au 30 juin 2009 (le nombre total d'actions est de 16.790.103).*

<sup>12</sup> *Résultat locatif net tel que présenté dans le schéma du compte de résultats IFRS de l'arrêté royal du 21 juin 2006.*

<sup>13</sup> *Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.*

Le troisième trimestre de l'exercice a connu une amélioration par rapport à la situation des deux premiers avec un résultat net positif de 12 millions € et une baisse de la juste valeur des immeubles limitée à 8 millions €.

Les résultats des 9 premiers mois de l'exercice 2008/2009 se caractérisent par une perte comptable (résultat net) de 37,4 millions € suite à la baisse nette de la valeur non réalisée du portefeuille immobilier (-58,3 millions €, soit 3,06 % de la valeur du portefeuille) et des instruments financiers (-33,5 millions €). Un bénéfice net de 66,7 millions € avait été enregistré sur la même période de l'exercice précédent. Compte non tenu des variations de valeur non réalisées, le bénéfice net aurait été de 54,4 millions € au 30 juin 2009 et de 50,8 millions € un an auparavant.

Le cash flow net – part du groupe - au 30 juin 2009 est de 52,3 millions € par rapport à 48,6 millions € au 30 juin un an plus tôt. Hors impact des plus-values réalisées sur cession d'immeubles (représentant 7,4 millions € l'an dernier contre 0,2 million € cette année), le cash-flow net courant progresse de 10,9 millions €, soit 26,5%, sur l'an dernier. Cette progression s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs (+5,1 millions €, principalement liée à la reprise en location des immeubles WTC II et Extension Justice), la baisse des charges financières (3,2 millions €), liée à la baisse des taux d'intérêts, et la baisse des charges immobilières nettes (1,3 million €).

Le ratio d'endettement s'établit à 43,91% au 30 juin 2009 grâce à l'impact de l'augmentation de capital finalisée le 25 juin 2009.

## PERSPECTIVES

Outre l'acompte sur dividendes de 3,36€ brut par action pour les actions existant avant augmentation de capital, le Conseil d'administration du gérant confirme, toutes choses restant égales par ailleurs, sa prévision d'un solde de dividendes de 1,04€ par action pour l'exercice en cours.

\*\*\*

### Informations complémentaires

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés au siège social :

**Laurent Carlier**  
Chief Financial Officer  
Befimmo SCA  
Chaussée de Wavre 1945  
1160 Bruxelles  
Tél : 02/679.38.60  
Fax : 02/679.38.66  
[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)  
Email : [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be)