



Société en Commandite par Actions

**DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT
PORTANT SUR LA PÉRIODE DU 30.06.2012 AU 30.09.2012**

- **Hausse du taux d'occupation :**
95,54% au 30 septembre 2012 contre 94,30% en début d'exercice
- **Amélioration de la perspective¹ d'EPRA earnings de l'exercice 2012**
- **Confirmation, après 3 trimestres d'exercice, de l'acompte sur dividende de l'exercice 2012 de 2,59 € brut par action, payable en décembre en espèces et/ou, le cas échéant, en actions**
- **Simplification de la structure de la Société**

Le Conseil d'administration de la Société Befimmo SA, Gérant statutaire de la Sicafi Befimmo SCA, s'est réuni le 13 novembre 2012 pour établir les états financiers trimestriels consolidés de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 30 septembre 2012.

1. EVENEMENTS MARQUANTS DU TRIMESTRE

1.1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Nouvelles locations et renouvellements de baux au sein du portefeuille

Au cours du troisième trimestre de l'exercice 2012, Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de l'ordre de 6.600 m² dont environ 6.200 m² de bureaux et 400 m² d'espaces polyvalents ; des chiffres en ligne avec les locations effectuées au cours des trimestres précédents.

¹ Sur base des perspectives publiées en pages 70-71 du Rapport Financier Annuel 2011.

La plupart de ces locations se sont réalisées en périphérie bruxelloise notamment dans les immeubles Ocean House et Media, pour une surface totale d'environ 4.000 m². Befimmo a également accueilli un nouveau locataire du secteur privé dans son immeuble Central Gate pour une durée ferme minimale de 6 ans et une surface d'environ 1.300 m². Cet immeuble prestigieux, situé au centre de Bruxelles, dont le programme de rénovation s'est achevé au cours du troisième trimestre de l'exercice, est aujourd'hui loué à près de 90%.

Tenant compte de ces nouvelles locations, la durée moyenne pondérée des baux s'établit à 9,41 ans au 30 septembre 2012, par rapport à 9,62 ans au 30 juin 2012 et 9,02 ans au 31 décembre 2011.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation² des immeubles disponibles à la location³ ainsi que le taux d'occupation du total des immeubles de placement sont identiques et s'élèvent à 95,54% au 30 septembre 2012 contre 95,49% au 30 juin 2012 et 94,30% en début d'exercice. Malgré les circonstances de marché actuelles, le taux d'occupation de Befimmo est en hausse et dépasse les 95%, un niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2010. Ce taux d'occupation élevé est dû, en grande partie, aux investissements réalisés dans les immeubles pour les maintenir à un haut niveau de qualité.

Variation des justes valeurs⁴ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.980,4 millions € au 30 septembre 2012, par rapport à la valeur de 1.980,7 millions € au 30 juin 2012 et de 1.971,3 millions € en début d'exercice. Cette évolution de valeur intègre l'investissement en travaux de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours du trimestre échu, ainsi que les variations de valeur enregistrées.

Hors investissements, une baisse de la juste valeur du portefeuille de 20,9 millions € (soit -1,04%) est constatée sur les 3 premiers trimestres de l'exercice dont -7,3 millions € (soit -0,37%) au cours du troisième trimestre échu. Cette variation de valeur est en ligne avec les perspectives⁵.

² 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).

³ Il s'agit des immeubles de placement hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.

⁴ 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.

⁵ Sur base des perspectives publiées en pages 70-71 du Rapport Financier Annuel 2011.

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique

Variations de la juste valeur des immeubles					
BUREAUX	Variation sur le trimestre (%)	Quote-part du portefeuille (%)	Juste valeur au 30.09.2012	Juste valeur au 30.06.2012	Juste valeur au 31.12.2011
			(en millions €)		
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-0,38%	96,98%	1.920,6	1.934,6	1.939,7
Bruxelles centre [CBD]	-0,39%	57,88%	1.146,2	1.147,7	1.124,9
Bruxelles décentralisé	-2,27%	5,37%	106,4	112,0	127,3
Bruxelles périphérie	0,01%	7,52%	148,9	148,0	156,3
Flandre	-0,61%	18,04%	357,2	359,4	364,6
Wallonie	2,74%	4,04%	80,0	85,6	85,3
Luxembourg ville	-0,52%	4,13%	81,8	82,0	81,4
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	-0,14%	2,46%	48,8	46,1	31,5
TOTAL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	-0,37%	99,44%	1.969,4	1.980,7	1.971,3
IMMEUBLES DETENUS EN VUE DE LA VENTE	-0,01%	0,56%	11,1	-	-
TOTAL	-0,37%	100,00%	1.980,4	1.980,7	1.971,3

- La **variation sur le trimestre** correspond à la variation des justes valeurs, à périmètre constant, entre le 30 juin 2012 et le 30 septembre 2012 (hors investissements et désinvestissements).
- La **quote-part du portefeuille** est calculée sur base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2012.

Rendement locatif global

Le rendement locatif global sur loyers en cours (rendement courant), portant sur les immeubles disponibles à la location s'établit à 6,77% au 30 septembre 2012, par rapport à 6,78% au 30 juin 2012.

Toujours au 30 septembre 2012, le rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés (rendement potentiel), portant sur les immeubles disponibles à la location s'établit à 7,08% contre 7,10% au 30 juin 2012.

Sur le total des immeubles de placement (en tenant 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 6,60% et 6,91% au 30 septembre 2012.

1.2. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 30 SEPTEMBRE 2012

Au 30 septembre 2012, la valeur totale de l'actif net de Befimmo⁶ – part du groupe – s'élève à 1.013,8 millions €.

La valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 57,87 € par action.

	en milliers €	en € par action (part du groupe)
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2011	1 002 628	57,17
Solde de dividende de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011	-17 316	
Opérations sur actions propres	-898	
Résultat au 30 septembre 2012	29 356	
Valeur intrinsèque au 30 septembre 2012	1 013 771	57,87
EPRA NAV⁷	1 007 586	57,52
EPRA NNAV⁷	1 002 203	57,21

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. Exceptionnellement, en raison de l'Assemblée générale extraordinaire organisée en décembre 2012, les comptes trimestriels arrêtés au 30 septembre 2012 ont fait l'objet d'une revue limitée.

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

1.3. EVOLUTION DES RESULTATS

	30.09.2012 9 mois	30.09.2011 9 mois période retraitée ⁸
Résultat locatif net ⁹ (en millions €)	96,7	93 ,2
Résultat d'exploitation des immeubles (en millions €)	92,0	88,9
EPRA earnings (en millions €) [part du groupe]	57,8	54,3
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	17 528 940	16 790 103
Résultat net (€/action) [part du groupe]	1,67	2,62
EPRA earnings (€/action) [part du groupe]	3,30	3,24

Le **résultat locatif net** est en hausse de 4% par rapport au résultat enregistré au cours de la même période de l'exercice précédent (période retraitée de 9 mois du 1^{er} janvier au 30 septembre 2011). Cette croissance résulte de l'impact combiné de l'indexation des loyers, de l'extension du périmètre (contribution en année pleine du complexe Pavillon), de l'arrivée de nouveaux locataires et de la perception d'indemnités de départ.

Le **résultat d'exploitation des immeubles**, en hausse de 4%, connaît une évolution parallèle à celle du résultat locatif net.

L'augmentation de l'**EPRA earnings** de 6% par rapport à la même période de l'exercice précédent s'explique, outre l'évolution du résultat d'exploitation décrite ci-avant, par des revenus non-récurrents enregistrés dans le cadre de la coordination de travaux pour la Régie des Bâtiments dans l'immeuble WTC III et par des frais généraux inférieurs à l'an passé, compensés par une hausse de charges financières. Toutefois la hausse de l'**EPRA earnings par action** est diluée par l'effet de l'augmentation du nombre moyen d'actions en circulation (4,4%) pendant la période.

La baisse du **résultat net**, par rapport à la période équivalente de l'année passée, s'explique principalement par l'impact combiné de l'absence de plus-values réalisées sur ventes d'immeubles de placement cette année, alors qu'elles avaient été de 14,6 millions € l'an passé, et de la variation négative de juste valeur des instruments financiers plus importante de 4,9 millions € par rapport à celle constatée l'année passée.

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 30 septembre 2011, présentées dans ce tableau, concernent une période retraitée de 9 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.

1.4. PROGRAMME DE REFINANCEMENT

Depuis le 1^{er} juillet 2012, Befimmo a conclu des financements pour un montant global de 95 millions €, soit deux lignes bilatérales avec des échéances en 2015 et en 2016. D'ici juin 2013, un montant de 200 millions € doit être refinancé.

1.5. PERSPECTIVES

Toutes choses restant égales par ailleurs, la perspective d'EPRA earnings pour l'exercice 2012 est en amélioration (supérieur à 5%) par rapport à la perspective publiée dans le Rapport Financier Annuel 2011. Cette amélioration résulte principalement, d'une part, de l'impact des opérations récemment annoncées et, d'autre part, de l'évolution des charges immobilières et financières de la Société.

La prévision de résultat net de l'exercice est, quant à elle, affectée par l'impact exceptionnel de -1,09 € par action suite à l'accord conclu avec AG Real Estate comme expliqué ci-après (point 2.2).

Compte tenu de ces résultats, le Gérant confirme la distribution d'un acompte sur dividende de 2,59 €¹⁰ brut par action. En outre, en avril 2013, à l'ordre du jour de l'Assemblée ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes de l'exercice 2012, pourrait être inscrite la proposition de décréter, le cas échéant, un solde de dividende de 0,86 € brut par action pour l'exercice 2012.

Sauf circonstances exceptionnelles, le Gérant envisage, tout comme cela a été le cas en décembre 2011, d'offrir le choix à ses actionnaires de percevoir l'acompte sur dividende en espèces et/ou en actions. Le cas échéant un communiqué de presse y relatif sera publié le 23 novembre 2012.

Montants par année calendrier			
Brut - €/action	2011	2012	2013
Exercice 2010/2011			
<i>5 trimestres</i>			
<i>Acompte</i>	3,94 €		
<i>Solde</i>		0,99 €	
Exercice 2012			
<i>4 trimestres</i>			
<i>Acompte</i>		2,59 €	
<i>Solde</i>			0,86 € *

* *Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire d'avril 2013 de décréter un solde de dividende pour l'exercice 2012.*

¹⁰ 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 €.

2. EVENEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DU TRIMESTRE

2.1. PROJET DE CONSTRUCTION DU NOUVEAU CENTRE DES FINANCES, RUE PARADIS A LIEGE (39.000 M²)

Pour rappel, dans le cadre d'un marché public de promotion, la Régie des Bâtiments a conclu début 2009 avec Fedimmo, dorénavant filiale à 100% de Befimmo, un bail pour un immeuble à construire (39.000 m²), 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.

Fedimmo a obtenu un « permis unique » pour la construction de cet immeuble en 2011, confirmé sur recours par arrêté ministériel du 10 février 2012. Cet arrêté a fait l'objet de recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'État.

Le 16 octobre 2012, le Conseil d'État a rejeté les recours en suspension. Les travaux de construction ont repris début novembre afin que l'immeuble soit disponible pour ses occupants fin 2014.

La valeur de l'investissement du projet est de l'ordre de 95 millions € pour un loyer en début de bail d'environ 6 millions €.

2.2. SIMPLIFICATION DES STRUCTURES

Acquisition des 10% restants des actions de Fedimmo SA

Le 3 octobre 2012¹¹ Befimmo a acquis les actions (10%) de la SA Fedimmo qui étaient jusque-là détenues par la Société Fédérale de Participations et d'Investissement (« SFPI ») et par la société Sopima. Befimmo a acquis la moitié de ces actions contre espèces et l'autre moitié contre échange de nouvelles actions Befimmo.

Grâce à cette opération, Befimmo a accompli une première étape dans la simplification de sa structure. Elle détient à présent toutes les actions Fedimmo et devient dès lors la seule bénéficiaire des résultats de Fedimmo, ce qui aura un impact positif, notamment une augmentation annuelle de son EPRA earnings estimée de l'ordre de 0,03 € par action.

Fedimmo SA demandera l'obtention de l'agrément de la FSMA du statut de Sicafi institutionnelle ; ce processus pourrait encore être accompli pour la fin 2012.

¹¹ Pour de plus amples informations veuillez consulter le communiqué de presse du 3 octobre 2012, publié sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/publications/21>).

Transformation juridique de Befimmo SCA en Société Anonyme

Le 30 octobre 2012¹², Befimmo a conclu avec AG Real Estate un accord portant sur (i) le rachat par Befimmo SCA de Befimmo SA (Gérant statutaire de Befimmo SCA) à AG Real Estate pour un montant de 21 millions € et sur (ii) l'intégration complète des activités de property management actuellement assurées par AG Real Estate Property Management. Cet accord conclu avec AG Real Estate est soumis à l'approbation de la transformation de la forme juridique de Befimmo SCA en Société Anonyme par une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra en décembre 2012¹³.

Ces opérations auront, en 2012, un impact positif net sur l'EPRA earnings de 0,07 € par action et un impact net unique de -1,09 € par action sur le résultat net et la valeur intrinsèque. Pour les exercices suivants¹⁴, elles auront un impact positif annuel net de 0,06 € par action sur l'EPRA earnings et sur le résultat net.

Ces éléments positifs permettront de conforter la capacité de paiement du dividende de Befimmo.

3. CALENDRIER DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2012¹⁵

Vendredi 23 novembre 2012	Publication du communiqué de presse sur les modalités de mise en paiement de l'acompte sur dividende
Mercredi 28 novembre 2012	Détachement de coupon (Ex date)
Vendredi 30 novembre 2012	Date d'arrêté (Record date)
Du lundi 3 décembre au vendredi 14 décembre 2012 (16h00 CET)	Période de choix pour l'actionnaire dans le cadre de l'opération de distribution de l'acompte sur dividende en espèces et/ou en actions
Mardi 18 décembre 2012	Publication du communiqué de presse sur les résultats de l'opération de distribution de l'acompte sur dividende en espèces et/ou en actions
À partir du jeudi 20 décembre 2012	Paiement de l'acompte sur dividende en espèces et/ou en actions
Vendredi 21 décembre 2012	Cotation des nouvelles actions sur NYSE Euronext Brussels
Début mai 2013	Paiement du solde du dividende

¹² Pour de plus amples informations veuillez consulter le communiqué de presse du 31 octobre 2012, publié sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/publications/21>).

¹³ Le vendredi 2 novembre 2012, Befimmo a convoqué une Assemblée générale extraordinaire pour le mardi 4 décembre 2012. Au cas où le quorum de présence n'était pas atteint lors de la première assemblée, une deuxième Assemblée générale extraordinaire serait organisée, avec le même ordre du jour, le jeudi 20 décembre 2012.

¹⁴ Sur base des perspectives actuelles publiées en pages 70 -71 du Rapport Financier Annuel 2011.

¹⁵ Sous réserve de la décision du Conseil d'administration du 23 novembre 2012 d'offrir le choix à ses actionnaires de percevoir l'acompte sur dividende en espèces et/ou en actions.

4. CALENDRIER DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE¹⁶

Mardi 20 novembre 2012 (24h00)	« Record date », soit la date d'enregistrement ¹⁷ de la première Assemblée générale extraordinaire des actionnaires
Mercredi 28 novembre 2012	Date ultime de confirmation de la volonté de participer à la première Assemblée générale extraordinaire des actionnaires
Mardi 4 décembre 2012	<i>Première Assemblée générale extraordinaire des actionnaires (probablement de carence)</i>
Jeudi 6 décembre 2012 (24h00)	« Record date », soit la date d'enregistrement ¹⁷ de la deuxième Assemblée générale extraordinaire des actionnaires
Vendredi 14 décembre 2012	Date ultime de confirmation de la volonté de participer à la deuxième Assemblée générale extraordinaire des actionnaires
Jeudi 20 décembre 2012	Deuxième Assemblée générale extraordinaire des actionnaires

* * *

Comme annoncé dans son communiqué de presse du 31 octobre 2012,¹⁸ Befimmo confirme son profil d'investisseur Pure Player spécialisé en immeubles de bureaux de haute qualité situés dans les centres-villes en Belgique et au Grand-duché de Luxembourg.

Son portefeuille comprend aujourd'hui une centaine d'immeubles de bureaux, pour une surface globale de plus de 850.000 m², dont une grande partie est louée à long terme à des institutions publiques (> 65%). La juste valeur de son portefeuille a été évaluée au 30 septembre 2012 à 1.980,4 millions €.

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.

Cotée sur Euronext Brussels depuis sa création, reprise dans l'indice BEL 20 depuis mars 2009, Befimmo développe une stratégie réfléchie visant à optimiser ses résultats dans la durée.

Attentive à une intégration optimale des enjeux du développement durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de responsabilité sociétale.

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**

¹⁶ Pour de plus amples informations veuillez consulter les informations publiées sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/oga-ega/53>).

¹⁷ Date à laquelle les actionnaires qui souhaitent participer à l'Assemblée doivent être propriétaire des actions.

¹⁸ Pour de plus amples informations veuillez consulter le communiqué de presse publié sur le site internet de la Société (<http://www.befimmo.be/fr/publications/21>).