



Société en Commandite par Actions

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

**DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT PORTANT SUR LA  
PÉRIODE DU 01.07.2011 AU 30.09.2011**

- **Valeur intrinsèque à 60,50 € par action**
- **EPRA earnings supérieur aux prévisions**
- **Confirmation de l'acompte sur dividende de l'exercice de 3,94 € brut par action**

Le Conseil d'administration de la Société Befimmo SA, Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 9 novembre 2011 pour établir les états financiers trimestriels consolidés de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 30 septembre 2011.

Pour rappel, 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<sup>er</sup> octobre 2010, se terminera le 31 décembre 2011. Il aura ainsi, exceptionnellement, une durée de 5 trimestres. Les douze premiers mois de cet exercice se comparent aux résultats annuels au 30 septembre 2010, publiés dans le Rapport financier annuel 2010.

## **1. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER**

### **1.1. Variation des justes valeurs<sup>1</sup> du portefeuille immobilier**

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.959,8 millions € au 30 septembre 2011, par rapport à une juste valeur de 1.922,6 millions € au 30 septembre 2010. Cette évolution de valeur intègre, d'une part, le coût des travaux de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours des quatre premiers trimestres de l'exercice, l'acquisition de la SA Ringcenter, propriétaire du complexe Pavilion, la cession des immeubles Empress Court et Kattendijkdok et d'étages dans l'immeuble en copropriété situé chaussée de La Hulpe 177, ainsi que, d'autre part, les variations de valeur enregistrées en compte de résultats.

---

<sup>1</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 est égale à la « valeur d'investissement » après déduction 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.

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

Variation des justes valeurs (au 30.09)						
BUREAUX	Variation sur les 4 trimestres écoulés (%)	Variation sur le 4 <sup>ième</sup> trimestre (%)	Quote-part du portefeuille (%)	2011	2010	2009
				(en millions €)		
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<b>-1,51%</b>	<b>-0,39%</b>	<b>97,52%</b>	<b>1 911,3</b>	<b>1 835,3</b>	<b>1 866,8</b>
Bruxelles centre [CBD]	-1,46%	-0,45%	56,13%	1 100,0	1 017,8	1 034,2
Bruxelles décentralisé	-2,52%	-0,60%	6,56%	128,6	129,8	139,4
Bruxelles périphérie	-4,70%	-1,08%	7,98%	156,3	159,6	166,7
Flandre	0,97%	0,18%	18,48%	362,3	358,4	355,8
Wallonie	-5,58%	-1,50%	4,22%	82,6	87,5	89,2
Luxembourg ville	-0,71%	0,43%	4,16%	81,5	82,2	81,5
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<b>-1,44%</b>	<b>0,22%</b>	<b>2,48%</b>	<b>48,5</b>	<b>49,6</b>	<b>51,5</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>-1,51%</b>	<b>-0,39%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 959,8</b>	<b>1 885,0</b>	<b>1 918,3</b>
<b>IMMEUBLES DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>-0,22%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,0</b>	<b>37,7</b>	<b>4,6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-1,51%</b>	<b>-0,39%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 959,8</b>	<b>1 922,6</b>	<b>1 922,9</b>

- **Changement de périmètre entre le 30 septembre 2010 et le 30 septembre 2011** : Cessions des immeubles *Empress Court*, *Kattendijkdok* et d'étages dans l'immeuble *Hulpe 177* et intégration de l'immeuble *Pavilion*.
- La **variation** correspond à la variation des justes valeurs sur (i) les 4 trimestres écoulés, soit du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 30 septembre 2011 et (ii) le 4<sup>ième</sup> trimestre, soit du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2011 (hors investissements et désinvestissements).
- La **quote-part du portefeuille** est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2011.

Hors investissements et désinvestissements, la variation négative non réalisée de la juste valeur du portefeuille consolidé est limitée à - 0,39%, soit 7,7 millions € sur le quatrième trimestre de l'exercice. Elle s'élève à - 1,51%, soit 30,1 millions € sur les 12 premiers mois de l'exercice, comparé à - 1,77% sur la même période un an auparavant. Cette variation limitée est en ligne avec les prévisions publiées<sup>2</sup>.

### 1.1.1. Le rendement locatif global

Le rendement locatif global sur loyers en cours, portant sur les immeubles de placement (hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location) s'établit à 6,59% au 30 septembre 2011, stable par rapport aux 6,60% en vigueur à la fin du trimestre précédent (30 juin 2011) et en début d'exercice (30 septembre 2010). Toujours au 30 septembre 2011, le rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés, s'établit à 6,98% contre 6,99% au 30 juin 2011 et 6,90% au 30 septembre 2010.

<sup>2</sup> Prévisions publiées dans le Rapport Financier Annuel 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 6,42% et 6,87% au 30 septembre 2011.

### 1.1.2. Le taux d'occupation et durée moyenne pondérée des baux

Le taux d'occupation<sup>3</sup> des immeubles disponibles à la location, s'élève à 94,38% au 30 septembre 2011, stable depuis le dernier trimestre (94,44% au 30 juin 2011), contre 95,53% en début d'exercice.

Cette légère diminution du taux d'occupation depuis le 30 septembre 2010 s'explique à la fois par des départs prévus 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, dont environ 25% des surfaces locatives ont été prises en occupation, à ce jour.

Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement au 30 septembre 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 93,49% par rapport à 94,03% en début d'exercice.

Au 30 septembre 2011, la durée moyenne pondérée des baux en cours s'établit à 9,04 ans par rapport à 9,22 ans au 30 juin 2011 et à 9,13 ans au 30 septembre 2010.

Au cours du quatrième trimestre de l'exercice 2010/2011, Befimmo a signé des nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de près de 6.500 m<sup>2</sup>, soit plus de 54.000 m<sup>2</sup> sur les 12 premiers mois de l'exercice. Certains grands locataires, tels qu'Alpha Crédit et Avnet ont renouvelé leurs baux pour plusieurs années.

## 2. PROGRAMME DE REFINANCEMENT ET POLITIQUE DE COUVERTURE

La Société poursuit son programme de refinancement et a mis en place en octobre 2011 deux nouveaux financements afin de couvrir la partie du crédit syndiqué 2006 venant à échéance en mars 2012 pour un montant de 130 millions €.

Il s'agit, d'une part, d'un emprunt à taux fixe pour un montant de 44 millions € correspondant à la cession des redevances futures (hors indexation) sur un immeuble de Befimmo (durée moyenne pondérée de 6,8 ans) et, d'autre part, d'une ligne de crédit bilatérale échéant en mars 2017 pour un montant de 100 millions €.

Pour rappel, courant avril 2011, Befimmo a émis des obligations d'une durée de 6 ans à concurrence de 162 millions € ; cette émission étant la première étape de son programme de refinancement d'un total de 400 millions € en 2011/2012.

---

<sup>3</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).

Au 30 septembre 2011, la durée moyenne pondérée de l'endettement de Befimmo s'établit à 3,79 années. A cette même date, Befimmo dispose de financements confirmés pour un montant total de 1.037 millions €, utilisés à concurrence de 839 millions €. Son coût moyen de financement (marges et coûts des couvertures inclus) s'élève à 3,36% sur une période de douze mois, se terminant le 30 septembre 2011.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo a mis en place un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 400 millions €. Ce programme était utilisé à hauteur de 291,5 millions € au 30 septembre 2011. Ce programme dispose de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place.

Dans les prochains mois, la Société poursuivra son programme de refinancement et de diversification des sources de ses fonds afin de rencontrer les prochaines échéances de ses financements de mars et juin 2013, soit au total un montant de l'ordre de 500 millions €. Elle vise également à sécuriser la disponibilité de ses financements sur des périodes les plus longues possibles.

L'Agence de notation Standard & Poor's a confirmé le 5 octobre 2011 le rating BBB/outlook stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

Au cours de ces derniers mois, Befimmo a également complété son portefeuille d'instruments de couverture du risque de taux d'intérêt et en a allongé la durée moyenne pondérée. Le ratio de couverture est supérieur à 80% jusqu'au troisième trimestre de 2013, supérieur à 70% jusqu'au deuxième trimestre de 2014, supérieur à 60% jusqu'au quatrième trimestre de 2014 et supérieur à 30% jusqu'au deuxième trimestre de 2016.

### 3. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 30 SEPTEMBRE 2011

Au 30 septembre 2011, la valeur totale de l'actif net de Befimmo – part du groupe – s'élève à 1.015,7 millions €.

La valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 60,50 € par action.

(€/action)

<b>Valeur intrinsèque au 30 septembre 2010</b>	<b>60,60€</b>
Dividende 2010	-3,90€
Résultat net au 30 septembre 2011	3,80€
<b>Valeur intrinsèque au 30 septembre 2011</b>	<b>60,50€</b>
<b>EPRA NAV<sup>4</sup></b>	<b>61,26€</b>
<b>EPRA NNAV<sup>4</sup></b>	<b>59,96€</b>

<sup>4</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)).

## 4. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Données par action	30-sept-11	30-sept-10
Nombre moyen d'actions en circulation *	16 790 103	16 790 103
Fonds propres (en millions €)	1 015,7	1 017,4
Valeur intrinsèque (IFRS) (€)	60,50 €	60,60 €
EPRA NAV (€)	61,26 €	61,68 €
EPRA NNAV (€)	59,96 €	60,26 €
Return sur fonds propres (12 derniers mois) (%)	6,61%	4,78%
Résultat net (€)	3,80 €	2,78 €
Résultat net courant (€)	5,29 €	5,06 €
EPRA earnings (€)	4,41 €	5,05 € ***
Dividende brut (€)	3,94 € **	3,90 €
Ratio d'endettement (%)	45,06%	44,08%
Loan-to-value (%)	42,51%	40,85%
Capitalisation boursière (millions €)	942,4	1 041,0
Cours de clôture (€)	56,13 €	62,00 €
Rendement brut (€)	7,02%	6,29%
Return sur cours (12 derniers mois) (%)	-3,33%	1,71%

\* 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 montant de 3,94 € brut correspond à l'acompte sur dividende payable en décembre 2011 et qui a été décidé à l'issue des quatre premiers trimestres de l'exercice 2010/2011.

\*\*\* L'EPRA earnings au 30 septembre 2010 (5,05 €/action) comprend 0,39 €/action lié à la résiliation de l'emphytéose accordée sur l'îlot II du WTC, décrite ci-après.

- **EPRA earnings, EPRA NAV et EPRA NNAV** ont été calculés conformément aux définitions publiées dans les *Best Practices Recommendations* de l'European Public Real Estate Association (« EPRA »). Ce rapport est disponible sur le site internet de l'EPRA, soit [www.epra.com](http://www.epra.com).
- **Ratio d'endettement** : 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.
- **Loan-to-value** : [(dettes financières – trésorerie) / juste valeur du portefeuille].
- **Rendement brut** : le dividende brut divisé par le cours de bourse au 30 septembre.

#### 4.1. Cours de bourse et rendements

---

Au 30 septembre 2011, l'action Befimmo a clôturé à 56,13 €, cotant ainsi avec une décote de -7,22% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Au 30 septembre 2011, le return sur fonds propres atteint 6,61%<sup>5</sup>. Le return sur cours de bourse s'élève à -3,33%<sup>5</sup>, sur la période d'un an se terminant au 30 septembre 2011.

Au 30 septembre 2011, le ratio d'endettement s'établit à 45,06% et le ratio *loan-to-value* à 42,51%.

### 5. ÉVOLUTION DES RÉSULTATS SUR LES DOUZE PREMIERS MOIS

#### 5.1. Les événements modifiant le périmètre de la Société

---

Le périmètre immobilier de la Société a été modifié durant les 12 premiers mois de cet exercice principalement par les cessions des immeubles Kattendijkdok (janvier 2011) et Empress Court (mars 2011) ainsi que la cession de plateaux dans l'immeuble en copropriété, chaussée de La Hulpe 177 à Bruxelles (juin 2011) et par l'acquisition de Ringcenter SA, propriétaire du complexe Pavilion (février 2011).

La comparaison des douze premiers mois de l'exercice 2010/2011 avec les 12 mois de l'exercice 2009/2010 est donc influencée par l'impact de cette modification de périmètre.

---

<sup>5</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) distribué en décembre 2010.

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## BILAN CONSOLIDÉ (en milliers €)

ACTIF	30.09.11	30.09.10
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>1 985 411</b>	<b>1 905 723</b>
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Immeubles de placement	1 959 810	1 884 964
E. Autres immobilisations corporelles	517	658
F. Actifs financiers non courants	7 105	1 888
G. Créances de location-financement	2 205	2 323
<b>II. Actifs courants</b>	<b>45 014</b>	<b>79 352</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	37 647
B. Actifs financiers courants	487	411
C. Créances de location-financement	60	58
D. Créances commerciales	17 004	19 475
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6 881	3 973
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 370	3 492
G. Comptes de régularisation	16 212	14 296
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 030 424</b>	<b>1 985 075</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>30.09.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	<b>1 082 326</b>	<b>1 081 884</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 015 732</b>	<b>1 017 445</b>
A. Capital	243 245	233 985
B. Primes d'émission	491 981	485 340
C. Actions propres (-)	- 36 888	-
D. Réserves	21 113	21 113
E. Résultat	296 281	277 008
a. Résultat reporté des exercices antérieurs	232 398	230 349
b. Résultat net de l'exercice	63 883	46 659
<b>II. Participations ne donnant pas de contrôle</b>	<b>66 594</b>	<b>64 439</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>948 098</b>	<b>903 191</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>714 411</b>	<b>604 919</b>
B. Dettes financières non courantes	696 934	584 796
a. Établissements de crédit	403 481	425 552
c. Autres	293 453	159 245
C. Autres passifs financiers non courants	17 477	20 122
<b>II. Passifs courants</b>	<b>233 687</b>	<b>298 272</b>
A. Provisions	2 954	1 383
B. Dettes financières courantes	142 460	205 967
a. Établissements de crédit	142 460	205 967
C. Autres passifs financiers courants	2 414	-
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	75 393	84 169
E. Autres passifs courants	43	-
F. Comptes de régularisation	10 423	6 752
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 030 424</b>	<b>1 985 075</b>

Les comptes ont fait l'objet d'une revue limitée par Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Madame Kathleen De Brabander et Monsieur Rik Neckebroek, réviseurs d'entreprises agissant conjointement, qui émettra une attestation sans réserve.

## COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (en milliers €)

	30.09.11	30.09.10
I. (+) Revenus locatifs	124 457	124 012
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 189	- 560
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>124 268</b>	<b>123 452</b>
IV. (+) Récupération de charges immobilières	6 938	5 572
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25 816	26 936
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-25 292	-26 109
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	503	106
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>132 234</b>	<b>129 956</b>
IX. (-) Frais techniques	-8 748	-9 417
X. (-) Frais commerciaux	- 770	- 948
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 284	-2 124
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 540	-1 584
XIII. (-) Autres charges immobilières	- 242	- 185
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-13 584</b>	<b>-14 258</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>118 650</b>	<b>115 699</b>
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-13 991	-12 512
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	- 183	8 970
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>104 477</b>	<b>112 157</b>
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	15 041	215
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-30 131	-34 557
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>89 387</b>	<b>77 814</b>
XIX. (+) Revenus financiers	28 004	5 510
XX. (-) Charges d'intérêts	-25 201	-20 704
XXI. (-) Autres charges financières	-23 694	-11 371
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-20 890</b>	<b>-26 566</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>68 496</b>	<b>51 249</b>
XXIII. (-) Impôts des sociétés	- 618	- 651
<b>(+/-) Impôts</b>	<b>- 618</b>	<b>- 651</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>67 878</b>	<b>50 598</b>
RÉSULTAT NET (part du groupe)	63 883	46 659
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	3 995	3 938
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)</b>	<b>3,80</b>	<b>2,78</b>
Autres éléments du résultat global	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>67 878</b>	<b>50 598</b>
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	63 883	46 659
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	3 995	3 938

- La rubrique « participations ne donnant pas de contrôle » correspond à la rubrique « intérêts minoritaires ».



## 5.2. Analyse du résultat

---

Le **résultat locatif net** est légèrement supérieur (+ 0,7%) au résultat enregistré sur les quatre premiers trimestres de l'exercice précédent. À périmètre constant, ce résultat est en légère diminution - 0,9%. Cette diminution, principalement expliquée par la fin de la garantie de revenus de l'immeuble Axento à Luxembourg et de l'impact de la renégociation de certains baux, est compensée par la contribution du complexe Pavillon depuis son intégration dans le portefeuille de Befimmo en février dernier et par l'indexation des loyers.

Les **charges immobilières nettes** sont en diminution (- 27,5%) par rapport à l'année passée. Cette diminution est principalement expliquée par des éléments non récurrents, notamment des indemnités liées aux départs de locataires.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 15,0 millions €. Ce montant a été généré par les cessions réalisées début 2011 (immeuble Empress Court à Bruxelles, immeuble Kattendijkdok à Anvers et vente de plateaux dans l'immeuble en copropriété, chaussée de La Hulpe, 177 à Bruxelles) et est meilleur qu'annoncé.

Le **résultat financier (hors résultat IAS 39)** s'élève à - 26,3 millions € contre - 22,8 millions € un an auparavant. Cette évolution du résultat financier s'explique principalement par une hausse des taux d'intérêt à court terme, mais également par une légère hausse de l'endettement moyen de la Société.

La **variation de la juste valeur des instruments financiers** est de + 5,4 millions € contre - 3,8 millions € un an auparavant. Vu la volatilité importante de la courbe des taux d'intérêt, les variations enregistrées sur les 6 premiers mois de l'exercice s'élevaient à + 17,4 millions € contre - 11,9 millions € les 6 mois suivants.

Quant à la **variation de la juste valeur des immeubles de placement**, elle est de - 30,1 millions € (soit - 1,51%) contre - 34,6 millions € (soit - 1,77%) un an auparavant.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître un **résultat net (part du groupe)** de 63,9 millions € (soit 3,80 €/action), en comparaison avec un résultat net de 46,7 millions € (soit 2,78 €/action) lors de l'exercice précédent.

L'**EPRA earnings** dégagé au cours des douze premiers mois de l'exercice est en baisse (- 12,6%) par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse s'explique principalement par le produit non récurrent, enregistré l'année dernière, qui résultait de la résiliation de l'emphytéose accordée sur l'îlot II du WTC (+ 7,2 millions €, soit 6,5 millions € part du groupe). Par rapport aux prévisions antérieurement publiées<sup>6</sup>, l'EPRA earnings est cependant en augmentation (+ 6,5%) grâce à principalement la contribution de l'immeuble Pavillon (février 2011), à une indexation des baux supérieure aux prévisions et à différentes économies opérationnelles non récurrentes.

---

<sup>6</sup> Voir le communiqué de presse du 6 mai 2011, publié sur le site de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

## 6. PERSPECTIVES

À 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 précédemment<sup>7</sup>, le Conseil d'administration du Gérant de la Sicafi a décidé de procéder à la distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice, confirmant ainsi la neutralité pour les actionnaires du changement d'exercice social.

Cet acompte sur dividende s'élèvera à 3,9412 € brut par action (montant arrondi à 4 décimales), soit 3,3500 € net par action, à savoir exactement le montant du dividende initialement projeté pour l'exercice 2010/2011 (4 trimestres<sup>8</sup>).

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 en outre inscrite la proposition de décréter, le cas échéant, un solde de dividende (actuellement estimé à 0,99 € brut par action) pour l'exercice 2010/2011, basé sur le résultat net courant du cinquième trimestre dudit exercice.

\* \* \*

### **BEFIMMO, RÉCOMPENSÉE POUR SON RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2010**



*Le 1<sup>er</sup> septembre 2011, Befimmo a reçu à Londres le prix du « Most Improved Annual Report 2010-2011 » et un Gold Award. Ce prix est décerné chaque année par l'association européenne des sociétés immobilières cotées, l'EPRA (European Public Real Estate Association – [www.epra.com](http://www.epra.com))<sup>9</sup>. Le Rapport Financier Annuel de Befimmo a été sélectionné parmi plus de 80 rapports annuels de grandes sociétés immobilières cotées européennes.*

*Ce prix est le premier dans l'histoire de la Société et Befimmo compte poursuivre avec enthousiasme son processus d'amélioration continue de la communication de la Société.*

\* \* \*

#### **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>7</sup> Voir le communiqué de presse du 6 mai 2011, publié sur le site de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>8</sup> Du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 30 septembre 2011.

<sup>9</sup> Forte de plus de 200 membres actifs, l'EPRA est la voix de l'immobilier coté européen et représente 250 milliards € d'actifs immobiliers.