



Société Anonyme

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE AU 30.09.2013

Après les 9 premiers mois de l'exercice 2013 :

- **Croissance du portefeuille en juste valeur (+10%)**
- **Diminution du ratio *Loan-to-value* de 2,2%**
- **EPRA earnings de 3,35 € par action, contre 3,30 € par action au 30 septembre 2012**
- **Résultat net de 3,26 € par action, contre 1,67 € par action au 30 septembre 2012**
- **Confirmation de l'acompte sur dividende de l'exercice 2013 de 2,59 € brut par action, payable en décembre en espèces et, le cas échéant, en actions¹**

Le Conseil d'administration s'est réuni le 12 novembre 2013 pour établir les états financiers trimestriels consolidés, arrêtés au 30 septembre 2013.

Ce troisième trimestre de l'exercice a été marqué par la finalisation des deux opérations immobilières communiquées au cours du premier semestre, à savoir l'apport en nature par AXA Belgium de l'immeuble AMCA ainsi que l'intégration de l'immeuble Blue Tower dans le portefeuille de Befimmo. Ces opérations ont conduit à une augmentation des fonds propres de l'ordre de 15% et de la valeur du portefeuille de l'ordre de 10% tout en diminuant significativement le ratio LTV² (sans ces opérations le ratio LTV aurait été de 45,8% au 30 septembre 2013 par rapport à 43,6% réellement) et en augmentant marginalement l'EPRA earnings par action de la Société.

¹ Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

² *Loan-to-value* (LTV) : [(dettes financières nominales – trésorerie) / juste valeur du portefeuille].

1. EVENEMENTS MARQUANTS DU TRIMESTRE

1.1. Fusion par absorption de la SA Blue Tower Louise

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui a eu lieu le 6 septembre 2013 a approuvé la fusion par absorption de la SA Blue Tower Louise par Befimmo.

Pour rappel, la SA Blue Tower Louise était propriétaire de l'immeuble Blue Tower³ (28.500 m²), situé au cœur du quartier Louise de Bruxelles, et était détenue par Befimmo (25%) et par Fedimmo (75%), sa filiale.

En conséquence de cette fusion⁴, 528.615 nouvelles actions Befimmo ont été émises au prix de 55,36 € en rémunération de l'apport par Fedimmo de sa participation dans la société absorbée.

1.2. Augmentation de capital suite à l'apport en nature de l'immeuble AMCA par AXA Belgium

Pour rappel, suite à l'apport en nature de l'immeuble AMCA⁵ (58.000 m²), situé à Anvers, par AXA Belgium, Befimmo a augmenté le 10 juillet 2013 ses fonds propres, dans le cadre du capital autorisé, à concurrence de 110 millions € par la création de 2.037.037 actions nouvelles aux prix de 54 €. Ces actions ont été admises à la négociation sur NYSE Euronext Brussels le 12 juillet 2013.

AXA Belgium est ainsi devenue actionnaire de la Société à hauteur de 9,4%. Elle s'est engagée à ne pas céder les actions nouvelles pendant une période de six mois à partir de la réalisation de l'apport.

1.3. Signature d'un compromis de vente de l'immeuble Triomphe III

Comme annoncé précédemment⁶ Befimmo a signé, le 9 juillet 2013, un compromis de vente de son immeuble Triomphe III⁷, situé avenue Arnaud Fraiteur 25 à 1050 Ixelles, pour un prix en ligne avec sa juste valeur. La passation de l'acte de vente de l'immeuble est prévue pour le quatrième trimestre de 2013.

³ Pour de plus amples informations, veuillez consulter les communiqués de presse du 18 avril 2013 publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

⁴ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport Financier Semestriel 2013 de Befimmo et les différents documents relatifs à l'Assemblée générale extraordinaire publiés sur le site internet (www.befimmo.be).

⁵ Pour de plus amples informations, veuillez consulter les communiqués de presse du 18 juin 2013 et du 10 juillet 2013 publiés sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

⁶ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport Financier Semestriel 2013 de Befimmo, publié sur le site internet (www.befimmo.be).

⁷ Les chiffres du portefeuille présentés dans le présent communiqué tiennent compte de l'immeuble Triomphe III. Au 30 juin 2013 cet immeuble est passé dans la catégorie « Immeubles détenus en vue de la vente ».

1.4. Principaux projets de rénovation et de construction

Befimmo investit dans son portefeuille afin de le maintenir à un niveau de qualité élevé et d'ainsi assurer un taux d'occupation le plus élevé possible. Entre autres, les travaux de rénovation des immeubles Brederode I (budget global de l'ordre de 26 millions €) et Triomphe I (budget global de l'ordre de 11 millions €) suivent leur cours et s'achèveront, comme prévu, fin mars 2014.

La construction de la Tour Paradis à Liège se poursuit et a aujourd'hui dépassé la moitié de son gabarit. Befimmo attend sereinement l'avis du Conseil d'État dans le cadre des deux recours en annulation introduits contre le permis⁸.

De plus, en concertation avec la Ville de Liège et le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité, Fedimmo a poursuivi la préparation d'un appel à projets⁹ dans le cadre de la réalisation d'un projet immobilier (d'environ 35.000 m² de bureaux et de logements) sur le solde de la parcelle dont elle est propriétaire. Ce projet ouvre de nouvelles perspectives à Fedimmo pour la mise en valeur de son terrain dans les années à venir.

2. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

2.1. Variation des justes valeurs¹⁰ du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.173,5 millions € au 30 septembre 2013, par rapport à la juste valeur de 2.044,5 millions € au 30 juin 2013 et de 1.968,6 millions € en début d'exercice (+10,41%).

L'évolution de la juste valeur sur les 9 premiers mois de l'exercice 2013 intègre les investissements en travaux de rénovation réalisés dans le portefeuille au cours de cette période, l'entrée en portefeuille des immeubles Blue Tower et AMCA, la cession de l'immeuble Mons I, ainsi que les variations de valeur enregistrées en compte de résultats.

Hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements, le portefeuille a connu une légère baisse de valeur de 7,5 millions € (soit -0,34%) sur les 3 premiers trimestres de l'exercice dont -0,2 million € (soit -0,01%) au cours du troisième trimestre.

Cette légère baisse de valeur est significativement inférieure aux perspectives publiées antérieurement¹¹, reflétant un meilleur comportement des valeurs immobilières sur les 3 trimestres échus par rapport aux prévisions établies sur base des évolutions de valeurs anticipées par les experts immobiliers en décembre 2012.

⁸ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le Rapport Financier Annuel 2012, publié sur le site internet de Befimmo (www.befimmo.be).

⁹ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet: www.liege-appel-a-projets.be.

¹⁰ 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 principalement des immeubles de placement ainsi qu'un immeuble détenu en vue de la vente.

¹¹ Voir pages 65-69 du Rapport Financier Annuel 2012.

Juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique

Bureaux	Variation sur le trimestre (en %)	Quote-part du portefeuille (en %)	Juste valeur au 30.09.2013 (en millions €)	Juste valeur au 30.06.2013 (en millions €)	Juste valeur au 31.12.2012 (en millions €)
Bruxelles centre (CBD)	-0,23%	54,78%	1 190,6	1 192,2	1 144,8
Bruxelles décentralisé	-0,22%	3,38%	73,4	73,4	101,2
Bruxelles périphérie	-0,34%	6,99%	151,9	150,6	147,0
Wallonie	-0,73%	3,49%	75,9	76,5	78,3
Flandre	0,23%	21,49%	467,1	356,0	356,8
Luxembourg ville	-0,10%	3,81%	82,8	82,8	81,8
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	-0,15%	93,93%	2 041,6	1 931,3	1 909,9
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	2,30%	5,76%	125,3	106,5	50,8
Immeubles de placement	-0,01%	99,69%	2 166,9	2 037,8	1 960,7
Immeubles détenus en vue de la vente	-0,05%	0,31%	6,6	6,6	7,9
Total	-0,01%	100,00%	2 173,5	2 044,5	1 968,6

- La **variation sur le trimestre** correspond à la variation des justes valeurs (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements) entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 septembre 2013.
- La **quote-part du portefeuille** est calculée sur base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2013.

2.2. Taux d'occupation et durée moyenne pondérée des baux

Le taux d'occupation¹² des immeubles disponibles à la location¹³ s'établit au 30 septembre 2013 à 95,10% contre 94,82% au 30 juin 2013 et 95,87% au 31 décembre 2012.

Le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles de placement¹⁴ au 30 septembre 2013 est de 93,95% par rapport à 93,62% au 30 juin 2013 et à 95,87% en début d'exercice.

Au 30 septembre 2013 la durée moyenne pondérée des baux s'établit à 9,14 ans, par rapport à 8,97 ans au 30 juin 2013 et 9,32 ans au 31 décembre 2012.

Au cours du troisième trimestre de l'exercice 2013, Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de l'ordre de 2.000 m².

¹² 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 (en ce compris celui des surfaces déjà louées, mais dont le bail n'a pas encore pris cours) + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

¹³ Il s'agit des immeubles de placement hors immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.

¹⁴ C'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement, détenus pour compte propre et destinés à être disponibles à la location.

2.3. Rendement locatif global

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement ^(c)	
	30.09.2013	30.06.2013	30.09.2013	30.06.2013
Rendement courant ^(a)	6,74%	6,77%	6,47%	6,55%
Rendement potentiel ^(b)	7,09%	7,14%	6,89%	7,00%

(a) Le **rendement courant** correspond au rendement locatif global sur loyers en cours.

(b) Le **rendement potentiel** correspond au rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés.

(c) En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

3. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 30 SEPTEMBRE 2013

Au 30 septembre 2013, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.187,6¹⁵ millions €.

La valeur intrinsèque s'établit à 56,13 € par action.

	en milliers €	en € par action	Évolution du nombre d'actions en circulation
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2012	998 239	54,10	18 452 987
Cessions d'actions propres	32 437		+667 722
Solde de dividende de l'exercice clôturé au 31 décembre 2012 (distribué en mai 2013)	-16 444		
Augmentations de capital ¹⁶	139 117		+2 565 652
Détention d'actions propres	-29 265		-528 615
Résultat au 30 septembre 2013	63 556		
Valeur intrinsèque au 30 septembre 2013	1 187 639	56,13	21 157 746
EPRA NAV¹⁷ en € par action au 30 septembre 2013		56,29	21 157 746
EPRA NNAV¹⁷ en € par action au 30 septembre 2013		55,41	21 157 746

¹⁵ Audit des comptes : les comptes trimestriels ne sont pas audités. Les comptes semestriels font l'objet d'une revue limitée et les comptes annuels d'un audit.

¹⁶ Il s'agit des augmentations de capital suite à l'apport en nature de l'immeuble AMCA par AXA Belgium et à la fusion de la SA Blue Tower Louise par Befimmo.

¹⁷ 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).

4. ÉVOLUTION DES RESULTATS

	30.09.2013 9 mois	30.09.2012 9 mois Retraité ¹⁸
Résultat locatif net ¹⁹ (en millions €)	102,7	96,7
Résultat d'exploitation des immeubles (en millions €)	95,0	89,1
EPRA earnings (en millions €) [part du groupe]	65,2	57,8
Nombre d'actions émises	21 686 361	18 175 440
Nombre d'actions en circulation	21 157 746	17 517 721
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	19 481 681	17 528 940
Résultat net (€/action) [part du groupe]	3,26	1,67
Résultat net courant (€/action)	3,36	3,30
EPRA earnings (€/action) [part du groupe]	3,35	3,30

Le **résultat locatif net** et le **résultat d'exploitation des immeubles** sont en progression par rapport à la même période l'année passée. Cette progression s'explique par la perception d'indemnités de rupture anticipée de baux (impact positif net de 3,4 millions €) et par le changement du périmètre (impact positif net de 3,1 millions €). Les autres variations (l'arrivée de nouveaux locataires, le départ de locataires, l'indexation, etc.) se compensent globalement.

L'augmentation de l'**EPRA earnings** de 7,4 millions €, soit 12,9% par rapport au 9 premiers mois de l'exercice 2012, s'explique principalement par l'impact combiné de la progression du résultat d'exploitation des immeubles et du fait que Befimmo bénéficie de 100% des résultats de Fedimmo²⁰.

¹⁸ À l'occasion de l'intégration de l'activité de *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 » sont à partir de l'exercice 2013 intégrés dans la rubrique « Charges immobilières nettes ». Ce reclassement a uniquement un impact sur le résultat d'exploitation des immeubles et est sans impact sur le résultat net.

¹⁹ 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.

²⁰ Suite à l'acquisition, en octobre 2012, des 10% des actions Fedimmo que Befimmo ne détenait pas encore.

L'**EPRA earnings** par action progresse quant à lui de 1,5% par rapport à la même période de l'année précédente, le nombre moyen d'actions en circulation pendant la période ayant augmenté de 11% suite aux diverses augmentations de capital réalisées.

Le **résultat net** par action a quant à lui quasiment doublé. Au-delà de la croissance de l'EPRA earnings, cette évolution s'explique principalement par des variations positives de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+5,8 millions €, alors qu'elles étaient négatives l'an passé, soit -7 millions €), ainsi que par des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement nettement moins élevées que l'an dernier (-7,5 millions € au lieu de -20,9 millions €).

5. STRUCTURE FINANCIERE ET POLITIQUE DE COUVERTURE

Befimmo a poursuivi en juillet 2013 la diversification de ses sources de financement en réalisant un placement privé institutionnel de dette en Belgique pour un montant de 18 millions € et d'une durée moyenne pondérée de 5,8 ans.

En outre, dans le cadre de sa politique de couverture, Befimmo a acquis, depuis le 1 juillet 2013, plusieurs CAP pour un montant notionnel total de 75 millions € et pour des durées allant de 3 à 5 ans. Elle a également procédé à la prolongation d'un IRS existant de son portefeuille (30 millions € jusqu'à 2022).

Au 30 septembre 2013 le ratio d'endettement s'élève à 45,9% (par rapport à 49,3% au début de l'exercice) et le ratio LTV²¹ à 43,6% (par rapport à 47,8% au début de l'exercice).

6. COURS DE BOURSE ET RENDEMENTS

Au 30 septembre 2013, l'action Befimmo a clôturé à 51,23 €, cotant ainsi avec une décote de 8,73% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Sur les 12 derniers mois, le return sur fonds propres s'élève à 4,17%²² tandis que le return sur cours de bourse est de 20,43%²².

²¹ *Loan-to-value (LTV)* : [(dettes financières nominales – trésorerie) / juste valeur du portefeuille].

La définition du ratio LTV a été revue et précisée en basant le calcul du numérateur sur les dettes financières nominales, et non plus comptables, ceci afin d'éviter que des variations de la juste valeur d'une dette qui sera remboursée à son échéance à la valeur nominale, ne viennent influencer le calcul. Sur base de la définition précédemment appliquée, le ratio LTV à fin septembre 2013 aurait été de 43,4 %.

²² Il s'agit de l'IRR [*Internal Rate of Return*, soit le taux interne de rentabilité], calculé sur les 12 derniers mois (du 30 septembre 2012 au 30 septembre 2013), 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.

7. CALENDRIER DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2013

La Société confirme, après 3 trimestres d'exercice, la distribution d'un acompte sur dividende de l'exercice 2013 de 2,59 € brut par action, payable en décembre en espèces et, le cas échéant, en actions²³.

En avril 2014, à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes de l'exercice 2013, sera en outre inscrite la proposition de décréter, le cas échéant, un solde de dividende (actuellement estimé à 0,86 € brut par action) pour l'exercice 2013.

Le dividende total de l'exercice 2013 devrait donc, le cas échéant, s'élever à 3,45 €²⁴ brut par action.

Mercredi 27 novembre 2013	Détachement de coupon (Ex date)
Vendredi 29 novembre 2013	Date d'arrêté (Record date)
À partir du jeudi 19 décembre 2013	Paiement de l'acompte sur dividende en espèces et/ou en actions
Vendredi 20 décembre 2013	Cotation des nouvelles actions sur NYSE Euronext Brussels
À partir du 7 mai 2014	Paiement du solde du dividende

²³ Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

²⁴ Comme annoncé dans le Rapport Financier Annuel 2012.

BEFIMMO, RÉCOMPENSÉE POUR SON RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2012

Befimmo a reçu un **Gold Award Financial Reporting** et un **Silver Award Sustainability Reporting** pour son Rapport Financier Annuel 2012.

Ces prix sont décernés chaque année par l'**EPRA**, l'association européenne des sociétés immobilières cotées. Le Rapport Financier Annuel de Befimmo a été sélectionné parmi plus de 80 rapports annuels de sociétés immobilières européennes cotées.

De plus, le Rapport Financier Annuel 2012 de Befimmo se positionne en deuxième place dans le classement établi par l'**ABAF** dans la catégorie "Best Annual Report". Ce concours est organisé chaque année par l'Association belge des Analystes Financiers.

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 30 septembre 2013 a été évaluée à 2.173,5 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 :

Caroline Kerremans - Investor Relations & Communication Manager

Befimmo SA - Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles

Tél. : 02/679.38.13 - Fax : 02/679.38.66

www.befimmo.be - Email: c.kerremans@befimmo.be