



Société Anonyme

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PORTANT SUR LA PÉRIODE DU 01.01.2013 AU 31.03.2013

- **Stabilité de la juste valeur du portefeuille**
- **Valeur intrinsèque de 55,36 € par action au 31 mars 2013**
- **EPRA earnings de 1,13 € par action au 31 mars 2013**

Le Conseil d'administration de la Sicafi Befimmo SA s'est réuni pour établir les états financiers trimestriels consolidés, arrêtés au 31 mars 2013.

1. ÉVOLUTION DES AFFAIRES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2013

Au cours de ces derniers mois Befimmo a concrétisé de belles transactions.

Acquisition de Blue Tower Louise SA et succès du placement privé de 637.371 actions propres

Le 18 avril dernier, après la clôture du trimestre¹, Befimmo et sa filiale à 100% Fedimmo ont acquis toutes les actions de Blue Tower Louise SA², propriétaire de l'immeuble de bureaux Blue Tower (28.500 m²) évalué à 78,5 millions €. L'immeuble est un véritable *landmark* du marché de bureaux bruxellois, situé au cœur du quartier Louise. Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Befimmo de se concentrer sur son marché : Bruxelles, les autres villes belges ainsi que la ville de Luxembourg, comme annoncé en octobre 2012.

Afin de préserver son ratio LTV³ et garder des lignes de crédits disponibles en vue de nouveaux projets, Befimmo a réalisé avec succès un placement privé⁴ des 637.371 actions propres que ses filiales détenaient, permettant ainsi de lever 31,2 millions €.

¹ Ce communiqué de presse présente les résultats au 31 mars 2013. L'impact marginal de l'acquisition de Blue Tower Louise SA et du placement privé est élaboré dans le paragraphe 6 à la page 6.

² Pour de plus amples informations veuillez consulter le communiqué de presse publié le 18 avril 2013 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

³ *Loan-to-value* (LTV) = [(dettes financières – trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

⁴ Pour de plus amples informations veuillez consulter les communiqués de presse publiés le 18 avril 2013 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

Cession de l'immeuble Mons I

Befimmo a cédé, comme annoncé, l'immeuble Mons I pour un montant de l'ordre de 8 millions €. L'occupant de cet immeuble, le Ministère de l'Équipement et des Transports, avait exercé en 2012 l'option d'achat dont il bénéficiait sur l'immeuble. Cette opération a un effet neutre sur le compte de résultats étant donné que la valeur d'expertise de l'immeuble est équivalente au prix d'exercice de l'option.

Intégration des activités de *property management*

Comme annoncé antérieurement⁵, la dernière étape dans le processus de simplification de la structure de la Société a été réalisée par l'intégration des activités de *property management*. Depuis le début du deuxième trimestre de l'exercice, Befimmo est devenue le seul contact direct journalier de tous ses clients-locataires. Befimmo réunit maintenant au sein de son équipe l'ensemble des compétences immobilières, techniques et financières d'un *asset manager*.

2. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Variation des justes valeurs⁶ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.966 millions €⁷ au 31 mars 2013, par rapport à la valeur de 1.969 millions € au 31 décembre 2012. Cette évolution de valeur intègre les investissements en travaux de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours du trimestre échu, la cession de l'immeuble Mons I, ainsi que les variations de valeur enregistrées.

Hors investissements et désinvestissements, les valeurs du portefeuille restent stables avec une légère hausse de 0,6 million € (+0,03%) au cours du premier trimestre de l'exercice 2013.

⁵ Pour de plus amples informations voir le communiqué de presse publié le 31 octobre 2012 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be).

⁶ 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.

⁷ La juste valeur du portefeuille au 31 mars 2013 ne tient pas compte de la juste valeur de l'immeuble Blue Tower.

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique

BUREAUX	Variation sur le trimestre (%)	Quote-part du portefeuille (%)	Juste valeur au 31.03.2013 (en millions €)	Juste valeur au 31.12.2012 (en millions €)
Bruxelles centre (CBD)	-0,12%	56,94%	1 119,3	1 144,8
Bruxelles décentralisé	-1,14%	5,09%	100,1	101,2
Bruxelles périphérie	1,44%	7,60%	149,5	147,0
Wallonie	-1,85%	3,91%	76,9	78,3
Flandre	-0,04%	18,14%	356,7	356,8
Luxembourg ville	1,58%	4,22%	82,9	81,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-0,03%	95,90%	1 885,3	1 909,9
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	1,58%	4,10%	80,5	50,8
Immeubles de placement	0,03%	100,0%	1 965,9	1 960,7
Immeubles détenus en vue de la vente	-	-	-	7,9
TOTAL	0,03%	100,0%	1 965,9	1 968,6

- La **variation sur le trimestre** correspond à la variation des justes valeurs, à périmètre constant, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 mars 2013 (hors investissements et désinvestissements).
- La **quote-part du portefeuille** est calculée sur base de la juste valeur du portefeuille au 31 mars 2013.

Rendement locatif global

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement ⁽³⁾	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Rendement courant ⁽¹⁾	6,89%	6,91%	6,74%	6,73%
Rendement potentiel ⁽²⁾	7,19%	7,21%	7,03%	7,02%

(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.

Taux d'occupation et durée moyenne pondérée des baux

Le taux d'occupation⁸ s'établit au 31 mars 2013 à 95,74% pour les 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) et à 95,83%⁹ sur le total des immeubles de placement, par rapport au taux de 95,87% en vigueur tant pour les immeubles disponibles à la location que pour le total des immeubles de placement en début d'exercice.

Au 31 mars 2013, la durée moyenne pondérée des baux s'établit à 9,08 ans par rapport à 9,32 ans au

⁸ 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).

⁹ Il est à noter que, tenant compte du départ de Levis Strauss le 30 avril 2013 (comme annoncé dans le Rapport Financier Annuel 2012), le taux d'occupation des immeubles de placement s'établirait, toutes autres choses restant égales par ailleurs, aux alentours de 93,5%.

31 décembre 2012.

3. STRUCTURE FINANCIERE

Depuis janvier 2013, Befimmo a finalisé la mise en place des lignes bilatérales auprès de 3 institutions bancaires pour un montant global de 215 millions €.

Au 31 mars 2013 le ratio d'endettement s'élève à 48,7% (par rapport à 49,3% au début de l'exercice) et le *Loan-to-value*¹⁰ à 46,6% (par rapport à 48,03% au début de l'exercice).

4. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 MARS 2013

Au 31 mars 2013, la valeur totale de l'actif net de Befimmo¹¹ s'élève à 1.023,3 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 55,36 € par action.

	€/action	En millions €	Nombre d'actions en circulation
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2012	54,10 €	998,2 millions €	18 452 987
Résultat net au 31 mars 2013		23,5 millions €	
Opérations sur actions propres		1,5 million €	
Valeur intrinsèque au 31 mars 2013	55,36 €	1 023,3 millions €	18 483 338
EPRA NAV¹² au 31 mars 2013	55,20 €	1 020,3 millions €	18 483 338
EPRA NNAV¹² au 31 mars 2013	54,47 €	1 006,8 millions €	18 483 338

L'Assemblée générale ordinaire de Befimmo SA du 30 avril 2013 a approuvé la distribution, pour l'exercice 2012, d'un dividende brut de 3,45 € par action, constitué de l'acompte sur dividende de 2,59 € brut par action payé à partir du 20 décembre 2012 et d'un solde de dividende de 0,86 € brut par action distribué à partir du 8 mai 2013.

¹⁰ *Loan-to-value* (LTV) = [(dettes financières – trésorerie) / juste valeur du portefeuille].

¹¹ 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.

¹² Les méthodes de calcul de l'EPRA NAV et NNAV sont détaillées en page 54 du Rapport Financier Annuel 2012 de Befimmo (www.befimmo.be).

5. ÉVOLUTION DES RESULTATS

	31.03.2013	31.03.2012
	3 mois	3 mois
Résultat locatif net ¹³ (en millions €)	32,5	31,7
Résultat d'exploitation des immeubles (en millions €)	30,5	30,1
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	18 475 990	17 538 069
Résultat net (€/action) [part du groupe]	1,27	0,04
EPRA earnings (€/action) [part du groupe]	1,13	0,99

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est en hausse de 1,2% par rapport au résultat enregistré au cours de la même période de l'exercice précédent, ce qui s'explique principalement par l'amélioration des revenus locatifs à périmètre constant.

L'augmentation de l'**EPRA earnings par action** par rapport à l'an dernier s'explique également par l'amélioration du résultat financier suite aux charges financières moins élevées (baisse des taux d'intérêt).

L'amélioration du **résultat net** est principalement liée à la stabilité de la juste valeur du portefeuille au cours du trimestre échu alors qu'une diminution de valeur était constatée au cours du premier trimestre de 2012.

¹³ 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.

6. IMPACT MARGINAL DE L'ACQUISITION DE BLUE TOWER LOUISE SA ET DU PLACEMENT PRIVE DES 637.371 ACTIONS PROPRES

Sur base des données au 31 mars 2013, les impacts marginaux de cette transaction sont les suivants :

- Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille et la durée moyenne pondérée des baux se maintiennent à un niveau élevé. L'impact limité sur ces ratios est respectivement de l'ordre de -0,2% et -0,2 année.
- L'EPRA earnings par action devrait augmenter d'environ 0,03 € en 2013.
- L'impact net attendu sur le ratio LTV se limite à +0,4%.

Après cette transaction, et à périmètre constant, Befimmo dispose des lignes nécessaires afin de couvrir ses besoins jusqu'au 3^{ème} trimestre 2014.

7. PERSPECTIVES

Toutes choses restant égales par ailleurs, les perspectives de résultats, telles que publiées¹⁴ dans le Rapport Financier Annuel 2012, restent d'actualité. Le Conseil d'administration confirme ainsi la prévision de dividende de 3,45 €¹⁵ par action (brut) pour l'exercice en cours.

8. COURS DE BOURSE ET RENDEMENTS

Au 31 mars 2013, l'action Befimmo a clôturé à 49,6 €, cotant ainsi avec une décote de -10,4% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Le return sur fonds propres s'élève à 4,13%¹⁶. Le return sur cours de bourse est de 7,48%¹⁶, sur la période d'un an se terminant au 31 mars 2013.

¹⁴ Voir Rapport Financier Annuel 2012, dans le chapitre 'Perspectives et politique de dividende' en pages 65 à 69.

¹⁵ Le dividende brut de 3,45 € par action pourrait être payé par un acompte de 2,59 € en décembre 2013 et un solde de 0,86 € en mai 2014.

¹⁶ 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 2,59 € par action (brut) octroyé en décembre 2012, pour l'actionnaire ayant opté pour le dividende en action.

9. PROCHAINES PUBLICATIONS¹⁷

Jeudi 1 août 2013	Publication du Rapport Financier Semestriel 2013 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)
Jeudi 14 novembre 2013	Publication de la Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2013
Jeudi 20 février 2014	Publication des résultats annuels au 31 décembre 2013

* * *

Befimmo est un 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 au 31 mars 2013 a été évaluée à 1.966 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 NYSE 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 | IR & External Communication Manager | Befimmo SA
Tél. : +32 2 679.38.60 | www.befimmo.be | Email: e.delacroix@befimmo.be

¹⁷ Publication après clôture de la bourse.