



Société en Commandite par Actions

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

**DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT PORTANT SUR LA
PERIODE DU 01.04.2011 AU 30.06.2011**

- **Stabilité de la valeur intrinsèque à 60,40€ par action**
- **EPRA earnings en ligne avec les prévisions**
- **Confirmation des perspectives de dividende de l'exercice**

Le Conseil d'administration de la société Befimmo SA, Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 19 août 2011 pour établir les états financiers trimestriels consolidés de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 30 juin 2011.

Pour rappel et à la suite de l'approbation de la modification de l'exercice social de Befimmo par l'Assemblée générale des actionnaires qui s'est tenue le 22 juin dernier, le présent exercice, qui a commencé le 1^{er} octobre 2010, se terminera le 31 décembre 2011. Il aura ainsi, exceptionnellement, une durée de 5 trimestres.

1. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

1.1. Reprise en location pour une longue durée de l'immeuble Brederode I

Le 28 juin dernier, la Société a conclu, sous condition suspensive, un bail long terme avec le cabinet d'avocats Linklaters pour la reprise en location de la partie historique de l'immeuble sis rue Brederode n°13 (13.400 m²) qu'il occupe depuis presque trente ans. Le nouveau bail, d'une durée ferme de 15 années, prendra cours dès la fin des travaux de rénovation lourde qui devraient s'achever vers mi-2014.

Cet immeuble prestigieux, idéalement situé en centre-ville, sera en effet intégralement rénové, pour un montant global de l'ordre de 25,5 millions €. La réalisation de ce programme de travaux démarrera dès l'obtention du permis d'urbanisme, prévue début 2013, pour une durée attendue de l'ordre de quinze mois. Quant aux immeubles situés rue Brederode n° 9 et rue de Namur n° 48, actuellement loués à Linklaters, ils seront libérés dès la livraison du nouvel immeuble et seront ainsi à nouveau disponibles à la location.

Par ailleurs, au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2010-2011, Befimmo a signé des nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de 52.600 m² dont 43.000 m² de bureaux et 9.600 m² de commerces, d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents.

Ces prolongations et nouvelles locations significatives rallongent la durée moyenne pondérée des baux à 9,22 ans au 30 juin 2011, par rapport à 9,14 ans au début de l'exercice.

1.2. Variation des justes valeurs¹ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.956,5 millions € au 30 juin 2011, par rapport à une juste 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 des neuf premiers mois de l'exercice, l'acquisition de la SA Ringcenter, propriétaire du complexe Pavilion, la cession des immeubles Empress Court et Kattendijkdok et des étages dans l'immeuble Hulpe 177, ainsi que les variations de valeur enregistrées en compte de résultats.

Le tableau présente les justes valeurs du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique.

	Variation sur le trimestre	Quote-part du portefeuille	30.06.10	30.09.10	30.06.11
BUREAUX		[%]	[en millions €]		
<i>Immeubles disponibles à la location</i>		97,66%	1 868,6	1 835,3	1 910,8
Bruxelles centre (CBD)	-0,75%	56,24%	1 048,5	1 017,8	1 100,3
Bruxelles décentralisé	-0,70%	6,53%	131,1	129,8	127,9
Bruxelles périphérie	-1,11%	7,99%	162,1	159,6	156,4
Flandre	0,71%	18,46%	356,1	358,4	361,2
Wallonie	-1,48%	4,29%	88,5	87,5	83,9
Luxembourg ville	0,89%	4,15%	82,3	82,2	81,2
<i>Immeubles en construction²</i>		2,34%	46,6	49,6	45,7
Immeubles de placement		100%	1 915,2	1 884,9	1 956,5
Immeubles détenus en vue de la vente		0,00%	5,4	37,7	0,0
TOTAL	-0,48%	100%	1 920,6	1 922,6	1 956,5

¹ 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 tant les immeubles de placement que les immeubles détenus en vue de la vente.

² Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.

- **Changement de périmètre entre le 30 juin 2010 et le 30 juin 2011** : Cessions des immeubles Empress Court, Kattendijkdok et des étages dans l'immeuble Hulpe 177 et intégration de l'immeuble Pavillon.
- La **variation sur le trimestre** correspond à la variation des justes valeurs, à périmètre constant, entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2011 (hors investissements et désinvestissements).
- La **quote-part du portefeuille** est calculée sur base de la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2011.

Hors investissements et désinvestissements, la variation négative non réalisée de la juste valeur du portefeuille consolidé est limitée à -0,48%, soit 9,4 millions € sur le troisième trimestre de l'exercice. Cette faible variation confirme la relative stabilisation de la valeur du portefeuille consolidé de Befimmo.

1.2.1. Le 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 6,60% au 30 juin 2011, stable par rapport au début de l'exercice (6,60% au 30 septembre 2010). Toujours au 30 juin 2011, le rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, s'établit à 6,99% contre 6,90% au 30 septembre 2010.

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 6,45% et 6,89% au 30 juin 2011.

1.2.2. Le taux d'occupation

Le taux d'occupation³ des immeubles en portefeuille, calculé sur base des immeubles disponibles à la location, s'élève à 94,44% au 30 juin 2011 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 et par l'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble Froissart ($\pm 2.800 \text{ m}^2$), situé à Bruxelles, dans le quartier européen, en cours de location depuis quelques mois.

Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement au 30 juin 2011, 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 93,55% par rapport à 94,03% en début d'exercice.

³ 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).

2. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 30 JUIN 2011

Au 30 juin 2011, la valeur totale de l'actif net de Befimmo⁴ – part du groupe - s'élève à 1.014 millions €.

La valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 60,40€ par action.

(€/action)

Valeur intrinsèque au 30 septembre 2010	60,60€
Dividende 2010	-3,90€
Résultat net au 30 juin 2011	3,71€
Valeur intrinsèque au 30 juin 2011	60,40€
EPRA NAV⁵	60,61€
EPRA NNAV⁵	59,98€

Au 30 juin 2011, l'action Befimmo a clôturé à 61,31€, cotant ainsi avec une prime de 1,51% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Au 30 juin 2011, le return sur fonds propres s'élève à 7,52%⁶. Le return sur cours de bourse atteint les 16,82%⁶, sur la période d'un an se terminant au 30 juin 2011.

Au 30 juin 2011, le ratio d'endettement⁷ s'établit à 45,00% et le loan-to-value⁸ à 43,41%.

⁴ Audit des comptes : les comptes trimestriels ne sont pas audités. Par contre, les comptes semestriels font l'objet d'une revue limitée et les comptes annuels font l'objet d'un audit.

⁵ 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).

⁶ 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) distribué en décembre 2010.

⁷ 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.

⁸ Loan-to-value : [(dettes financières – trésorerie)/ juste valeur du portefeuille].

3. RESULTATS PERIODIQUES

	Q3 2009/2010 (cumulé) [1 oct. 09 – 30 juin 10]	Q3 2010/2011 (cumulé) [1 oct. 10 – 30 juin 11]
Résultat locatif net ⁹ (en millions €)	92,4	92,3
Nombre d'actions en circulation*	16 790 103	16 790 103
Résultat net (€/action) [part du groupe]	2,13	3,71
Résultat net courant (€/action) (hors IAS 39 & 40) [part du groupe]	3,96	4,19
EPRA earnings ¹⁰ (€/action) [part du groupe]	3,96	3,31

* Il est à noter que depuis le 22 juin 2011, Meirfree SA et Vitalfree SA, filiales à 100% de Befimmo, détiennent ensemble 637.371 actions supplémentaires de Befimmo, portant le total d'actions existantes à 17.427.474.

Le **résultat locatif net** est en ligne avec le résultat enregistré sur les trois premiers trimestres de l'exercice précédent. A périmètre constant, ce résultat est en légère diminution (-1%). Cette diminution, principalement expliquée par la fin de la garantie de revenus de l'immeuble Axento et de l'impact de la renégociation de certains baux, est compensée par la contribution du complexe Pavilion depuis son intégration dans le portefeuille de Befimmo en février dernier.

L'**EPRA earnings** dégagé au cours des neuf premiers mois de l'exercice est en baisse (-16%) par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse s'explique par le produit non récurrent, enregistré l'année dernière, qui résultait du dénouement de l'emphytéose accordée sur l'îlot II du WTC (+7,2 millions €, soit 6,5 millions € part du groupe). Hors cet impact, la diminution se limiterait à -6,4%. L'EPRA earnings est cependant en ligne avec les prévisions antérieurement publiées¹¹, auxquelles s'ajoute, à titre principal, la contribution du complex Pavilion.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est de -22,5 millions € (soit -1,14%) contre -27,1 millions € (soit -1,39%) un an auparavant. La **variation de la juste valeur des instruments financiers** est de +14,6 millions € contre -4,0 millions € un an auparavant. Cette forte variation s'explique par la hausse de la courbe des taux d'intérêts à fin juin depuis début 2011. L'ensemble de

⁹ Résultat locatif net tel que présenté dans le schéma du compte de résultats IFRS de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi, M.B., 28 décembre 2010.

¹⁰ EPRA earnings: résultat récurrent des activités opérationnelles. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site de l'European Public Real Estate Association (www.epra.com).

¹¹ Voir le communiqué de presse du 6 mai 2011, publié sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

ces éléments fait apparaître un **résultat net** de 62,3 millions € (soit 3,71€/action), en comparaison avec un résultat net de 35,7 millions € (soit 2,13€/action) lors de l'exercice précédent.

4. PERSPECTIVES

A la suite de la modification de l'exercice social de Befimmo décidée par l'Assemblée générale des actionnaires du 22 juin dernier, et comme annoncé précédemment¹², l'intention reste de distribuer un acompte sur le dividende de l'exercice, payable à partir du 22 décembre 2011.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, cet acompte sur dividende devrait s'élever à 3,94€ (brut) par action, à savoir le montant du dividende projeté le 18 novembre 2010 pour l'exercice 2010-2011 (4 trimestres¹³), tandis qu'en avril 2012, à l'ordre du jour de l'Assemblée ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes de l'exercice 2010-2011, sera inscrite la décision de décréter, le cas échéant, un solde de 0,99€ de dividende pour l'exercice 2010-2011, basé sur le résultat net courant du cinquième trimestre dudit exercice.

5. PROCHAINES PUBLICATIONS¹⁴

Judi 17 novembre 2011	Déclaration intermédiaire - publication de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2011
Judi 16 février 2012	Publication des résultats annuels 2010-2011 (5 trimestres) et de la valeur intrinsèque au 31 décembre 2011
Vendredi 30 mars 2012	Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2010-2011 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)

* * *

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 - Email: e.delacroix@befimmo.be

¹² Voir le communiqué de presse du 6 mai 2011, publié sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

¹³ Du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011.

¹⁴ Publication après clôture de la bourse.