

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT COUVRANT LA
PERIODE DU 01.10.2008 AU 31.12.2008



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- ↻ **Baisse limitée de la valeur du portefeuille (-2,41%) dans un marché immobilier européen fortement affecté par la crise**
- ↻ **Cash-flow par action du 1^{er} trimestre en ligne avec les prévisions**
- ↻ **Prévision du dividende de l'exercice inchangée (4,60€ brut/action)**

Le Conseil d'administration de Befimmo S.A., Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 16 février 2009 pour établir les états financiers trimestriels consolidés de la Sicafi Befimmo au 31 décembre 2008.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Dans la plupart des pays européens, l'année 2008 s'est montrée comme une année particulièrement difficile 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. D'après les agences immobilières¹, les pertes de valeurs seraient de l'ordre de 35% à Dublin, de 32% à Londres, de 30% à Paris et Barcelone.

Dans cet environnement, le marché belgo-bruxellois subit également une correction mais de nettement moindre ampleur que celles enregistrées dans les capitales voisines. Bruxelles n'a en effet 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 le plancher des 5%). De plus, la moindre utilisation de leviers financiers agressifs par les opérateurs belges réduit la pression des banques sur les investisseurs. Enfin, la forte baisse des taux d'intérêt intervenue récemment est également un facteur stabilisateur.

En ce qui concerne l'évolution des valeurs immobilières, il est plus que jamais important de mesurer l'exposition des portefeuilles immobiliers aux variations de valeurs en fonction du

¹ Source : Jones Lang LaSalle.

rating de leurs locataires, de la durée de leurs baux, de la situation et de la qualité des immeubles composant le portefeuille.

Befimmo n'est certes pas immunisée. Néanmoins, l'importance de ses revenus à long-terme provenant du secteur public (64%² - durée moyenne pondérée des baux est de ±12 ans) devrait sensiblement atténuer l'impact de la crise. En effet, les cash-flows de rating « Etat » sont particulièrement appréciés par les investisseurs, car considérés comme présentant un profil de risque faible par rapport aux locataires « corporate ». De plus, la durée longue des baux reporte la pression sur les valeurs immobilières résiduelles en fin de bail à une période éloignée dans le temps, ce qui réduit leur impact actuariel.

La juste valeur³ du portefeuille consolidé de Befimmo s'élevait au 31 décembre 2008 à 1 852,3 millions €. Cette valeur se compare à celle de 1 886,5 millions € qui prévalait en début d'exercice, le 1^{er} octobre 2008 et à celle de 1 832,4 millions € au 31 décembre 2007.

La valeur du portefeuille consolidé a diminué de 2,41% (soit de -45,7 millions €) depuis le début de l'exercice. Il est à noter que cette perte de valeur reste toutefois très largement inférieure aux importantes augmentations de valeurs enregistrées au cours des exercices précédents.

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

Variation des valeurs (en millions €)

	31/12/2007	30/09/2008	31/12/2008	Variation sur le trimestre ⁴
Bureaux	1 774,3	1 886,5	1 852,3	
Bruxelles Centre (CBD)	1 039,3	1 095,0	1 079,2	-2,20%
Bruxelles Décentralisé	154,3	151,4	145,5	-3,88%
Bruxelles Périphérie	215,2	179,6	172,6	-4,48%
Flandre	271,3	367,4	364,2	-1,32%
Wallonie	94,2	93,1	90,9	-2,77%
Autres	58,1	-	-	-
TOTAL	1 832,4	1 886,5	1 852,3	-2,41%

² Le pourcentage est exprimé sur la base des loyers en cours au 30 septembre 2008. 64% correspond à un loyer total de 76,2 millions €.

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 Variation de la juste valeur entre le 30 septembre et le 31 décembre 2008 (hors investissements et désinvestissements).

Ce sont les valeurs des immeubles situés en zones décentralisée et périphérie qui ont logiquement été les plus affectées (respectivement -3,88% et -4,48%), alors que les immeubles loués à des institutions publiques, jouissant de baux à long-terme, ont subi une baisse moins importante (-1,72%).

En considérant le portefeuille consolidé, le rendement locatif s'élève à 6,53% au 31 décembre 2008, par rapport à 6,26% en début d'exercice. Si on y ajoute la valeur estimée sur les locaux inoccupés, il s'élève à 6,72% contre 6,43%.

Le taux d'occupation⁵ de l'ensemble du portefeuille s'élève au 31 décembre 2008 à 97,14% par rapport à 97,32% au 30 septembre 2008 et à 94,55% au 31 décembre 2007, nettement supérieur au taux d'occupation moyen du marché immobilier bruxellois (90,86%)⁶.

Befimmo ne dispose aujourd'hui d'aucun élément significatif qui justifierait une révision de ses prévisions de taux d'occupation et de cash-flow d'exploitation⁷ publiées dans le rapport annuel 2008.

PREMIER TRIMESTRE 2008/2009

Rentrée de Befimmo dans l'indice Bel 20

A la clôture de la séance boursière du 2 mars 2009, Befimmo entrera dans l'indice Bel 20 avec une pondération initiale de 1,53%. En effet, au 31 décembre 2008, date prise en compte par Euronext pour procéder à la révision de la composition de l'indice Bel 20, Befimmo répondait largement aux critères de capitalisation boursière et de vélocité.

Befimmo devrait ainsi bénéficier d'une visibilité et liquidité accrues.

LA VALEUR D'ACTIF NET AU 31 DECEMBRE 2008

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non audité⁸) – part du groupe – s'élève au 31 décembre 2008 à 851,8 millions € ; la valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit ainsi à 65,23€ par action par rapport à la valeur de 71,12€ par action un an auparavant. Au 31

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 est calculé en tenant compte de l'ensemble des immeubles en portefeuille, à l'exception du projet d'investissement à Luxembourg qui sera livré mi-2009 et pour lequel Befimmo bénéficie d'une garantie locative de 18 mois à partir de la date de livraison.

⁶ Source : CB Richard Ellis.

⁷ Cash-flow généré par l'exploitation des immeubles, diminué des frais de fonctionnement de la société.

⁸ 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.

décembre 2008, l'action Befimmo a clôturé à 66,80€, cotant ainsi avec une prime de 2,4% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Le ratio d'endettement⁹ de la Sicafi s'élève au 31 décembre 2008 à 51,29%. L'augmentation du ratio d'endettement depuis la clôture de l'exercice (46,90% au 30 septembre 2008) est due à l'impact mécanique du transfert du montant du dividende des fonds propres vers l'endettement et aux baisses de valeurs du portefeuille et des instruments de couverture.

Sur la période d'un an se terminant au 31 décembre 2008 et tenant compte du dividende de 4,55€/action distribué le 19 décembre 2008, le return négatif sur fonds propres se limite à 1,88%¹⁰, ce qui confirme encore le caractère défensif de l'action Befimmo.

Sur base des informations dont elle dispose, Befimmo n'anticipe pas de risque de non-respect des ratios financiers (« covenants ») auxquels elle est engagée vis-à-vis de ses banquiers.

RESULTATS PERIODIQUES

	Q1 2007/2008	Q1 2008/2009
	[30 sept. 07 – 31 déc. 07]	[30 sept. 08 - 31 déc. 08]
Résultat locatif net ¹¹ (en millions €)	27,3	28,2
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (€/action)	1,80	1,85
Résultat net (€/action) [part du groupe]	1,20	-4,25
Cash-flow net ¹² (€/action) [part du groupe]	1,03	1,11

Le **résultat locatif net** est en augmentation de 3% sur le même trimestre de l'an passé, le **cash-flow net** s'établissant 8% au-delà du niveau de l'an dernier. Cette évolution s'explique principalement par l'évolution favorable du résultat d'exploitation et un commencement d'impact positif de la baisse des taux d'intérêt sur les charges financières.

⁹ Le ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006 est de 52,97%. Sous déduction d'une trésorerie exceptionnelle de 68,7 millions € - principalement liée à la trésorerie disponible au paiement du dividende à partir du 19 décembre 2008 - ce ratio d'endettement diminue à 51,29%.

¹⁰ Ce return est calculé comme étant le rapport exprimé en pour cent entre la valeur intrinsèque au 31 décembre 2008 (soit 65,23€) augmentée du dividende brut de décembre 2008 (4,55€) et la valeur intrinsèque au 31 décembre 2007 (soit 71,12€), moins un.

¹¹ Résultat locatif net tel que présenté dans le schéma du compte de résultats IFRS de l'arrêté royal du 21 juin 2006.

¹² Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

Le **cash-flow net** dégagé au 1^{er} trimestre de l'exercice est en ligne avec les prévisions.

La différence entre le **résultat net** au 31 décembre 2007 (15,7 millions €) et au 31 décembre 2008 (-55,5 millions €) s'explique principalement par les moins-values de réévaluation sur le portefeuille immobilier (-45,7 millions €) et sur les instruments de couverture de taux d'intérêt (-18,9 millions €).

PERSPECTIVES

Profitant au maximum de l'évolution récente des taux d'intérêt, Befimmo s'attend au cours du présent exercice à réaliser un cash-flow supérieur aux prévisions. Toutes choses restant égales par ailleurs, le Gérant confirme la prévision de dividende de 4,60€/action (brut) pour l'exercice en cours telle que publiée précédemment¹³.

Befimmo poursuit son métier d'asset manager, développant une stratégie d'investisseur pure player dans des bureaux de qualité situés en centre-ville. Elle s'attache à la fois à la valorisation de son portefeuille et aux opportunités d'investissements belges ou étrangers et de croissance à condition qu'elles soient créatrices de valeur pour ses actionnaires.

PROCHAINES PUBLICATIONS (CHANGEMENT DE DATES)¹⁴

Lundi 25 mai 2009	Communiqué de presse : publication des résultats semestriels 2008/2009
Vendredi 29 mai 2009	Mise en ligne du rapport semestriel 2008/2009 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)

* * *

Informations complémentaires :

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

¹³ Voir rapport annuel 2008.

¹⁴ Publication après clôture de la bourse.