



Société en Commandite par Actions

**DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT  
PORTANT SUR LA PERIODE DU 01.10.2010 AU 31.12.2010**

- **Gestion dynamique du portefeuille immobilier**
- **Nombreux baux et renouvellements (28.000 m<sup>2</sup>)**
- **Stabilité de la juste valeur du portefeuille (-0,38%)**
- **Résultat récurrent des activités opérationnelles en ligne avec les prévisions**

Le Conseil d'administration de la société Befimmo S.A., Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni pour établir les états financiers trimestriels consolidés de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 31 décembre 2010.

**GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER**

Dans un contexte de conjoncture économique restant toujours difficile, Befimmo a réalisé durant ces derniers mois diverses opérations importantes qui ont porté leurs fruits en ce début d'année 2011. Befimmo a tout d'abord saisi l'opportunité de céder à une valeur attrayante l'immeuble Empress Court à Bruxelles, elle a également vendu le Kattendijkdok situé à Anvers, immeuble devenu non-stratégique. Befimmo investi, par ailleurs, dans un nouvel actif, le Pavillon, offrant une garantie de revenus récurrents, opération s'inscrivant pleinement dans sa stratégie d'investisseur spécialisé.

**Opérations survenues après la fin du premier trimestre de l'exercice**

- Vente de l'immeuble Kattendijkdok à Anvers (12.000 m<sup>2</sup>)

Comme annoncé précédemment, Befimmo a signé en septembre 2010 une convention de vente de l'immeuble Kattendijkdok pour un montant hors droits de 7,8 millions €.

Cette opération a été finalisée en ce début d'année 2011 et génère un résultat de 0,12€ par action.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de Befimmo, centrée sur le secteur de l'immobilier de bureaux, qui consiste à céder ses immeubles à baux courts dès lors qu'une reconversion avec réaffectation (en résidentiel, logistique, etc.) paraît la solution la plus indiquée.

- Complexe « The Pavilion »<sup>1</sup> dans le quartier Léopold à Bruxelles (19.650 m<sup>2</sup>)

Rappelons que fin janvier, Befimmo avait conclu avec le fonds allemand SEB Investment GmbH, un accord relatif à l'acquisition des actions de la SA Ringcenter, propriétaire du complexe « The Pavilion ».

La Commission européenne jouit sur l'ensemble de ce complexe, d'un droit d'usufruit d'une durée restant à courir de près de 15 années, pour une redevance offrant un rendement courant de 5,12%, calculé sur la valeur d'investissement de 78 millions €.

Cette opération renforce la stabilité des revenus de la Sicafi et contribue à la solidité du dividende qu'elle propose à ses actionnaires. Elle permettra d'anticiper, sur base des hypothèses publiées<sup>2</sup> et toutes autres choses restant égales par ailleurs, une amélioration de l'EPRA Earnings<sup>3</sup> de Befimmo, sur base annuelle, de l'ordre de 0,10€/action par an.

### **Nouvelles locations et renouvellements de baux au sein du portefeuille**

Au cours du premier trimestre de l'exercice 2010-2011, Befimmo a signé des nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de près de 28.000 m<sup>2</sup> dont 23.762 m<sup>2</sup> de bureaux et 4.171 m<sup>2</sup> de commerces, d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents.

Certains locataires importants, tels qu'Alpha Crédit, les Entreprises Louis De Waele, Auxipress, Stryker, Shell Belgium ou encore BNP Paribas Fortis ont renouvelé leurs baux pour plusieurs années. La plupart de ces contrats étaient venus à échéance. Ces renouvellements témoignent de la qualité du portefeuille de la Société et de la proactivité de la gestion de l'équipe commerciale.

Befimmo a eu également le plaisir d'accueillir, au cours du premier trimestre de l'exercice, de nouveaux clients au sein de son portefeuille notamment Total, Sinsys, Unamic et Fidupar.

Les conditions auxquelles ces nouveaux baux ont été conclus sont en ligne avec les hypothèses émises pour établir les perspectives à trois ans qui ont été publiées dans le Rapport Financier Annuel 2010.

Ces prolongations et nouvelles locations significatives rallongent la durée moyenne pondérée des baux à 9,26 ans au 31 décembre 2010 par rapport à 9,14 ans au début de l'exercice.

---

<sup>1</sup> Pour plus d'informations, voir notre communiqué de presse publié le 27 janvier 2011, disponible sur le site de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>2</sup> Pour les hypothèses publiées, veuillez consulter le chapitre « Perspectives » page 66 du Rapport Financier Annuel 2010.

<sup>3</sup> EPRA Earnings : résultat récurrent des activités opérationnelles. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'EPRA Best Practices Recommendations (Octobre 2010), publié sur le site de l'European Public Real Estate Association ([http://www.epra.com/research\\_reports.jsp#SlideFrame\\_1](http://www.epra.com/research_reports.jsp#SlideFrame_1)).

## LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### Variation des justes valeurs<sup>4</sup> du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.920,6 millions € au 31 décembre 2010, par rapport à une valeur de 1.922,6 millions € au 30 septembre 2010. Cette évolution de valeur intègre le coût des travaux de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours du trimestre, ainsi que les variations de valeur enregistrées en compte de résultats.

Hors investissements, la valeur du portefeuille passe de 1.922,6 millions € à 1.915,2 millions € (-0,38%) sur le premier trimestre de l'exercice 2010-2011.

### Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique

Variation des justes valeurs					
BUREAUX	Variation sur le trimestre	Quote-part du portefeuille	31.12.2010	30.09.2010 (en millions €)	31.12.2009
<i>Immeubles disponibles à la location</i>		<b>95.7%</b>	<b>1 837.8</b>	<b>1 835.3</b>	<b>1 863.4</b>
Bruxelles centre [CBD]	-0.35%	53.3%	1 024.0	1 017.8	1 029.8
Bruxelles décentralisé	-0.36%	6.7%	129.4	129.8	136.2
Bruxelles périphérie	-0.52%	8.3%	158.9	159.6	164.4
Flandre	0.18%	18.7%	359.0	358.4	356.8
Wallonie	-1.24%	4.5%	86.4	87.5	94.3
Luxembourg ville	-2.45%	4.2%	80.1	82.2	81.9
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>		<b>2.1%</b>	<b>40.8</b>	<b>49.6</b>	<b>53.0</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>97.8%</b>	<b>1 878.6</b>	<b>1 885.0</b>	<b>1 916.4</b>
<b>IMMEUBLES DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>		<b>2.2%</b>	<b>42.0</b>	<b>37.7</b>	<b>4.5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-0.38%</b>	<b>100%</b>	<b>1 920.6</b>	<b>1 922.6</b>	<b>1 920.9</b>

- La **variation sur le trimestre** correspond à la variation des justes valeurs, à périmètre constant, entre le 30 septembre 2010 et le 31 décembre 2010 (hors investissements et désinvestissements).
- La **quote-part du portefeuille** est calculée sur base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2010.

### Rendement locatif global

Le rendement locatif global sur loyers en cours, portant sur des immeubles de placement (hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location) s'établit à 6,63% au 31 décembre 2010, par rapport à 6,60% au début de l'exercice.

Toujours au 31 décembre 2010, le rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, s'établit à 7,00% contre 6,90% au 30 septembre 2010.

<sup>4</sup> 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.

Si l'on tient compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location, les rendements réel et potentiel s'établissent respectivement à 6,49% et 6,91% au 31 décembre 2010.

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation<sup>5</sup> des immeubles en portefeuille, calculé sur base des immeubles disponibles à la location, s'élève à 94,82%<sup>6</sup> au 31 décembre 2010 contre 95,53% en début d'exercice.

Cette légère diminution du taux d'occupation s'explique à la fois par le départ prévu d'un locataire de l'immeuble Dubrucq et également par l'achèvement des travaux de l'immeuble Froissart, situé à Bruxelles, dans le quartier européen, à nouveau disponible à la location ( $\pm$  2.800 m<sup>2</sup>). Idéalement situé en centre-ville, ce dernier suscite un intérêt soutenu.

Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement au 31 décembre 2010, c'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement détenus pour compte propre et destinés à être disponibles à la location, est de 93,89% par rapport à 94,03% en début d'exercice.

### LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 DECEMBRE 2010

Au 31 décembre 2010, la valeur totale de l'actif net de Befimmo<sup>7</sup> – part du groupe - s'élève à 971,7 millions €.

La valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 57,88€ par action.

(€/action)

<b>Valeur intrinsèque au 30 septembre 2010</b>	<b>60,60€</b>
Dividende 2010	-3,90€
Résultat net au 31 décembre 2010	1,18€
<b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2010</b>	<b>57,88€</b>
<b>EPRA NAV<sup>8</sup></b>	<b>58,50€</b>
<b>EPRA NNAV<sup>8</sup></b>	<b>57,70€</b>

<sup>5</sup> Taux d'occupation : loyers en cours (en ce compris celui des surfaces déjà louées, mais dont le bail n'a pas encore pris cours) / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

<sup>6</sup> Ce taux d'occupation tient compte, dans l'immeuble Axento, de la garantie de revenus sur la surface encore disponible à la location ( $\pm$ 3.000 m<sup>2</sup>), qui est venue à expiration le 31 décembre 2010.

<sup>7</sup> Audit des comptes : les comptes trimestriels (au 30 juin et au 31 décembre) ne sont pas audités. Par contre, les comptes semestriels (au 31 mars) font l'objet d'une revue limitée et les comptes annuels arrêtés au 30 septembre font l'objet d'un audit.

<sup>8</sup> Les méthodes de calcul de l'EPRA NAV et NNAV sont détaillées en page 58 du Rapport Financier Annuel 2010 de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

## COURS DE BOURSE ET RENDEMENTS

Au 31 décembre 2010, l'action Befimmo a clôturé à 61,30€, cotant ainsi avec une prime de 5,91% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Le return sur fonds propres s'élève à 5,61%<sup>9</sup>. Le return sur cours de bourse atteint les 5,52%<sup>9</sup>, sur la période d'un an se terminant au 31 décembre 2010.

## EVOLUTION DES RESULTATS

	Q1 2010/2011 [1 oct. 10 - 31 déc. 10]	Q1 2009/2010 [1 oct. 09 – 31 déc. 09]
Résultat locatif net <sup>10</sup> (en millions €)	31,2	30,9
Nombre d'actions	16 790 103	16 790 103
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (€/action)	1,57	1,57
Résultat net (€/action) [part du groupe]	1,18	0,69
EPRA Earnings <sup>11</sup> (€/action) [part du groupe]	1,18	1,16

Le **résultat locatif net** est en ligne avec le résultat enregistré au premier trimestre de l'exercice précédent.

L'**EPRA Earnings** dégagé au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice est en légère augmentation par rapport à l'année précédente, grâce notamment à la diminution des charges financières.

L'amélioration du **résultat net** au 31 décembre 2010 est due à la compensation de la variation de la juste valeur sur le portefeuille (IAS 40) (-7,4 millions €) par la variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture (IAS 39) (7,6 millions €).

<sup>9</sup> 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 dividende de 3,90€ par action (brut).

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> EPRA Earnings: résultat récurrent des activités opérationnelles. Pour plus d'informations, veuillez visiter le site de l'European Public Real Estate Association ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

**PERSPECTIVES**

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Gérant confirme la prévision de dividende de 3,94€ par action (brut) pour l'exercice en cours, telle que publiée précédemment<sup>12</sup>.

Befimmo poursuit son métier d'*asset manager* développant une stratégie d'investisseur spécialisé (« *Pure Player* ») dans des bureaux de qualité situés en centre-ville. La Société s'attache à la fois à valoriser son portefeuille actuel et à saisir toute opportunité d'investissement qui s'avère créatrice de valeurs pour ses actionnaires.

**PROCHAINES PUBLICATIONS<sup>13</sup>**

Jeudi 26 mai 2011	Communiqué de presse : publication des résultats semestriels 2010-2011
Mardi 31 mai 2011	Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2010-2011 sur le site de Befimmo ( <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> )

\* \* \*

**Informations complémentaires :**

**Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager**  
**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: [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)**

---

<sup>12</sup> Voir Rapport Financier Annuel 2010, dans le chapitre 'Perspectives' en pages 66 à 69.

<sup>13</sup> Publication après clôture de la bourse.