



Société en Commandite par Actions

**DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT
PORTANT SUR LA PÉRIODE DU 01.01.2012 AU 31.03.2012**

- Valeur intrinsèque de 57,21 € par action au 31 mars 2012
- EPRA earnings de 0,99 € par action, en ligne avec les prévisions de l'exercice

Le Conseil d'administration de la Société Befimmo SA, Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni pour établir les états financiers trimestriels consolidés de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 31 mars 2012.

Malgré un environnement économique difficile, auquel le marché immobilier ne fait pas exception, Befimmo maintient le cap grâce à la qualité de son portefeuille qui se reflète dans un taux d'occupation stable (94,57% au 31 mars 2012) et des revenus de longue durée (durée moyenne pondérée des baux de 9,75¹ ans au 31 mars 2012) provenant de locataires solides.

1. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Variation des justes valeurs² du portefeuille immobilier et rotation des experts immobiliers

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.964,9 millions € au 31 mars 2012, par rapport à la valeur de 1.971,3 millions € au 31 décembre 2011. Cette évolution de valeur intègre le coût des travaux de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours du trimestre échu, ainsi que les variations de valeur enregistrées.

Hors investissements, une baisse de juste valeur du portefeuille de 15 millions € (-0,76%) est constatée au cours du trimestre.

¹ Cette durée tient compte, pour la première fois, du bail conclu pour une durée de 25 années avec la Régie des Bâtiments pour le nouvel immeuble Paradis à Liège, du fait de l'obtention du permis et du démarrage des travaux.

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.

En application des principes imposés par l'Arrêté royal Sicafi du 7 décembre 2010, les mandats des deux experts, Jones Lang LaSalle et DTZ - Winssinger & Associés, étant arrivés à échéance au 31 décembre 2011, de nouveaux mandats d'expertise ont été confiés à partir du 1^{er} janvier 2012, pour une durée de 3 années, à Jones Lang LaSalle, DTZ - Winssinger & Associés et Price Waterhouse Coopers, selon la répartition suivante :

Mission	Jusqu'au 31 décembre 2011	À partir du 1 ^{er} janvier 2012
Portefeuille d'immeubles de Fedimmo	Jones Lang LaSalle	DTZ - Winssinger & Associés
Portefeuille d'immeubles de Befimmo loué aux institutions publiques ³	Jones Lang LaSalle	Price Waterhouse Coopers
Portefeuille d'immeubles de Befimmo loué à des locataires du secteur privé	DTZ - Winssinger & Associés	Jones Lang LaSalle

Cette rotation des experts au sein du portefeuille consolidé de Befimmo a confirmé la valorisation globale du portefeuille dont la valeur a été établie à 1.964,9 millions € (soit -0,76% par rapport au 31 décembre 2011). Pour certains immeubles des variations de valeur importantes ont été constatées, tant en plus qu'en moins, résultant principalement de l'estimation des principaux paramètres de valorisation propres à chaque expert immobilier et de leurs approches des différents sous-marchés. Sauf événements imprévus, les perspectives d'évolution de valeurs (-1,44%) sur l'ensemble de l'exercice 2012 restent inchangées.

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique

Variations de la juste valeur				
BUREAUX	Variation sur le trimestre (%)	Quote-part du portefeuille (%)	Juste valeur au 31.03.2012 (en millions €)	Juste valeur au 31.12.2011 (en millions €)
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-1,30%	97,77%	1 921,1	1 939,7
Bruxelles centre [CBD]	0,89%	58,01%	1 139,8	1 124,9
Bruxelles décentralisé	-12,07%	5,71%	112,2	127,3
Bruxelles périphérie	-9,07%	7,34%	144,2	156,3
Flandre	-1,28%	18,31%	359,9	364,6
Wallonie	-2,06%	4,25%	83,5	85,3
Luxembourg ville	0,88%	4,15%	81,5	81,4
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	31,15%	2,23%	43,8	31,5
TOTAL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	-0,76%	100,00%	1 964,9	1 971,3

- La **variation sur le trimestre** correspond à la variation des justes valeurs, à périmètre constant, entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 mars 2012 (hors investissements et désinvestissements).
- La **quote-part du portefeuille** est calculée sur base de la juste valeur du portefeuille au 31 mars 2012.

³ Auquel les immeubles Meir (Anvers) et Vital (Louvain) loués à long terme à BNP Paribas Fortis ont été rajoutés.

Rendement locatif global

Le rendement locatif global sur loyers en cours (rendement réel), portant sur les immeubles disponibles à la location s'établit à 6,74% au 31 mars 2012, par rapport à 6,61% au début de l'exercice.

Toujours au 31 mars 2012, le rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés (rendement potentiel), s'établit à 7,13% contre 7,01% au 31 décembre 2011.

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 6,59% et 6,97% au 31 mars 2012.

Nouvelles locations et renouvellements de baux au sein du portefeuille

Au cours du premier trimestre de l'exercice 2012 Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de l'ordre de 3.300 m² dont 3.200 m² de bureaux et 100 m² d'espaces polyvalents. Ce résultat illustre la faible activité persistante au sein du marché locatif bruxellois, liée à l'actuelle conjoncture économique difficile.

Au 31 mars 2012 la durée moyenne pondérée des baux s'établit à 9,75⁴ ans par rapport à 9,02 ans au 31 décembre 2011.

Taux d'occupation

Les taux d'occupation⁵ des immeubles disponibles à la location (c'est-à-dire les immeubles de placement hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location), ainsi que du total des immeubles de placement sont identiques et s'élèvent à 94,57% au 31 mars 2012 contre 94,30% en début d'exercice.

Projet de construction du nouveau Centre des Finances, rue Paradis à Liège (39.000 m²)

Pour rappel, dans le cadre d'un marché public de promotion, la Régie de Bâtiments a conclu début 2009 avec Fedimmo, filiale à 90% de Befimmo, un bail pour un immeuble à construire, rue Paradis à Liège. Cet immeuble, destiné à accueillir les nouveaux bureaux du Service Public Fédéral Finances, est loué pour une durée ferme de 25 années, échéant en juin 2038.

Fedimmo a obtenu un « permis unique », confirmé sur recours par Arrêté ministériel du 10 février 2012, amenant l'expert immobilier à reconnaître une augmentation de valeur non réalisée sur le projet.

⁴ Cette durée tient compte, pour la première fois, du bail conclu pour une durée de 25 années avec la Régie des Bâtiments pour le nouvel immeuble Paradis à Liège, du fait de l'obtention du permis et du démarrage des travaux.

⁵ 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).

Par ailleurs, cet Arrêté ministériel fait l'objet de plusieurs recours en suspension et en annulation introduits au Conseil d'État. Fedimmo a introduit une requête en intervention volontaire contre chacun de ces recours.

En exécution de ses engagements vis-à-vis de son locataire, la Régie des Bâtiments, Fedimmo a entamé les travaux de construction de l'immeuble début mars 2012. Le coût total du projet est de l'ordre de 95 millions €.

2. PROGRAMME DE REFINANCEMENT

Befimmo a poursuivi la diversification de ses sources de financement en négociant un placement privé obligataire aux États-Unis auprès d'investisseurs institutionnels pour des montants de 165 millions \$ et de 22 millions £, soit l'équivalent d'un montant de l'ordre de 150 millions €. Les risques de change et de taux relatifs à ce placement ont été couverts par la mise en place de contrats d'échange de devises et de taux (*swaps*). Les conventions relatives à ce placement sont actuellement en cours de finalisation, la clôture finale étant prévue pour fin mai 2012.

3. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 MARS 2012

Au 31 mars 2012, la valeur totale de l'actif net de Befimmo⁶ – part du groupe – s'élève à 1003,4 millions €.

La valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 57,21 € par action.

(€/action)

Valeur intrinsèque au 31 décembre 2011	57,17 €
Résultat net au 31 mars 2012	0,04 €
Valeur intrinsèque au 31 mars 2012	57,21 €
EPRA NAV⁷	57,44 €
EPRA NNNNAV⁷	56,98 €

L'Assemblée générale ordinaire de Befimmo SCA du 25 avril 2012 a approuvé la distribution, pour l'exercice 2010/2011 (5 trimestres), d'un dividende brut de 4,9285 € par action, constitué de l'acompte sur dividende de 3,9412 € brut par action décrété le 24 novembre 2011 et d'un solde de dividende de 0,9873 € brut par action distribué le 4 mai 2012.

⁶ 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.

⁷ Les méthodes de calcul de l'EPRA NAV et NNNNAV sont détaillées en pages 52 et 53 du Rapport Financier Annuel 2010/2011 de Befimmo (www.befimmo.be).

4. ÉVOLUTION DES RESULTATS

	31.03.2012 <i>3 mois</i>	31.03.2011 <i>3 mois période retraitée⁸</i>
Résultat locatif net ⁹ (en millions €)	31,7	29,9
Résultat d'exploitation des immeubles (en millions €)	30,1	29,2
Nombre d'actions en circulation	17 538 069	16 790 103
Résultat net (€/action) [part du groupe]	0,04	2,19
EPRA earnings (€/action) [part du groupe]	0,99	1,09

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est en hausse de 3% par rapport au résultat enregistré au cours de la même période de l'exercice précédent (période retraitée de 3 mois du 1^{er} janvier au 31 mars 2011, ce qui correspond au 2^{ème} trimestre de l'exercice 2010/2011), principalement suite à la contribution du complexe Pavillon et l'impact de l'indexation des loyers.

La baisse de l'**EPRA earnings par action** par rapport à l'an dernier s'explique d'une part, par la hausse des charges financières, conforme aux prévisions, et d'autre part, par l'impact de l'augmentation du nombre d'actions émises par rapport au 31 mars 2011, suite à l'acompte sur dividende optionnel en actions proposé en décembre 2011.

La baisse du **résultat net**, comparé à l'année précédente, s'explique principalement par l'impact combiné de plus-values réalisées sur ventes d'immeubles de placement l'année précédente pour un montant de 14,6 millions, de variation négative de juste valeur sur immeubles de placement plus importante cette année (-15 millions € par rapport à -5,7 millions € l'année précédente) et de variations de juste valeur des instruments financiers de - 1,6 millions € par rapport à + 9,8 millions € l'année précédente.

⁸ Pour rappel, à la suite de la modification de l'exercice social de Befimmo décidée par l'Assemblée générale des actionnaires du 22 juin 2011, l'exercice 2010/2011, qui a commencé le 1^{er} octobre 2010, s'est terminé le 31 décembre 2011. C'est pourquoi les informations au 31 mars 2011, présentées dans ce tableau, concernent une période retraitée de 3 mois commencée au 1^{er} janvier 2011.

⁹ 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.

5. PERSPECTIVES

Toutes choses restant égales par ailleurs, les perspectives de résultats, telles que publiées¹⁰ dans le Rapport Financier Annuel 2010/2011, restent d'actualité. Le Gérant confirme ainsi la prévision de dividende de 3,45 €¹¹ par action (brut) pour l'exercice en cours.

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.

6. COURS DE BOURSE ET RENDEMENTS

Au 30 mars 2012, l'action Befimmo a clôturé à 49,83 €, cotant ainsi avec une décote de 12,9% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Le return sur fonds propres s'élève à 3,03%¹². Le return sur cours de bourse est de -12,43%¹², sur la période d'un an se terminant au 31 mars 2012.

Befimmo constate une baisse régulière du cours de son action depuis début avril. Comme il apparaît à la lecture de ce communiqué de presse, aucun élément nouveau, propre à la Société, n'est intervenu, qui soit susceptible d'expliquer cette évolution.

¹⁰ Voir Rapport Financier Annuel 2010/2011, dans le chapitre 'Perspectives et politique de dividende' en pages 67 à 71.

¹¹ Le dividende brut de 3,45 € par action pourrait être payé par un acompte de 2,59 € en décembre 2012 et un solde de 0,86 € en mai 2013. Suite à l'adoption de la loi du 28 décembre 2011 et de la loi-programme du 29 mars 2012, le taux de retenue du précompte mobilier pour une Sicafi s'élève à 21% pour les dividendes attribués ou mis au paiement à partir du 1^{er} janvier 2012, au lieu de 15% précédemment. Les personnes physiques qui recueillent plus de 20.020 € de revenus mobiliers en 2012 sont également soumises à une cotisation supplémentaire de 4% sur la quotité de revenus mobiliers qui dépasse 20.020 €.

¹² Il s'agit de l'IRR [Internal Rate of Return, soit le taux de rentabilité interne], calculé sur les 12 derniers mois, tenant compte de l'acompte sur dividende de 3,94 € par action (brut) octroyé en décembre 2011, pour l'actionnaire ayant opté pour le dividende en action.

7. PROCHAINES PUBLICATIONS¹³

Jeudi 30 août 2012	Publication du Rapport Financier Semestriel 2012 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)
Jeudi 15 novembre 2012	Publication de la Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2012
Mardi 19 février 2013	Publication des résultats annuels au 31 décembre 2012

* * *

Informations complémentaires :

Caroline Kerremans – Communication Officer
Befimmo SCA - Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles
Tél : 02/679.38.60 - Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be - Email: c.kerremans@befimmo.be

¹³ Publication après clôture de la bourse.