



RÉSULTATS ANNUELS

portant sur la période du
01.01.2012 au 31.12.2012

Befimmo

BEFIMMO, BIEN PRÉPARÉE POUR ABORDER L'AVENIR

- **Hausse du taux d'occupation au cours de l'exercice, passant à 95,87% à la clôture de l'exercice contre 94,30% un an auparavant**
- **Durée moyenne pondérée des baux s'élevant à 9,32 années à la clôture de l'exercice contre 9,02 années un an auparavant**
- **EPRA earnings en hausse à 4,24 € par action, en comparaison à 4,18 € par action enregistré lors de l'exercice précédent et supérieur de 9,7% à la perspective publiée (3,86 € par action)¹**
- **Acquisition du solde de 10% des actions de Fedimmo SA**
- **Simplification de la structure de la Société, devenue Société Anonyme**
- **Confirmation de la distribution du solde de dividende proposé à 0,86 € brut par action, portant le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action**
- **Perspective de dividende stable**

Le Conseil d'administration de Befimmo SA s'est réuni le 19 février 2013 pour établir les états financiers annuels consolidés² de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 31 décembre 2012.

¹ La perspective a été publiée en pages 70-71 du Rapport Financier Annuel 2011 et l'amélioration de celle-ci a été annoncée dans le communiqué de presse des résultats trimestriels publié le 15 novembre 2012.

² Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées, aux activités de Befimmo, doit se comprendre sur une base consolidée, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse.

BEFIMMO, BIEN PREPAREE POUR ABORDER L'AVENIR

Ayant renoncé, dans l'environnement macro-économique actuel, à une diversification géographique en France, Befimmo se concentre sur sa stratégie de spécialiste du métier des bureaux en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, avec pour ambition de générer de la valeur pour ses actionnaires non seulement par ses compétences d'asset manager d'un portefeuille immobilier de qualité, mais aussi par les compétences techniques et immobilières qu'elle a accumulées au fil des années.

A présent dotée d'une structure de gouvernance qui répond pleinement aux attentes des investisseurs, Befimmo est bien préparée pour poursuivre son développement, même dans des marchés locatifs et à l'investissement plutôt difficiles.

Au fil des années, Befimmo a en effet développé un portefeuille d'immeubles de bureaux de qualité situés principalement en centre-ville, à proximité des nœuds de communication, qui génèrent des revenus récurrents et relativement prévisibles dont les 2/3 proviennent d'institutions publiques de rating élevé, engagées pour une durée résiduelle moyenne supérieure à 11 années.

Befimmo poursuit une politique d'investissements récurrents dans ses immeubles, à la fois qualitatifs et techniques pour en améliorer les performances, notamment sur le plan énergétique, et leur garantir de la sorte une pérennité qui les positionnera au mieux sur le marché.

Befimmo se positionne ainsi comme un propriétaire, opérateur professionnel, disposant d'un portefeuille immobilier attractif pour ses clients occupants, comme le démontre son haut taux d'occupation (> 95%).

L'intégration du property management qui interviendra au cours du premier semestre 2013 est un élément positif supplémentaire qui permettra à Befimmo de maîtriser le dernier maillon du métier d'investisseur immobilier en entretenant dorénavant un contact encore plus régulier et plus proche avec ses clients-locataires.

1. EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.1. BEFIMMO SEULE ACTIONNAIRE DE FEDIMMO, ELLE-MEME DEVENUE SICAFI INSTITUTIONNELLE

Befimmo a acquis, le 3 octobre 2012³, les actions de la SA Fedimmo qu'elle ne détenait pas encore, soit 10% du capital, dont la moitié contre espèces et l'autre moitié contre émission de nouvelles actions Befimmo. À cette occasion, la Société Fédérale de Participations et d'Investissement (« SFPI ») est devenue actionnaire de Befimmo à hauteur d'environ 3%.

Befimmo est à présent seule bénéficiaire des résultats de Fedimmo, ce qui assurera une relation récurrente de son EPRA earnings par action.

Le 25 janvier 2013, Fedimmo SA a obtenu le statut de Sicafi institutionnelle. L'ensemble du portefeuille belge consolidé de Befimmo bénéficie dès lors du régime de Sicafi.

Fedimmo établira dorénavant ses états financiers selon le référentiel IFRS, lui permettant de distribuer à Befimmo l'entièreté de son cash-flow (EPRA earnings), et renforçant ainsi la capacité de cette dernière à assurer le dividende qu'elle offre à ses actionnaires.

Prenant pour référence les perspectives publiées pour l'exercice 2012, cette opération a eu un impact net positif sur l'EPRA earnings de 0,01 € par action et un impact unique de 0,20 € par action sur la valeur intrinsèque.

1.2. SIMPLIFICATION DE LA STRUCTURE DE LA SOCIETE

Befimmo a conclu, le 30 octobre 2012⁴, un accord avec AG Real Estate portant sur :

- (i) l'acquisition par la Sicafi de son Gérant statutaire à AG Real Estate pour un montant total de 21 millions €.
- (ii) la reprise et l'internalisation des activités de *property management* assurées par AG Real Estate Property Management.

Cet accord avait été conclu sous la condition suspensive de l'approbation de la transformation de la forme juridique de Befimmo SCA en Société Anonyme, laquelle a été approuvée à l'unanimité par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 20 décembre 2012.

Prenant pour référence les perspectives publiées pour l'exercice 2012, cette opération a eu un impact net positif sur l'EPRA earnings de 0,06 € par action et un impact unique de -1,12 € par action sur le résultat net et la valeur intrinsèque et assurera une relation récurrente de l'EPRA earnings.

³ 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>).

⁴ 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>).

1.3. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

1.3.1. La juste valeur du portefeuille immobilier⁵

Changement et rotation des experts immobiliers

En application des dispositions de l'Arrêté royal sur les 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 ans, à Jones Lang LaSalle (pour ce qui concerne le portefeuille d'immeubles de Befimmo loué à des locataires du secteur privé), DTZ - Winssinger & Associés (pour le portefeuille Fedimmo) et Price Waterhouse Coopers (pour le portefeuille d'immeubles de Befimmo loué principalement aux institutions publiques⁶).

Variations de la juste valeur

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.968,6 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à la juste valeur de 1.971,3 millions € au 31 décembre 2011. Cette variation de valeur intègre les investissements en travaux de rénovation et les désinvestissements réalisés dans le portefeuille au cours de l'exercice pour un montant net de 32,5 millions €, ainsi que les variations de valeur enregistrées.

Hors investissements, une diminution non réalisée de la juste valeur du portefeuille de 35,2 millions € (soit -1,75%) a ainsi été constatée au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2012.

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique

Bureaux	Variation sur l'exercice 2012 ⁽¹⁾ (en %)	Variation sur l'exercice 2011 ⁽²⁾ (en %)	Quote-part du portefeuille ⁽³⁾ (31.12.2012) (en %)	Juste valeur (31.12.2012)	Juste valeur (31.12.2011)	Juste valeur (31.12.2010)
				(en millions €)		
Bruxelles centre (CBD)	0,05%	-0,86%	58,2%	1 144,8	1 124,9	1 024,0
Bruxelles décentralisé	-18,81%	-3,66%	5,1%	101,2	127,3	129,4
Bruxelles périphérie	-9,90%	-4,79%	7,5%	147,0	156,3	158,9
Wallonie	1,11%	-1,34%	4,0%	78,3	85,3	86,4
Flandre	-2,12%	1,21%	18,1%	356,8	364,6	359,0
Luxembourg ville	0,88%	1,67%	4,2%	81,8	81,4	80,1
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-2,33%	-0,92%	97,0%	1 909,9	1 939,7	1 837,8
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	26,55%	-1,99%	2,6%	50,8	31,5	40,8
IMMEUBLES DE PLACEMENT	-1,75%	-0,95%	99,6%	1 960,7	1 971,3	1 878,6
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	0,11%	0,00%	0,4%	7,9	0,0	42,0
TOTAL	-1,75%	-0,93%	100,0%	1 968,6	1 971,3	1 920,6

Changement de périmètre entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2012: sortie du portefeuille de l'immeuble Devroye (cession réalisée en décembre 2012) et transfert de l'immeuble Mons I dans la rubrique des immeubles détenus en vue de la vente (exercice par le locataire de son option d'achat au 3^e trimestre 2012 – cession prévue au 1^{er} trimestre 2013).

⁵ 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 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 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €.

⁶ Auquel les immeubles Meir (Anvers) et Vital (Louvain), loués à long terme principalement à BNP Paribas Fortis, ont été rajoutés.

- (1) La **variation sur l'exercice 2012** correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2012 (hors investissements et désinvestissements).
- (2) La **variation sur l'exercice 2011** correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2011 (hors investissements et désinvestissements).
- (3) La **quote-part du portefeuille** est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2012.

Cette variation de valeur négative résulte principalement de la conjugaison des éléments suivants :

- des baisses de valeur sur des immeubles à baux courts ou disposant de surfaces disponibles à la location subissant encore une pression sur les valeurs locatives estimées, comme c'est le cas pour les immeubles situés en zone décentralisée et en périphérie ainsi que sur les immeubles occupés par l'État belge en province du fait du rapprochement de l'échéance des baux, quoique souvent encore lointaine;
- des hausses de valeur sur les immeubles localisés dans le Central Business District (« CBD ») bruxellois et encore loués à long terme à des institutions publiques, du fait de l'attrait démontré par les investisseurs pour des immeubles bien localisés et générant des revenus sécurisés à long terme en provenance d'institutions publiques ainsi que des augmentations de valeur spécifiques liées notamment à (i) la conclusion d'un contrat d'usufruit de 21 ans avec le Parlement européen dans l'immeuble Science-Montoyer et à (ii) l'obtention du permis d'urbanisme pour la construction du nouvel immeuble Paradis à Liège.

1.3.2. Nouvelles locations et renouvellements de baux

Dans un environnement conjoncturel économique restant difficile, Befimmo poursuit son objectif de fidélisation de ses clients locataires en continuant à prêter une attention toute particulière à leur satisfaction.

L'exercice 2012 a vu la concrétisation de plusieurs nouveaux contrats et de renouvellements de baux ; Befimmo a en effet conclu, au cours de l'exercice 2012, des baux pour une superficie de plus de 23.800 m², dont 21.500 m² de bureaux et 2.300 m² de commerces, d'espaces de stockage ou d'espaces polyvalents. Parmi les contrats conclus en cours d'exercice, 78,5% représentent des baux signés avec de nouveaux locataires (soit 17 transactions), tandis que le solde concerne la reconduction de baux en cours (soit 10 transactions).

Cette superficie totale de 23.800 m² est en ligne avec les superficies louées au cours des exercices précédents (soit 32.500 m² en 2008, 18.944 m² en 2009 et 20.000 m² en 2010), à l'exception de l'exercice 2010/2011 (15 mois), durant lequel Befimmo avait signé des baux pour une superficie totale de 70.000 m².

Befimmo a ainsi accueilli plusieurs nouveaux locataires dans son portefeuille. Parmi ces transactions, citons notamment le contrat d'usufruit de 21 ans conclu en mai 2012 avec le Parlement européen pour l'immeuble Science-Montoyer (5.379 m²) dans le quartier Léopold à Bruxelles. Cette opération a généré une réévaluation positive de l'immeuble de l'ordre de 4,1 millions € soit de l'ordre de 20% de sa juste valeur. Cet immeuble, lauréat du concours « IBGE 2009 – Bâtiments exemplaires » et entièrement rénové en 2011, est le premier immeuble en Europe ayant obtenu la certification BREEAM *Post Construction* « Excellent ». Citons également le nouveau contrat de bail (6/9) signé avec Goodman Management Services dans l'immeuble Media (en périphérie bruxelloise) pour la prise en location d'une partie des surfaces précédemment occupées par Samsung, celle-ci restant engagée jusqu'en mars 2015 pour le solde de ses surfaces. Notons enfin les transactions avec Ogilvy, Duodecat IT Services, Desmet Ballestra Group et Devoteam.

Par ailleurs, certains locataires actuels du portefeuille ont renouvelé leurs baux pour plusieurs années. C'est le cas, entre autres, de BNP Paribas Fortis, Carl Zeiss, Lukoil, Toyota Boshoku et Unamic.

Il est à noter que les conditions auxquelles ces nouveaux contrats ont été conclus sont en ligne avec les hypothèses prises pour établir les perspectives d'EPRA earnings à trois ans.

Grâce à ces nouvelles locations et renouvellements de baux, les immeubles Central Gate, Ocean House, Axento, etc. atteignent des taux d'occupation proches des 100%. Befimmo doit ces bons résultats, réalisés dans un contexte de marché difficile, à la qualité de son portefeuille, aux investissements pertinents qu'elle y réalise ainsi qu'à l'approche proactive de son équipe commerciale.

1.3.3. Chiffres clés du portefeuille immobilier

Augmentation du taux d'occupation

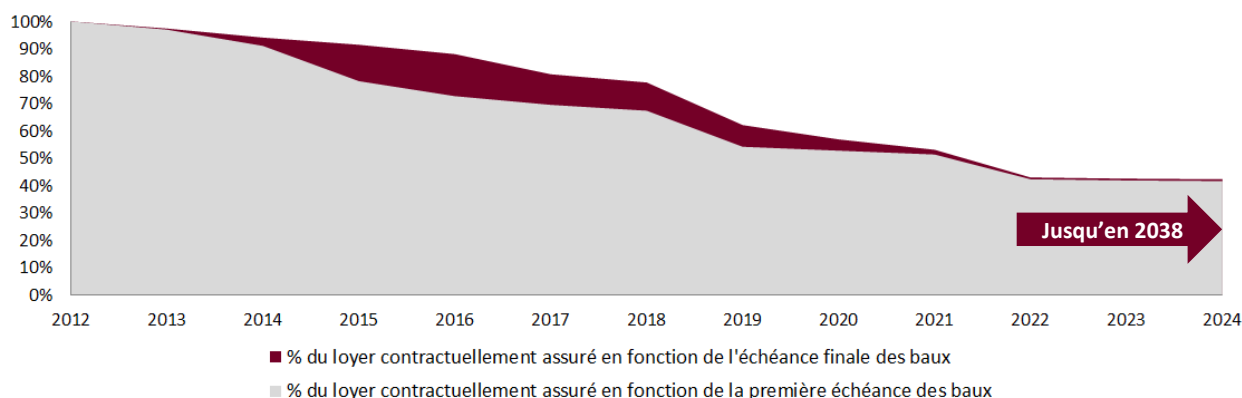
Le taux d'occupation⁷ des immeubles en portefeuille, calculé tant sur les immeubles disponibles à la location que sur l'ensemble des immeubles de placement⁸, s'élève à 95,87% au 31 décembre 2012 par rapport à 94,30% au 31 décembre 2011.

Cette progression est due, d'une part, à la prise en compte des nouvelles locations réalisées dans les immeubles Central Gate, Ocean House et Axento, ainsi que de l'usufruit conclu pour une durée de 21 ans sur l'immeuble Science-Montoyer avec le Parlement européen et, d'autre part, à la cession de l'immeuble Devroye, inoccupé lors de sa vente réalisée en décembre 2012.

⁷ 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).

⁸ C'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.

Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé⁹ (en vertu des baux en cours et des baux futurs signés) (en %)



Augmentation de la durée moyenne pondérée des baux

Au 31 décembre 2012, la durée moyenne pondérée des baux en cours s'établit à 9,32 ans par rapport à 9,02 ans au 31 décembre 2011. Cette augmentation de la durée moyenne pondérée des baux depuis le début de l'exercice est liée à la prise en compte, suite au rejet par le Conseil d'État des recours en suspension du permis, du nouveau bail conclu pour une durée de 25 ans avec la Régie des Bâtiments pour le projet Paradis (Liège), ainsi qu'aux baux longs conclus pendant l'exercice comme indiqué ci-avant.

Hausse du rendement locatif global

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement ⁽³⁾	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Rendement courant ⁽¹⁾	6,91%	6,61%	6,73%	6,51%
Rendement potentiel ⁽²⁾	7,21%	7,01%	7,02%	6,90%

- (1) Le **rendement courant** correspond au rendement locatif global sur loyers en cours.
 (2) Le **rendement potentiel** correspond au rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés.
 (3) En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

⁹ Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2012.

Taux de réversion

Le taux de réversion est destiné à mesurer l'écart entre le loyer courant et le loyer de marché. Il est donc possible que l'évolution du marché immobilier corrige par lui-même ce taux.

(au 31.12.2012)	Loyer en cours ⁽¹⁾ (en milliers €)	Quote-part des loyers ⁽²⁾ (en %)	Durée moyenne pondérée ⁽³⁾ (1 ^{er} break)	Taux de réversion ⁽⁴⁾ (en %)
Bruxelles centre [CBD]	78 197	57,8%	9,39 ans	-14,3%
Bruxelles décentralisé	8 074	6,0%	3,07 ans	-14,4%
Bruxelles périphérie	11 155	8,2%	2,45 ans	-10,9%
Wallonie	10 650	7,9%	16,95 ans	-9,9%
Flandre	22 098	16,3%	12,12 ans	-6,3%
Luxembourg ville	5 200	3,8%	3,14 ans	-6,4%
Immeubles disponibles à la location	135 374	100,0%	9,32 ans	-12,0%

(1) Le **loyer en cours** à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2012, tel que revu par les experts immobiliers.

(2) La **quote-part des loyers** est calculée sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012.

(3) **Durée moyenne pondérée des baux**, soit la somme des (loyers annuels en cours de chaque bail multipliés par la durée restant à courir jusqu'à la première échéance de ce bail) divisée par le loyer total en cours du portefeuille.

(4) **Taux de réversion** : $1 - ((\text{loyer en cours} + \text{la valeur locative estimée des surfaces inoccupées}) / \text{la valeur locative estimée des surfaces totales})$.

Le taux de réversion du portefeuille d'immeubles de placement s'établit au 31 décembre 2012 à -12,02% (par rapport à -7,53% au 31 décembre 2011). L'augmentation de ce taux est lié à la combinaison (i) d'une indexation importante des loyers (supérieure à 2%), accroissant l'écart entre les loyers en cours et les valeurs locatives estimées, principalement pour les immeubles du portefeuille loués à long terme, et (ii) d'une tendance baissière des valeurs locatives de marché, principalement dans les secteurs décentralisé et de périphérie.

Ce taux de réversion ne représente en principe pas un risque réel à court terme pour Befimmo, car il doit être apprécié en tenant compte de la longue durée moyenne des baux de Befimmo qui se maintient au-delà de 9 ans depuis décembre 2006. Le risque de réversion se présente à plus court terme principalement en décentralisé et en périphérie (14% du total des loyers, avec une durée moyenne pondérée des baux s'élevant à 2,7 années). Hors décentralisé et périphérie, la durée moyenne pondérée des baux s'élève à 10,4 années.

L'impact sur le loyer en cours au 31 décembre 2012 (soit 135,4 millions €) de la réversion négative potentielle des baux échéant dans les trois prochaines années s'élèverait à 3,4 millions €, soit 0,18 € par action, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

Les perspectives d'EPRA earnings présentées ci-après (page 27) tiennent compte d'une réversion à l'échéance des baux en cours.

1.3.4. Désinvestissements

Cession de l'immeuble Devroye

Befimmo a conclu en décembre 2012, la vente de l'immeuble Devroye pour un montant hors droits de 3,5 millions €. Cette opération a généré un résultat de l'ordre de 0,2 million €, soit 0,01 € par action, au cours de l'exercice 2012.

Exercice de l'option d'acquisition de l'immeuble Mons I

L'occupant de l'immeuble Mons I, le Ministère de l'Équipement et des Transports, a exercé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice l'option d'achat dont il bénéficiait sur l'immeuble. L'immeuble est donc transféré dans la rubrique des immeubles détenus en vue de la vente et sera cédé dans le courant du 1^{er} trimestre 2013 pour un montant de l'ordre de 8 millions €. Cette opération sera sans impact sur le compte de résultats de 2013 étant donné que la valeur d'expertise de l'immeuble est équivalente au prix d'exercice de l'option.

1.3.5. Projets de construction et de rénovation

Désireuse de maintenir l'attractivité de ses immeubles pour les locataires et d'ainsi assurer un taux d'occupation le plus élevé possible de son portefeuille, Befimmo réalise continuellement des investissements de rénovation, de redéveloppement ou d'amélioration des performances énergétiques, de ses immeubles afin de les améliorer ou de les maintenir à un niveau de qualité élevé au bénéfice de ses clients.

Befimmo a ainsi réalisé, durant l'exercice, des travaux d'investissements dans ses immeubles pour un montant global d'environ 36,1 millions €. Entre 8 et 10% de ce montant global ont été investis en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles et ainsi répondre, d'une part, aux réglementations en vigueur ou à venir et, d'autre part, aux attentes de ses locataires.

De plus, des dépenses d'un montant de 7,0 millions €, couvrant des travaux d'entretien, de réparation et de remise en état, ont été effectuées dans le portefeuille Befimmo.

L'excellent taux d'occupation du portefeuille de Befimmo démontre la pertinence des investissements engagés par la Société.

Construction du nouveau Centre des Finances, rue Paradis à Liège

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 de 25 années fermes pour un immeuble à construire (39.000 m²), rue Paradis à Liège. Cet immeuble est destiné à accueillir les nouveaux bureaux du Service Public Fédéral Finances.

Fedimmo a obtenu les autorisations pour la construction de cet immeuble en 2011, confirmées sur recours par Arrêté ministériel du 10 février 2012. Cet Arrêté a fait l'objet de plusieurs 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 sont en cours afin que l'immeuble soit disponible pour ses occupants au second semestre 2014.

La valeur totale de l'investissement pour ce projet est de l'ordre de 95 millions € et générera en début de bail un revenu locatif d'environ 6 millions € par an.

La conception architecturale de ce bâtiment de 27 étages et les technologies les plus performantes qui y sont prévues (triple vitrage, chaudières à condensation, groupe de froid de dernière génération, gestion optimale de l'éclairage artificiel, récupération d'eau de pluie, panneaux photovoltaïques, etc.) permettront à l'immeuble d'atteindre les critères de performances énergétiques et environnementales les plus élevés (K37 et E65). Le projet est certifié BREEAM *Design* « *Excellent* ».

WTC III

Les deux premières phases des travaux de rénovation dans la Tour III du WTC (75.800 m²) à Bruxelles sont achevées, et les travaux de la troisième phase ont été réceptionnés début 2013.

Le budget total des travaux de rénovation de cette Tour, louée à la Régie des Bâtiments jusqu'en 2027, est estimé à 18,8 millions €.

Central Gate

Au cours du troisième trimestre de l'exercice, Befimmo a achevé son programme de rénovation de l'immeuble Central Gate (32.500 m²) situé face à la Gare Centrale au coeur de Bruxelles. Ce programme portait sur la réfection des façades et des toitures, le réaménagement des parkings, des patios et des circulations internes, et plus généralement sur la rénovation des surfaces communes de l'immeuble.

Le montant global des investissements dans cet immeuble s'élève à 26,1 millions €.

Durant l'exercice, Befimmo a accueilli de nouveaux locataires dans l'immeuble, qui est ainsi loué à 90,4% au 31 décembre 2012.

Le niveau de performance énergétique de ce bâtiment a considérablement été amélioré, notamment par le remplacement des châssis simple vitrage par des châssis double vitrage en aluminium haute performance. Les isolations de toitures ont également été revues et améliorées. Certaines toitures plates ont été transformées en toitures végétales tandis que, sur d'autres parties, des panneaux photovoltaïques ont été placés. Un système de récupération d'eau de pluie a été installé et permet d'alimenter une partie des sanitaires de l'immeuble.

Les investissements réalisés ont permis d'améliorer sensiblement les performances environnementales de l'immeuble construit en 1930, faisant augmenter son score BREEAM *In-Use* (niveau *Asset*) de « *Pass* » à « *Good* ».

Brederode 1

Befimmo a conclu en 2011 un nouveau bail de quinze ans avec le cabinet d'avocats Linklaters pour la reprise en location de la partie historique de l'immeuble sis rue de Brederode n°13 (13.400 m²) qu'il occupe depuis près de trente ans.

Dans ce cadre, cet immeuble prestigieux, idéalement situé en centre-ville de Bruxelles, sera intégralement rénové, pour un montant global de l'ordre de 26,2 millions €. Toutes les autorisations administratives ont été obtenues (permis d'urbanisme et d'environnement). Les travaux ont commencé début septembre 2012 et devraient être terminés fin mars 2014. Le nouveau bail prendra cours dès la fin des travaux de rénovation. Les immeubles situés rue de Brederode n°9 et rue de Namur n°48, actuellement loués et occupés par Linklaters, seront libérés dès la livraison du nouvel immeuble et seront ainsi disponibles à la location dans le courant de l'année 2015 après une légère rénovation d'un montant estimé à 6,7 millions €.

Pour améliorer les performances énergétiques de l'immeuble et afin de diminuer au maximum la consommation d'énergie, de nombreuses interventions y sont prévues telles que la pose de nouveaux châssis équipés de vitrages super-isolants, l'isolation des toitures ou encore l'équipement d'échangeurs pour les groupes de ventilation.

De plus, pour accentuer l'impact durable du projet, certains dispositifs ont été mis en place comme des systèmes de récupération des eaux de pluies pour l'alimentation des sanitaires et la végétalisation des toitures plates.

La certification BREEAM *Design* du bâtiment prévue vise l'obtention du score « *Very Good* ».

Complexe Ikaros Phase II

Befimmo a achevé en juillet 2012 les travaux de rénovation lourde de l'immeuble 17/19 de la Phase 2 du complexe Ikaros, qui a obtenu la certification BREEAM « *Very Good* » en phase « *Design* ». Le budget global des investissements dans cet immeuble s'est élevé à 2,4 millions €.

WTC IV

Le complexe WTC se compose de deux îlots, séparés par le boulevard Simon Bolivar, dotés chacun d'un socle surmonté respectivement de deux tours (WTC I & II) et d'une tour (WTC III). Les tours II et III, louées à la Régie des Bâtiments, appartiennent respectivement à Befimmo et à Fedimmo.

Fedimmo, propriétaire du droit à construire une tour IV, a obtenu fin 2012 les autorisations administratives (permis d'urbanisme et d'environnement) nécessaires en vue de construire une tour « passive » de près de 56.400 m². Il s'agit d'un projet durable au sens large du terme, dans la mesure où sa conception tient compte des aspects énergétiques et environnementaux. Il prend place sur un terrain déjà bâti, l'emprise au sol n'est donc pas modifiée. Le WTC IV sera un nouvel immeuble complètement indépendant des 3 tours existantes - tant du point de vue technique que fonctionnel.

L'objectif de Befimmo est d'obtenir une certification BREEAM *Design* « *Outstanding* » pour ce projet.

L'immeuble, lauréat du prix « Bâtiment exemplaire 2012 » décerné par l'IBGE, sera un des premiers grands immeubles de bureaux entièrement passif à Bruxelles.

Les permis étant obtenus, ce projet est devenu tout à fait concret, dès à présent entièrement disponible aux candidats grands occupants, autant publics que privés, dont la demande est déjà clairement identifiée à l'horizon 2016 - 2017, alors qu'à cet horizon de temps, la concurrence attendue, en termes de situation, de volume et de qualité paraît relativement réduite.

Autres

Befimmo a réalisé d'autres travaux au cours de l'exercice, dont l'installation d'air conditionné et l'aménagement des abords du complexe Fountain Plaza et la rénovation de l'immeuble Ocean House pour un montant total de 3,8 millions €.

Investissements énergétiques

Dans le cadre de son programme d'investissement pluriannuel mis en place en vue d'améliorer les performances énergétiques de ses immeubles en exploitation (portefeuille de Befimmo hors Fedimmo), Befimmo a investi un montant total de 1,7 million € au cours de l'exercice couvrant essentiellement leur entretien et l'*upgrade*.

Les travaux réalisés ont consisté principalement au remplacement des anciennes chaudières, des groupes de froid et pulsion dans l'immeuble Goemaere, au remplacement des vitrages dans les immeubles Triomphe I & II, au placement de panneaux photovoltaïques et diverses mesures de développement durable dans les immeubles Eagle Building et Ocean House, situés en périphérie.

2. CHIFFRES CLES CONSOLIDES

(en millions €)	31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur du portefeuille	1 968,6	1 971,3
Fonds propres attribuables aux actionnaires	998,2	1 002,6
Ratio d'endettement (%) selon l'Arrêté royal	49,31%	45,80%
Loan-to-value (%)	48,03%	44,18%
Capacité d'investissement après dividende (65%)	857,8	1 062,5
Chiffres clés par action [part du groupe]		
Nombre d'actions émises	19 120 709	18 175 440
Nombre d'actions en circulation	18 452 987	17 538 069
Nombre moyen d'actions en circulation	17 687 471	16 822 216
Valeur intrinsèque (€)	54,10	57,17
Résultat net (€)	0,44	3,69
Résultat net courant (€)	4,25	5,03
EPRA earnings (€)	4,24	4,18
Return sur fonds propres (€)	1,03	3,95
Return sur fonds propres (%)	1,82%	6,85%
Cours de clôture (€)	48,83	50,28
Dividende brut (€)	3,45	3,94*
Rendement brut (%)	7,07%	7,84%
Return sur cours (%)	4,84%	-11,16%

* Sur l'exercice 2010/2011 (15 mois) Befimmo a distribué un dividende brut de 4,93€.

- **Ratio d'endettement** : $[\text{passifs} - \text{provisions} - \text{autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés)} - \text{passifs d'impôts différés} - \text{comptes de régularisation}] / [\text{total de l'actif du bilan} - \text{instruments de couverture autorisés, comptabilisés à l'actif du bilan}]$. Ce ratio est calculé conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.
- **Loan-to-value** : $[(\text{dettes financières} - \text{trésorerie}) / \text{juste valeur du portefeuille}]$.

- **Nombre d'actions en circulation** : Il est à noter qu'au 31 décembre 2012, Meirfree SA et Vitalfree SA, filiales à 100% de Befimmo, détiennent ensemble 667.722 actions de Befimmo.
- **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.
- **Return sur fonds propre et sur cours de bourse** : le rendement en base annuelle correspond à l'IRR (Internal Rate of Return), soit le taux de rentabilité interne. Au 31 décembre 2012, ces rendements sont calculés en tenant compte du fait que l'actionnaire a opté pour un dividende en actions.
- **Rendement brut** : [dividende brut annualisé /par le cours de bourse].

2.1. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 DECEMBRE 2012

Au 31 décembre 2012, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 998,2 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 54,10 € par action. Cette valeur est en diminution par rapport aux 57,17 € par action au 31 décembre 2011.

(en millions €)

Valeur intrinsèque au 31 décembre 2011	1 002,6
Solde sur dividende 2010/2011	-17,3
Impact lié à l'acquisition des 10% des actions de Fedimmo	38,1
Acompte sur dividende 2012	-48,6
Augmentation de capital (dividende optionnel)	15,1
Impact des actions détenues par les filiales Meirfree et Vitalfree sur le dividende optionnel	0,3
Résultat sur le programme d'achat/vente d'actions propres	0,1
Résultat net (part du groupe) au 31 décembre 2012	7,9
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2012	998,2

(en milliers €)	31.12.2012	31.12.2011
Valeur intrinsèque (part du groupe)	998 239	1 002 628
Valeur intrinsèque (€/action) (part du groupe)	54,10	57,17
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	998 239	1 002 628
À inclure:		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	117	- 14
À exclure:		
IV. Juste valeur des actifs et passifs financiers	1 503	3 606
À inclure/exclure:		
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 8	1
EPRA NAV (part du groupe)	999 851	1 006 222
EPRA NAV (€/action) (part du groupe)	54,18	57,37
À inclure:		
I. Juste valeur des actifs et passifs financiers	- 1 503	- 3 606
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	- 14 071	- 2 540
À inclure/exclure:		
Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	348	38
EPRA NNAV (part du groupe)	984 624	1 000 114
EPRA NNAV (€/action) (part du groupe)	53,36	57,03

3. EVOLUTION DES RESULTATS

3.1. RESULTAT NET ET EPRA EARNINGS

(en milliers €)	31.12.2012	31.12.2011
Résultat net IFRS (part du groupe)	7 868	61 992
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	67 058	8 294
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	35 172	18 984
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 206	- 14 623
V. <i>Goodwill</i> négatif / dépréciation de <i>goodwill</i>	20 594	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et <i>close out costs</i>	11 741	3 129
X. Ajustements sur les participations ne donnant pas de contrôle	- 243	805
EPRA earnings (part du groupe)	74 926	70 287
EPRA earnings (€/action) (part du groupe)	4,24	4,18

3.2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

3.2.1. Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	31.12.12 (12 mois)	31.12.11 (12 mois)	31.12.11 (15 mois)
		<i>période retraitée</i>	
I. (+) Revenus locatifs	129 313	124 836	156 037
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 559	- 207	- 285
RÉSULTAT LOCATIF NET	128 754	124 629	155 752
IV. (+) Récupération de charges immobilières	4 925	6 439	8 311
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	28 712	26 110	32 619
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-27 904	-25 995	-32 208
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	40	544	645
RÉSULTAT IMMOBILIER	134 527	131 728	165 119
IX. (-) Frais techniques	-7 709	-9 582	-11 807
X. (-) Frais commerciaux	- 981	- 895	-1 161
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 808	-2 458	-3 179
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-1 499	-1 548	-1 950
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 189	- 252	- 256
(+/-) Charges immobilières	-14 185	-14 736	-18 355
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	120 342	116 992	146 764
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-14 340	-14 218	-17 695
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-19 247	- 191	- 72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	86 755	102 583	128 997
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	206	14 623	14 769
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-35 172	-18 984	-26 403
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	51 789	98 223	117 364
XX. (+) Revenus financiers	80	284	333
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-26 297	-25 802	-30 948
XXII. (-) Autres charges financières	-3 384	-3 306	-3 881
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11 000	-2 523	5 038
(+/-) Résultat financier	-40 601	-31 347	-29 458
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	11 188	66 875	87 906
XXV. (-) Impôts des sociétés	- 750	- 668	- 818
(+/-) Impôts	- 750	- 668	- 818
RÉSULTAT NET	10 438	66 208	87 088
RÉSULTAT NET (part du groupe)	7 868	61 992	81 856
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	2 570	4 216	5 232
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action) (part du groupe)	0,44	3,69	4,87
Autres éléments du résultat global	-	-	-
RÉSULTAT GLOBAL	10 438	66 208	87 088
RÉSULTAT GLOBAL (part du groupe)	7 868	61 992	81 856
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS DE CONTRÔLE	2 570	4 216	5 232

3.2.2. Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	31.12.12	31.12.11
I. Actifs non courants	1 990 799	1 998 258
A. Goodwill	15 774	15 774
C. Immeubles de placement	1 960 718	1 971 282
D. Autres immobilisations corporelles	639	978
E. Actifs financiers non courants	11 646	8 080
F. Créances de location-financement	2 022	2 144
II. Actifs courants	36 449	29 591
A. Actifs détenus en vue de la vente	7 896	-
B. Actifs financiers courants	380	221
C. Créances de location-financement	122	120
D. Créances commerciales	14 781	15 670
E. Créances fiscales et autres actifs courants	7 664	6 800
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 314	4 179
G. Comptes de régularisation	3 291	2 601
TOTAL DE L'ACTIF	2 027 248	2 027 849
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.12	31.12.11
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	998 239	1 070 459
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	998 239	1 002 628
A. Capital	267 720	254 111
B. Primes d'émission	548 168	516 194
C. Réserves	182 350	216 639
D. Résultat net de l'exercice	-	15 683
II. Participations ne donnant pas de contrôle	-	67 830
PASSIFS	1 029 009	957 390
I. Passifs non courants	566 332	866 242
B. Dettes financières non courantes	553 541	855 831
a. Établissements de crédit	123 123	319 746
c. Autres	430 418	536 085
<i>Émissions obligataires</i>	271 821	271 791
<i>Billets de trésorerie</i>	-	262 280 *
<i>USPP</i>	156 582	-
<i>Garanties reçues</i>	2 016	2 014
C. Autres passifs financiers non courants	12 791	10 411
II. Passifs courants	462 678	91 148
A. Provisions	2 172	2 383
B. Dettes financières courantes	396 319	21 405
a. Établissements de crédit	120 119	21 317
c. Autres	276 200	88
<i>Billets de trésorerie</i>	276 200	- *
<i>Autres</i>	-	88
C. Autres passifs financiers courants	257	1 239
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33 503	47 318
E. Autres passifs courants	10 636	4 272
F. Comptes de régularisation	19 791	14 532
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 027 248	2 027 849

L'augmentation importante des dettes financières courantes s'explique par deux éléments : (i) les financements bancaires utilisés au 31 décembre 2012 correspondent principalement au Crédit syndiqué 2006 venant à maturité en mars 2013 (dont le refinancement a déjà été mis en place) et (ii) les billets de trésorerie* ont été reclassés en Passif Courant, conformément au projet de modification de la norme IAS 1. La Société dispose des lignes bancaires nécessaires comme back-up de ces billets de trésorerie pour une durée supérieure à 1 an.

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision des comptes consolidés sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux données comptables reprises dans le communiqué.

3.2.3. Les événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre immobilier de la Société a été légèrement modifié durant l'exercice par la cession de l'immeuble Devroye (décembre 2012). La comparaison de l'exercice 2012 avec l'exercice précédent arrêté au 31 décembre 2011¹⁰ et retraité sur douze mois est également influencée par l'acquisition, en février 2011, de Ringcenter SA, propriétaire du complexe Pavilion.

Notons également que l'acquisition du solde des 10% des actions de Fedimmo SA en octobre 2012 permet à Befimmo de bénéficier à partir de cette date de l'intégralité du résultat réalisé de Fedimmo.

3.2.4. Analyse du résultat net

Le **résultat locatif net** s'établit à 128,8 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à 124,6 millions € un an auparavant, en progression de 4,1 millions €, soit +3,3%. Cette augmentation est due principalement à l'indexation des loyers (+ 2,5%) et aux changements de périmètre (+ 0,5%). Il en résulte que Befimmo a bénéficié, pour l'exercice 2012, de la pleine indexation de ses baux ; l'impact de la renégociation de certains baux, de certains départs de locataires et de la moindre importance que l'an dernier du lissage des gratuités locatives (conformément aux normes IFRS¹¹) a ainsi été entièrement compensé par l'amélioration de l'occupation de différents immeubles, notamment Axento et Central Gate.

Les **charges immobilières nettes** s'établissent à 8,4 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à 7,6 millions € au 31 décembre 2011. Cet accroissement s'explique principalement par (i) l'augmentation des frais commerciaux en 2012 (suite aux locations réalisées), par (ii) l'absence de recettes non récurrentes par opposition à celles enregistrées en 2011 (indemnités perçues en résolution de litiges commerciaux) et enfin par (iii) une augmentation des charges locatives et taxes sur immeubles non loués en 2012.

Il résulte des éléments mentionnés ci-avant, un **résultat d'exploitation des immeubles** de 120,3 millions € au 31 décembre 2012, contre 117,0 millions € au 31 décembre 2011, en hausse de 3,3 millions € (+2,9%).

Les **frais généraux** sont stables par rapport à l'exercice précédent (-0,1 million €) et s'établissent à 14,3 millions € au 31 décembre 2012.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à -19,2 millions € au 31 décembre 2012 contre -0,2 million € un an auparavant. Cette variation est due à l'impact négatif net unique de 20,6 millions €¹² enregistré suite à la transformation de la structure juridique de la Sicafi dans le prolongement de l'accord conclu avec AG Real Estate. En outre, cette rubrique reprend également les honoraires perçus pour la coordination des travaux de première installation pour compte de l'État belge, dans le cadre du bail conclu pour la Tour III du WTC à Bruxelles, ainsi que le retraitement IFRS des gratuités locatives intégrées dans les revenus.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 0,2 million €, généré par la cession de l'immeuble Devroye en décembre 2012, en comparaison aux 14,6 millions € enregistrés lors de l'exercice précédent et qui correspondent aux plus-values réalisées sur plusieurs cessions d'immeubles (Empress Court, Kattendijkdok et différents plateaux dans l'immeuble La Hulpe).

¹⁰ Pour rappel, l'exercice 2010/2011 comptait exceptionnellement 5 trimestres et s'étalait du 1^{er} octobre 2010 au 31 décembre 2011.

¹¹ Ces montants ont un effet neutre sur le résultat net de la Société.

¹² Il s'agit du prix convenu de 21 millions € pour le rachat par la Sicafi de son Gérant statutaire, diminué de la valeur nette des fonds propres de Befimmo SA à la date d'acquisition.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** est de -35,2 millions € (soit - 1,75%) sur l'exercice écoulé, contre -19,0 millions € (soit -0,93%) sur les 12 derniers mois de l'exercice 2010/2011.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** est de -11,0 millions € sur l'exercice écoulé, contre -2,5 millions € sur les 12 derniers mois de l'exercice 2010/2011. Cette variation est expliquée par l'impact complémentaire de la baisse de la courbe des taux d'intérêts sur la valorisation à la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** s'établit à -29,6 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à -28,8 millions € au 31 décembre 2011. Le résultat financier est en baisse de 0,8 million €, soit 2,7%. Cette baisse résulte de l'augmentation (+36 millions €) de l'endettement moyen de l'exercice, partiellement compensé par la baisse du coût moyen de financement passant de 3,55% en 2010/2011 (12 mois) à 3,38% sur l'exercice écoulé.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître un **résultat net** (part du groupe) de 7,9 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à 62,0 millions € au 31 décembre 2011.

L'**EPRA earnings** (part du groupe) s'établit à 74,9 millions € au 31 décembre 2012, par rapport à 70,3 millions € 31 décembre 2011, en hausse de 4,6 millions € (+6,6%). Comme annoncé précédemment, il est supérieur à la perspective publiée dans le Rapport Financier Annuel 2011 (+9,7% par action).

Le **résultat net courant** (part du groupe) est, quant à lui, en baisse de 9,5 millions € par rapport au 31 décembre 2011 et s'établit à 75,1 millions €.

3.3. STRUCTURE FINANCIERE

La Société veille à mettre en place en temps opportun les financements nécessaires et recherche l'équilibre entre le coût, la durée et la diversification de ses sources de financement.

3.3.1. Refinancements réalisés

Befimmo a poursuivi son programme global de renouvellement de ses financements et a continué à porter une attention particulière à la diversification de ses sources de financement. Aujourd'hui, à côté des financements assurés par les banques, Befimmo se finance aussi de manière significative directement sur les marchés financiers, auprès d'investisseurs institutionnels et de particuliers. Par conséquent au 31 décembre 2012, la proportion de son endettement constitué de financements bancaires est de 55%, alors qu'elle était de 100% début 2011.

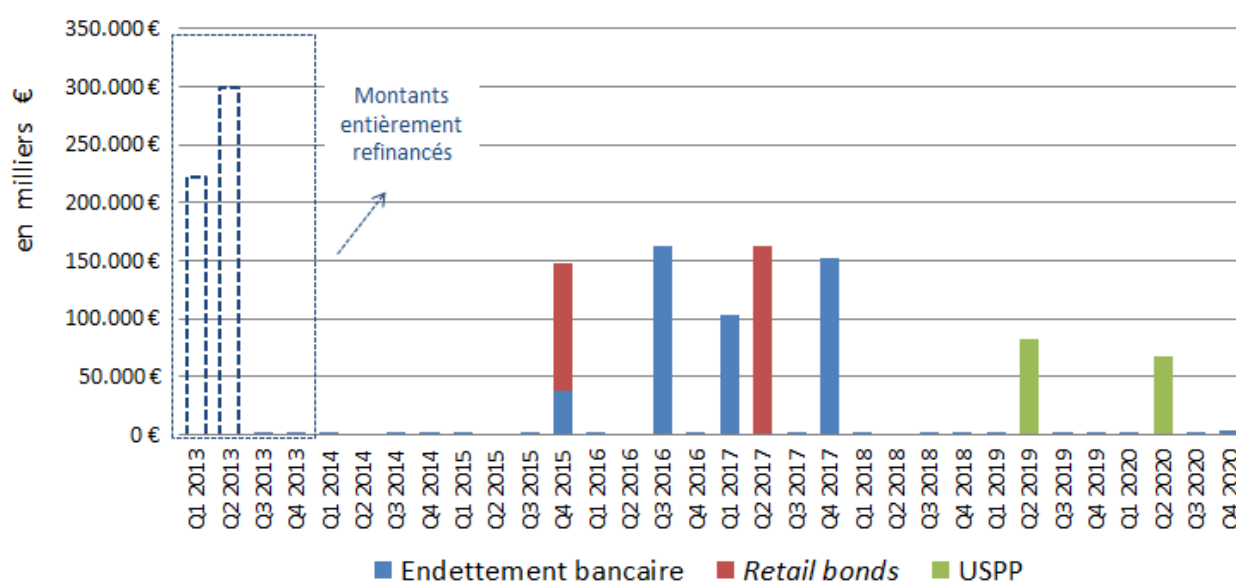
Le refinancement de ses deux crédits syndiqués, qui échoient en mars 2013 (220 millions €) et en juin 2013 (300 millions €), soit un montant total de 520 millions €, est à présent finalisé.

Outre les refinancements réalisés en 2011, la Société a en effet mis en place depuis janvier 2012 :

- un placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) en US Dollars et Livres Sterling pour un montant équivalent à 150,3 millions €. Befimmo a couvert le risque de change et de taux en concluant des *Cross Currency Swaps* ;
- des lignes bilatérales auprès de trois institutions bancaires pour un montant global de 195 millions €.

Tenant compte des refinancements réalisés, le tableau ci-après illustre l'échéancier des engagements financiers :

Échéances des engagements financiers par trimestre



3.3.2. Principales caractéristiques de la structure financière

Au 31 décembre 2012, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- des financements confirmés pour un montant total de 1.335,2 millions €, utilisés à concurrence de 942,4 millions €. L'importance du volume des lignes non utilisées s'explique par l'anticipation du refinancement des échéances de 2013 ;
- un ratio d'endettement de 49,31%¹³, un ratio LTV (*Loan-to-value*) de 48,03%¹⁴ ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 4,45 années ;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 58,4% du total de la dette ;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 3,38% sur l'exercice, se comparant à 3,55% pour l'année 2011.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé le 19 septembre 2012 le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

3.3.3. Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

La politique de couverture du risque de taux d'intérêt vise à couvrir une partie décroissante de l'endettement sur un horizon de 5 à 10 ans. Les objectifs et la mise en œuvre de cette politique sont régulièrement examinés. Le choix des instruments et de leur niveau est fondé sur une analyse des prévisions de taux de différentes banques consultées et d'un arbitrage entre le coût de l'instrument, le niveau et le type de protection souhaités. De surcroît, par le biais de sa politique de couverture, la Société se fixe un objectif de limitation des variations des charges financières dans le cadre des *covenants* existants, ainsi que de protection de l'EPRA earnings nécessaire au paiement du dividende prévisionnel.

Befimmo détient un portefeuille d'instruments de couverture (i) du risque de taux d'intérêts composé de SWAPS de taux d'intérêts, de CAPS et de COLLARS, ainsi que (ii) du risque de taux de change sur son placement privé obligataire à taux fixe aux États-Unis (USPP) par la détention d'un *Cross Currency Swaps*. L'ensemble des instruments actuellement en place porte la Société à un ratio de couverture de 95,5%¹⁵ au 31 décembre 2012. Ce ratio est supérieur à 95% jusqu'au quatrième trimestre de 2013, supérieur à 84% jusqu'au quatrième trimestre de 2014 et supérieur à 48% jusqu'au deuxième trimestre de 2017.

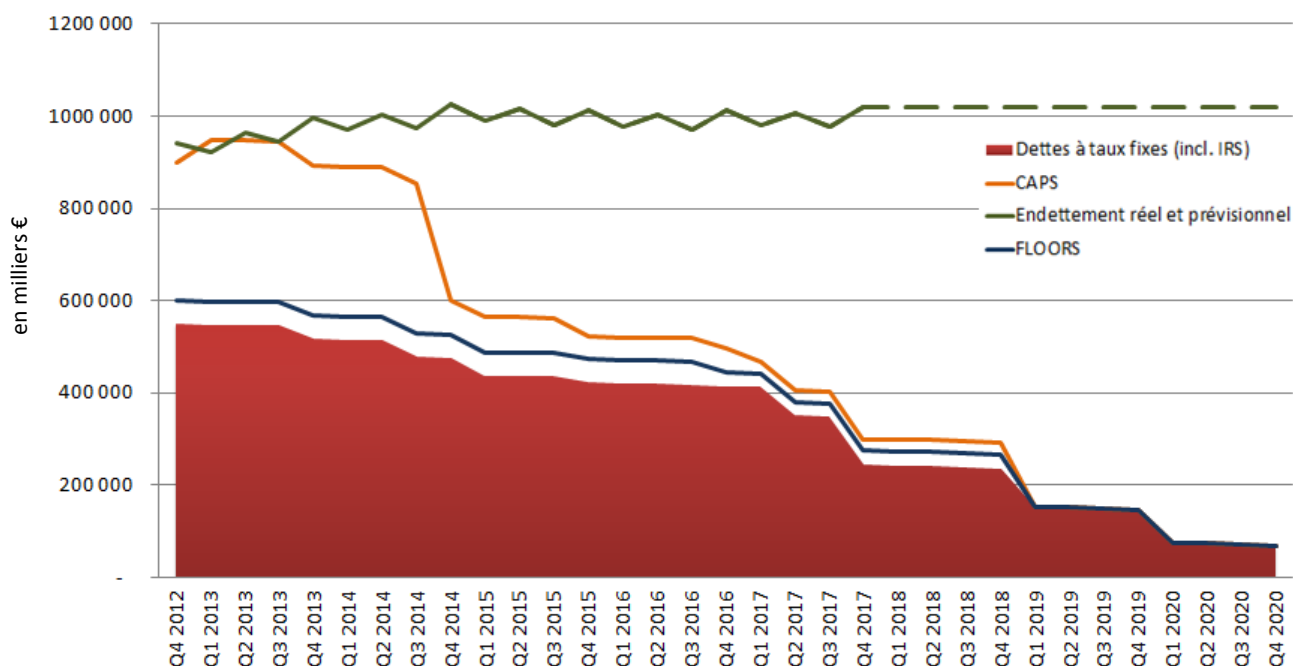
Dans le cadre de sa politique de couverture, la Société a procédé durant l'année à la cession de plusieurs IRS (*Interest Rate Swaps*) pour un montant notionnel de 125 millions €. Ces IRS faisaient en effet double emploi avec le financement à taux fixe (USPP) mis en place durant la période.

¹³ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

¹⁴ *Loan-to-value* (« LTV ») = (dettes financières – trésorerie) / juste valeur du portefeuille.

¹⁵ Ratio de couverture = (dettes à taux fixes + notionnel des IRS et des CAP) / dette totale.

Évolution du portefeuille de couverture des financements à taux fixe existants par rapport à la dette prévisionnelle (à périmètre constant)



4. ACTION BEFIMMO

4.1. COURS DE BOURSE ET RENDEMENTS

Après avoir connu un point bas de 42,72 € le 18 mai 2012, l'action a connu une nette reprise depuis l'été 2012, tout particulièrement après les annonces de l'acquisition des actions de Fedimmo que Befimmo ne détenait pas encore, de l'accord conclu avec AG Real Estate sur la simplification de la structure et la transformation en Société Anonyme et enfin de la confirmation de la stratégie d'investissement centrée sur les marchés belges et luxembourgeois.

Elle a ainsi clôturé à 48,83 € au 31 décembre 2012, contre 52,22 € au 1^{er} janvier 2012. Il est à noter que, pendant cette période, le nombre total d'actions émises est passé de 18.175.440 à 19.120.709, soit une augmentation de 5,2%, suite (i) aux augmentations de capital dans le cadre de l'opération d'acquisition des actions de Fedimmo et (ii) à la distribution de l'acompte sur dividende en actions.

Au 31 décembre 2012, l'action Befimmo se négociait avec une décote de 9,74% par rapport à sa valeur intrinsèque. Au cours de l'exercice 2012, la liquidité de l'action Befimmo est restée relativement stable par rapport à l'exercice 2011, avec un volume quotidien d'environ 20.000 actions, ce qui correspond à une vélocité annuelle du flottant de l'ordre de 36%.

Sur base du cours de bourse au 31 décembre 2012, Befimmo offre un rendement brut sur dividende de 7,07%¹⁶.

¹⁶ Dividende brut de l'exercice 2012, soit 3,45 €/action, divisé par le cours de clôture au 31 décembre 2012.

Sur 17 ans, depuis son introduction en bourse en 1996, l'action Befimmo a présenté un rendement total annualisé de 6,95%¹⁷

4.2. DISTRIBUTION DE L'ACOMPTÉ SUR DIVIDENDE : 39,3% DE L'ACOMPTÉ SUR DIVIDENDE REINVESTI EN ACTIONS NOUVELLES

Une proportion de 39,3% de l'acompte sur dividende optionnel en actions - proposé aux actionnaires de Befimmo en décembre 2012 - a été distribué en actions nouvelles, ce qui a conduit à l'émission de 351.368 nouvelles actions et à une augmentation des fonds propres de la Société de 15,1 millions €.

Pour l'actionnaire ayant opté pour un dividende en actions, le rendement sur fonds propres s'élève à 1,82% et le return sur cours de bourse s'établit à 4,84% sur l'exercice écoulé. L'actionnaire ayant opté pour un dividende en espèces bénéficie quant à lui sur l'exercice écoulé d'un rendement sur fonds propres de 0,9% et d'un return sur cours de bourse de 4,28%.

4.3. PROGRAMME DE RACHAT ET VENTE D' ACTIONS PROPRES

Depuis l'Assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011, le Conseil d'administration de Befimmo est autorisé¹⁸, et ce pour une durée de 3 ans, à acquérir, prendre en gage et aliéner pour le compte de Befimmo des actions propres de la Société.

Au cours de l'exercice écoulé, Befimmo a réalisé un programme de rachat d'actions d'un montant maximum de 4,5 millions €, pour une période de l'ordre de 3 mois, entamée le 21 mai et clôturée le 20 août 2012. Au terme de ce programme, Befimmo a racheté un nombre total de 25.127 actions sur NYSE Euronext Brussels à un prix moyen de 44,57 € par action (hors frais).

Ce programme s'inscrivait dans un environnement économique troublé, se caractérisant notamment par une baisse sensible et, aux yeux du Gérant, injustifiée du cours de bourse. Il traduisait alors la confiance de Befimmo dans sa stratégie et le constat que son cours de bourse avait atteint un niveau particulièrement bas par rapport à la valeur intrinsèque.

Befimmo a entièrement cédé ces actions propres au cours des trois derniers mois de l'exercice 2012 à un prix moyen de 49,07 € par action (hors frais).

5. SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2012

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mercredi 30 avril 2013 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2012, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 €¹⁹ brut par action. Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende de

¹⁷ En tenant compte du réinvestissement des dividendes perçus.

¹⁸ Pour plus de renseignements, veuillez-vous référer à l'article 12 du texte coordonné des statuts de la Société du 20 décembre 2012 (www.befimmo.be/fr/statuts).

¹⁹ Soit un montant arrondi de 0,6450 € net, sur base d'un précompte mobilier de 25%. La modification du taux de précompte mobilier, passant de 21% à 25%, résulte de la loi-programme du 27 décembre 2012 publiée au Moniteur belge le 31 décembre 2012 (article 84). Cette modification est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013.

2,59 €²⁰ brut par action distribué en décembre 2012, portant le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action.

6. PERSPECTIVES

Les perspectives des trois prochains exercices, établies selon les normes IFRS et présentées sur base consolidée, sont préparées d'une part, sur la base des éléments connus au 31 décembre 2012 (notamment les contrats existants) et d'autre part, sur la base d'hypothèses²¹ et d'appréciations de certains risques établies par Befimmo.

Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo à les réaliser. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel d'incertitude et de récession économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante dans le futur.

Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou des résultats du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions.

Ces prévisions ne valent en outre qu'à la date de la rédaction du communiqué de presse. Befimmo ne s'engage pas à actualiser ces prévisions, par exemple pour refléter un changement des hypothèses sur lesquelles elles se fondent, sous réserve bien entendu de ses obligations légales en la matière, notamment celles édictées par l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé belge.

Dans le contexte économique actuel et étant donné l'insuffisance de transactions de référence sur certains segments du marché immobilier de bureaux, il paraît peu pertinent pour Befimmo de se prononcer sur l'évolution des valeurs du portefeuille immobilier au-delà de l'exercice 2013. Dès lors, Befimmo s'abstiendra de publier de telles prévisions.

Befimmo estime toutefois, en concertation avec ses experts immobiliers, que, toutes autres choses restant égales par ailleurs, les variations de valeurs non réalisées des immeubles auxquelles on peut encore raisonnablement s'attendre dans les exercices suivants seraient annuellement inférieures à celles subies au cours de l'exercice 2013.

Dans cette logique, ne publiant pas les perspectives de variations de valeurs (non réalisées) des immeubles (IAS 40) au-delà de l'exercice 2013, il ne paraît pas pertinent de publier les variations de valeurs des actifs et passifs financiers (IAS 39). Les agrégats IAS 39 et 40 sont en effet des éléments non réalisés du compte de résultats.

Après l'exercice 2013, Befimmo se limite donc à établir des prévisions concernant ses EPRA earnings futurs, sur lesquels elle est plus que jamais concentrée.

²⁰ Soit un montant arrondi de 2,0461 € net, sur base d'un précompte mobilier de 21%. Cet acompte a été distribué avant le 1^{er} janvier 2013, soit avant l'entrée en vigueur de la loi-programme du 27 décembre 2012 (voir note de bas de page (19)), modifiant le précompte mobilier de 21% à 25%.

²¹ Notamment en matière de renouvellement de baux ou de recherche de nouveaux clients locataires mais aussi d'évolution des taux d'intérêt et d'inflation.

À titre d'information, il peut être estimé qu'une diminution de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40) aurait un impact de l'ordre de -1,09 € sur la valeur intrinsèque par action et de +0,50% sur la LTV. De plus, la variation des prévisions d'évolution des taux d'intérêt à court terme pourrait générer une variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur (IAS 39). Sur base de leur juste valeur au 31 décembre 2012, on peut estimer que si la courbe de taux Euro, US Dollar, Livre Sterling au 31 décembre 2012 avait été de 0,5% inférieure à la courbe de taux de référence, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -6,5 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation aurait été de +6,7 millions €.

Il est important de noter que de telles variations n'ont pas d'impact sur l'Epra earnings généré par la Société.

Outre ces tendances générales de marché, Befimmo a intégré dans ses perspectives les caractéristiques propres à ses immeubles, principalement en termes de situation locative (notamment la durée résiduelle d'occupation), de réversion potentielle et de degré de vétusté (performances techniques, environnementales, etc.).

En ce qui concerne les nouveaux investissements, Befimmo entend poursuivre sa croissance, dans le respect de ses équilibres bilantaires, en saisissant les opportunités de marché qui pourraient se présenter et qui offrent des perspectives durables de création de valeur pour ses actionnaires.

Cette croissance peut prendre deux formes :

- la croissance interne, régulière et progressive, par acquisitions directes et indirectes en fonction des capacités d'investissement de Befimmo ;
- la croissance externe, ponctuelle, par fusion avec d'autres portefeuilles immobiliers, selon les opportunités.

En régime de croisière, le ratio *Loan-to-value* de Befimmo serait de l'ordre de 50% afin d'optimiser l'utilisation de sa capacité d'endettement.

Les prévisions sont cependant formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres, bien qu'il soit tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir un dividende en actions nouvelles (à concurrence d'environ 30% du montant de l'acompte sur dividende proposé en décembre pour 9 mois de l'exercice) et bien que ces prévisions tiennent également compte des cessions limitées d'immeubles (devenus non stratégiques) qui sont envisagées en 2013 et 2015 (respectivement pour 19,4 millions € et 16,5 millions €). Elles ne tiennent donc pas compte d'éventuels nouveaux investissements.

Par conséquent, aucune croissance externe n'est reprise dans les projections.

6.1. LES HYPOTHESES EXTERNES ET INTERNES PRISES EN COMPTE SONT :

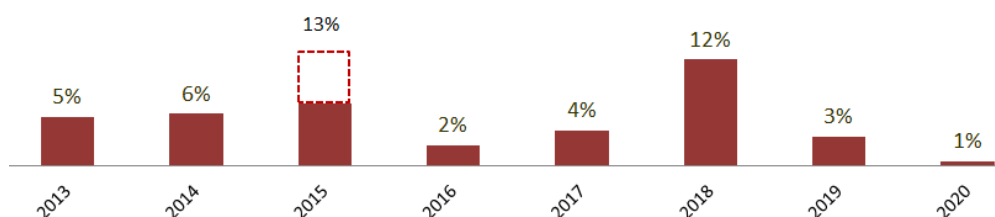
	Réalisé		Hypothèses		
	2011	2012	2013	2014	2015
<u>HYPOTHESES EXTERNES</u>					
Taux d'inflation moyen pondéré	2,92%	3,06%	1,51%	1,52%	1,80%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	1,29%	0,45%	0,24%	0,53%	1,03%
<u>HYPOTHESES INTERNES</u>					
Revenu réalisé net/revenu potentiel*	90,9%	94,2%	93,4%	92,7%	93,3%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	3,55%	3,38%	3,38%	3,37%	3,46%
Variations des valeurs du portefeuille consolidé	-0,93%	-1,75%	-1,20%		
Nombre total d'actions en circulation	17 538 069	18 452 987	18 705 138	18 929 600	19 166 220

* Le **revenu réalisé net/revenu potentiel** est égal au résultat de la division de l'ensemble des loyers effectivement perçus pendant cet exercice par l'ensemble des loyers qui auraient été perçus pendant cet exercice si, outre les espaces loués, les espaces vacants avaient également été tous loués pendant tout cet exercice à la valeur locative estimée (VLE).

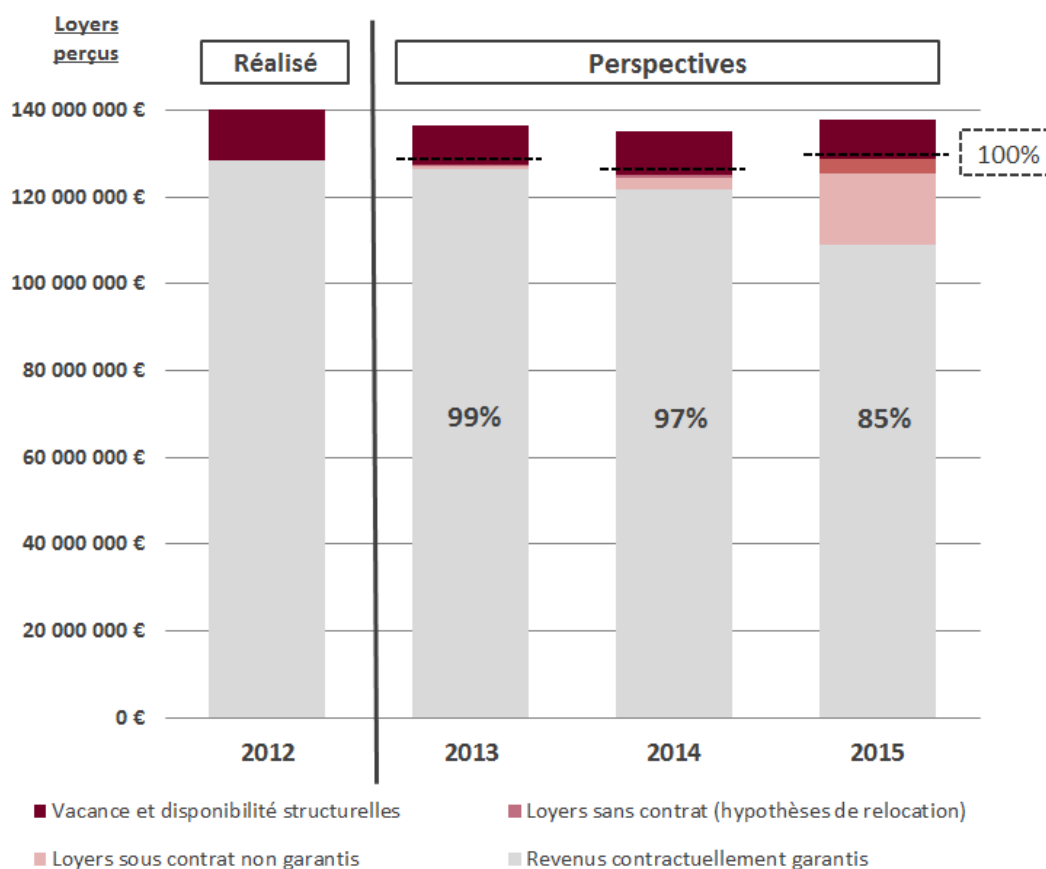
Échéance des baux [première échéance]

Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers annuels des baux ayant une échéance intermédiaire ou finale durant l'année. Les proportions sont exprimées sur la base du loyer en cours au 31 décembre 2012. Il est à noter que pour l'exercice 2015, Befimmo estime très peu probable la réalisation effective de 5,9% des 13% annoncés.

Les loyers potentiellement à risque ayant une échéance durant les trois prochaines années ont été intégrés, sur base d'une estimation de probabilité de départ du locataire, dans les perspectives d'EPRA earnings présentées ci-après (page 27).



Revenus contractuellement garantis



6.2. COMPTE DE RÉSULTATS ANALYTIQUE PRÉVISIONNEL CONSOLIDÉ

(en milliers €)	2012	2013	2014	2015
	Réalisé	Perspectives	Perspectives	Perspectives
Revenus locatifs	129 313	127 335	125 526	127 903
Charges relatives à la location	-559	-400	-400	-400
Résultat locatif net	128 754	126 935	125 126	127 503
Charges immobilières nettes	-12 538	-13 456	-13 738	-12 269
Résultat d'exploitation des immeubles	116 216	113 478	111 389	115 234
Frais généraux de la Société	-10 215	-10 153	-9 821	-9 929
Autres revenus et charges d'exploitation (hors <i>goodwill</i> négatif/dépréciation <i>goodwill</i>)	1 348	307	-	-
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	107 349	103 632	101 568	105 305
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et <i>close-out costs</i>)*	-28 860	-28 387	-29 470	-33 461
Impôts	-750	-765	-780	-796
EPRA earnings 100%	77 739	74 481	71 318	71 049
EPRA earnings - participations ne donnant pas le contrôle	2 813	-	-	-
EPRA earnings - part du groupe	74 926	74 481	71 318	71 049
EPRA earnings - part du groupe (€/action)	4,24	4,03	3,81	3,75
Résultat sur vente d'immeubles de placement	206	-		
Résultat net courant - part du groupe	75 132	74 481		
Résultat net courant - part du groupe (€/action)	4,25	4,03		
Variations de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	-35 172	-24 794		
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)	-11 000	-3		
Close-out costs sur instruments actifs et passifs financiers	741	-		
<i>Goodwill</i> négatif / dépréciation de <i>goodwill</i>	20 594	-		
Participations ne donnant pas le contrôle	243	-		
Résultat net - part du groupe	7 868	49 683		
Résultat net - part du groupe (€/action)	0,44	2,69		

* Le résultat financier comprend l'activation d'intérêts intercalaires sur les projets de rénovation pour un montant de 1,5 million € en 2013, 1,7 million € en 2014 et de 0,1 million € en 2015.

À l'occasion de l'intégration du *property management*, la Société a revu la structure analytique de son compte de résultats. En conséquence, les frais de fonctionnement (personnel, frais de projets, etc.) directement liés aux immeubles, auparavant comptabilisés dans la rubrique '*Frais Généraux de la Société*', seront dorénavant intégrés au sein de la rubrique '*Charges immobilières nettes*', et ce à partir de l'exercice 2013. Pour faciliter la comparaison, l'exercice 2012 a été retraité sur cette base.

6.3. BILAN PRÉVISIONNEL CONSOLIDÉ

(en milliers €)	2012	2013
	Réalisé	Perspectives
Total actif	2 027 248	2 074 774
Portefeuille immobilier	1 968 614	2 011 005
Autres actifs	58 634	63 769
Total des capitaux propres	998 239	996 418
Capitaux Propres	998 239	996 418
Total passif	1 029 009	1 078 356
Dettes financières courantes et non courantes	949 860	1 007 034
Autres passifs	79 149	71 322
Total du passif et des capitaux propres	2 027 248	2 074 774
Valeur intrinsèque - part du groupe (€/action)	54,10	53,27
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal	49,3%	51,1%
Loan-to-value	48,0%	50,0%

6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDE

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2013 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 4,03 € par action.

La légère baisse de l'EPRA earnings prévisionnel de 2013 par rapport à celui de 2012 s'explique par une légère diminution du résultat d'exploitation des immeubles et une forte baisse des honoraires perçus pour la coordination des travaux de première installation pour compte de l'État belge (la réalisation de ces travaux arrivant à son terme), compensée en partie par une légère diminution des charges financières et par l'impact en année pleine du résultat total de Fedimmo.

Sur base des prévisions qu'elle a établies, à périmètre constant, Befimmo estime être en mesure de maintenir son dividende brut à 3,45 € par action pour l'exercice 2013, qui pourrait être payé par un acompte de 2,59 € en décembre 2013 et un solde de 0,86 € en mai 2014. Sur base du cours de bourse de 48,83 € au 31 décembre 2012, ce dividende générerait un rendement brut de 7,07% et sur base de la valeur intrinsèque de 54,10 € au 31 décembre 2012, un rendement brut de 6,38%.

Le dividende des exercices ultérieurs dépendra bien évidemment de la conjoncture économique et des opportunités d'investissements que la Société saisira, tout en continuant à bénéficier des revenus stables liés au caractère défensif de son patrimoine immobilier.

7. CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE | 2013

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2012	le vendredi 29 mars 2013
Assemblée Générale Ordinaire	le mardi 30 avril 2013
Solde du dividende 2012 sur présentation du coupon n°24	
<i>Ex-date</i>	<i>le vendredi 3 mai 2013</i>
<i>Record date</i>	<i>le mardi 7 mai 2013</i>
<i>Mise en paiement</i>	<i>à partir du mercredi 8 mai 2013</i>
Déclaration intermédiaire - publication de la valeur intrinsèque au 31 mars 2013	le jeudi 16 mai 2013*
Publication des résultats semestriels et de la valeur intrinsèque au 30 juin 2013, et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2013	le jeudi 1 août 2013*
Déclaration intermédiaire - publication de la valeur intrinsèque au 30 septembre 2013	le jeudi 14 novembre 2013*

* *publication après clôture de la bourse.*

Le Rapport Financier Annuel 2012 sera disponible au siège de la Société et sur le site internet www.befimmo.be à partir du 29 mars 2013.

Informations complémentaires :

Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager
Befimmo SA - Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles
Tél : 02/679.38.60 - Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be - Email: e.delacroix@befimmo.be