



Société en Commandite par Actions

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT PORTANT SUR LA PERIODE DU 01.04.2010 AU 30.06.2010

- **Valeur intrinsèque à 59,95€ par action**
- **Confirmation des perspectives de dividende de l'année**
- **Cession de l'immeuble Empress Court**

Le Conseil d'administration de la société Befimmo SA, Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 24 août 2010 pour établir les états financiers trimestriels consolidés de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 30 juin 2010.

1. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

1.1. Cession de l'immeuble Empress Court¹

Le 9 juillet dernier, la Société a signé avec la société Vivaqua une convention de vente, sous condition suspensive, de l'immeuble Empress Court, en état de futur achèvement, pour un montant hors droits de 51 millions €. Les travaux de réhabilitation en cours dans l'immeuble se termineront au début de 2011.

Lors du dénouement de l'opération, au cours de l'exercice prochain, un résultat de l'ordre de 0,70€/action devrait être généré.

¹ Anciennement dénommé *Impératrice*, sis Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles.

1.2. World Trade Center – Îlot 2

Fedimmo SA a fait usage de sa faculté de résiliation anticipée, avec effet au 1^{er} avril 2010, du bail emphytéotique consenti à la SA Compagnie de Promotion sur le terrain de l'Îlot 2 du World Trade Center à Bruxelles. Fedimmo est ainsi devenue pleine propriétaire des constructions existantes sur cet Îlot 2 à savoir le socle des Tours 3 et 4 ainsi que la Tour 3 du World Trade Center.

Pour Befimmo, le dénouement de cette opération se solde par un résultat non récurrent (part du groupe) de 6,5 millions €.

1.3. Variation des valeurs

Au 30 juin 2010, la juste valeur² du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.920,6 millions €. Au début de l'exercice, soit le 1^{er} octobre 2009, cette valeur s'élevait à 1.922,9 millions €.

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

	Variation sur le trimestre	Quote-part du portefeuille	30.06.09	30.09.09	30.06.10
	[hors investissements & désinvestissements] ³	[%] ⁴	[en millions €]		
Bureaux					
Bruxelles centre (CBD)	-0,24%	56,8%	1 084,8	1 082,7	1 091,8
Bruxelles décentralisé	-2,06%	6,8%	141,6	139,4	131,1
Bruxelles périphérie	-0,48%	8,5%	167,9	166,7	162,1
Flandre	0,14%	18,8%	360,6	360,4	361,5
Wallonie	-1,87%	4,8%	91,7	92,2	91,8
Luxembourg ville	-0,01%	4,3%	-	81,5	82,3
TOTAL	-0,39%	100%	1 846,6	1 922,9	1 920,6

Changement de périmètre entre le 30 juin 2009 et le 30 juin 2010 : acquisition d'Axento⁵ au Luxembourg en juillet 2009.

² 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 établie par des experts immobiliers indépendants. 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.

³ Variation de la juste valeur entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2010.

⁴ La quote-part du portefeuille est calculée sur la base des justes valeurs au 30 juin 2010.

⁵ Pour plus d'informations, voir communiqués de presse des 23 juillet et 18 novembre 2009 (www.befimmo.be).

Hors investissements et désinvestissements, la variation négative non réalisée de la juste valeur du portefeuille consolidé est limitée à -0,39%, soit 7,5 millions € sur le troisième trimestre de l'exercice. Cette variation est plus modérée que celles enregistrées au cours des deux premiers trimestres de l'exercice, respectivement -0,54% au premier trimestre et -0,48% au deuxième trimestre, ce qui semble confirmer une relative stabilisation des valeurs du portefeuille.

Les valeurs des immeubles localisés en CBD Bruxellois (représentant 57% du portefeuille) sont restées stables (-0,24%), alors que la valeur des immeubles situés en zone décentralisée a subi une diminution plus importante, soit -2,06%. Les valeurs des immeubles situées en périphérie enregistrent, quant à elles, une baisse limitée sur le dernier trimestre (-0,48%).

1.3.1. Le rendement locatif global

En considérant le portefeuille consolidé, le rendement locatif global sur loyers en cours s'élève à 6,43% au 30 juin 2010, par rapport à 6,49% au 31 mars 2010 et 6,48% au 30 septembre 2009. Si on y ajoute la valeur locative estimée sur les locaux inoccupés, le rendement potentiel global obtenu s'élève à 6,99% contre 7,05% et 6,92% aux mêmes périodes.

1.3.2. La durée moyenne pondérée des baux

La durée moyenne pondérée des baux au 30 juin 2010 s'élève à 9,30 ans, en augmentation par rapport à 9,25 ans au 31 mars 2010. Cet accroissement s'explique par des prolongations de baux conclues lors de ce troisième trimestre de l'exercice, notamment avec les occupants des immeubles Schuman 3 et La Plaine pour des durées fermes allant respectivement jusqu'en 2016 et 2019.

1.3.3. Le taux d'occupation

Le taux d'occupation⁶ des immeubles en portefeuille, calculé sur base des surfaces effectivement disponibles à la location, s'élève à 95,3% au 30 juin 2010 stable par rapport à 95,5% au 31 mars 2010.

Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement au 30 juin 2010, c'est-à-dire en ce compris les immeubles en cours de réhabilitation complète⁷, est de 93,9% par rapport à 92,1% au 31 mars et à 93,7% en début d'exercice.

⁶ 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).

⁷ Immeubles en cours de réhabilitation complète : Froissart et Science-Montoyer.

2. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 30 JUIN 2010

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non auditée⁸) (part du groupe) s'élève au 30 juin 2010 à 1.006,5 millions €; la valeur intrinsèque (part du groupe) s'établissant donc à 59,95€ par action par rapport à la valeur de 58,87€ par action en début d'exercice.

Au 30 juin 2010, l'action Befimmo a clôturé à 56,11€, cotant ainsi avec une décote de -6,41% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Au 30 juin 2010, le ratio d'endettement⁹ s'établit à 43,87% et le loan-to-value¹⁰ à 42,67%.

Le return sur fonds propres s'élève à 4,03%¹¹, tandis que le return sur cours de bourse atteint les 5,69%¹¹, sur la période d'un an se terminant au 30 juin 2010.

3. RESULTATS PERIODIQUES

	Q3 2008/2009 (cumulé) [1 oct. 08 – 30 juin 09]	Q3 2009/2010 (cumulé) [1 oct. 09 – 30 juin 10]
Résultat locatif net ¹² (en millions €)	87,2	92,4
Nombre d'actions ¹³	13 140 972 ¹⁴	16 790 103
Résultat net (€/action) [part du groupe]	-2,91	2,13
Cash-flow net ¹⁵ (€/action) [part du groupe]	3,98	3,90

L'évolution des chiffres clés par action entre le 30 juin 2009 et le 30 juin 2010 est influencée par l'augmentation du nombre d'actions.

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.

⁹ 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.

¹⁰ Loan-to-value : [(dettes financières – trésorerie)/ juste valeur du portefeuille].

¹¹ Il s'agit de l'IRR [Internal Rate of Return, soit le taux de rentabilité interne], calculé sur les 12 derniers mois, tenant compte du solde sur dividende de l'exercice 2008/2009 de 1,05€ par action (brut).

¹² Résultat locatif net tel que présenté dans le schéma du compte de résultats IFRS de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006, relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, relatif aux sicaf immobilières, M.B., 29 juin 2006.

¹³ L'augmentation de capital réalisée en juin 2009 a entraîné une augmentation du nombre d'actions, passant de 13.058.969 à 16.790.103 actions. Befimmo ne détient pas d'actions propres.

¹⁴ Ce nombre d'actions correspond au nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} octobre 2008 au 30 juin 2009.

¹⁵ Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

Le **résultat locatif net** est en augmentation de 6% par rapport au 3^{ième} trimestre de l'année dernière. Cet accroissement est essentiellement dû à l'impact de l'acquisition de l'immeuble Axento au Luxembourg au 1^{er} juillet 2009.

Le troisième trimestre de l'exercice a connu une baisse de la juste valeur des immeubles limitée à 7,5 millions €, inférieure à celle constatée durant les deux précédents trimestres.

La conclusion des accords financiers liés à la levée de l'option de résiliation de l'emphytéose sur l'îlot 2 du complexe WTC (Tour WTC 3 et socle) a un impact comptable (part du groupe) favorable de 6,5 millions € sur les comptes à fin juin 2010.

Les résultats des neuf premiers mois de l'exercice 2009/2010 se caractérisent par un **résultat net** positif de 38,6 millions €, en comparaison avec un résultat de -37,4 millions € lors de l'exercice précédent. La baisse nette de la valeur non réalisée du portefeuille immobilier qui était de -58,3 millions €, soit 3,1% de la valeur du portefeuille à fin juin 2009, a été limitée à -27,1 millions € (soit 1,4% de la valeur totale du portefeuille) et celle des instruments financiers, -33,5 millions € (au 30 juin 2009), a été limitée à 4,0 millions € à fin juin 2010.

Hors impact des variations de valeur non réalisées, le bénéfice net serait de 69,7 millions € au 30 juin 2010 et de 54,4 millions € un an auparavant.

Hors impact de la plus-value réalisée sur cession d'immeubles l'année dernière (représentant 0,2 million €) et hors impact de l'accord financier sur l'îlot 2 du WTC cet exercice-ci, le **cash-flow net courant** (part du groupe) progresse de 6,9 millions €, soit 13% par rapport à l'an dernier. Cette progression s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs (+5,2 millions €, principalement liée à l'entrée en portefeuille de l'immeuble Axento au Luxembourg au 1^{er} juillet 2009) et la baisse des charges financières (6 millions €), liée à la baisse des taux d'intérêts et du volume de la dette. Ces améliorations sont en partie compensées par la progression des charges immobilières (+ 1,2 millions €) et des frais généraux (+ 1,8 millions €, principalement due à l'absence de rémunération du gérant lors de l'exercice précédent) ainsi que par des revenus liés à la coordination de projets moins importants et l'amortissement des primes payées sur les instruments de couverture.

Le **cash flow net** (part du groupe) au 30 juin 2010 est de 65,5 millions € par rapport à 52,3 millions € au 30 juin un an plus tôt.

4. 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 précédemment¹⁶.

¹⁶ Voir Rapport Financier Annuel 2009, dans le chapitre 'Perspectives' en pages 56 à 59.

5. PROCHAINES PUBLICATIONS¹⁷

Jeudi 18 novembre 2010	Communiqué de presse: publication des résultats annuels 2009/2010
Mardi 30 novembre 2010	Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2009/2010 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)

* * *

Informations complémentaires : Emilie Delacroix - IR & External Communication Manager
Befimmo SCA - Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles - Tél : 02/679.38.60
www.befimmo.be - Email: contact@befimmo.be

¹⁷ Publication après clôture de la bourse.