



Société en Commandite par Actions

CREATING VALUE IN REAL ESTATE

**DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT
PORTANT SUR LA PERIODE DU
01.10.2009 AU 31.12.2009**

- **Cash-flow par action en ligne avec les prévisions**
- **Variation non réalisée de -0,54% de la juste valeur du portefeuille**
- **Locations dans l'immeuble Axento à Luxembourg**

Le Conseil d'administration de la société Befimmo S.A., Gérant de la Sicafi Befimmo, s'est réuni le 12 février 2010 pour établir les états financiers trimestriels consolidés de la Sicafi Befimmo, arrêtés au 31 décembre 2009.

1. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

1.1. Locations dans l'immeuble Axento à Luxembourg

Befimmo a signé plusieurs baux importants au cours du premier trimestre de l'exercice.

Soulignons, entre autres, la location à la banque BGL BNP Paribas et à BNP Paribas Real Estate d'une surface globale de 6.500 m² dans l'immeuble Axento à Luxembourg. Ce bail a pris cours le 1^{er} février 2010. Par ailleurs, l'intégralité du rez-de-chaussée commercial (1.600 m²) est loué depuis quelques mois.

Ces locations significatives démontrent que même dans un contexte économique difficile, l'excellente situation de l'immeuble et sa qualité ont une importance primordiale. Ces succès reflètent la rigueur du processus d'investissement de Befimmo.

1.2. Notre projet de rénovation Science-Montoyer est lauréat du concours « IBGE 2009 – immeubles verts »

En 2007 déjà, Befimmo a été reconnue lauréate du concours « Bâtiments Exemplaires », organisé par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) : c'est notre projet pour l'immeuble Impératrice qui avait remporté les suffrages pour la catégorie *Rénovation d'immeubles de bureaux*.

Pour rappel, l'objectif de ce concours est de démontrer qu'il est techniquement possible, en Région de Bruxelles-Capitale, de construire et/ou de rénover des bâtiments qui soient exemplaires sur le plan de la performance énergétique et environnementale.

Nous sommes à nouveau reconnus lauréats de ce concours pour l'année 2009.

L'IBGE a, en effet, considéré que notre projet de rénovation pour l'immeuble Science-Montoyer méritait de se voir attribuer ce prix en raison des hautes performances énergétiques que nous y avons développées¹. Notre programme de rénovation, sans altérer le confort et la flexibilité qu'on est en droit d'attendre d'un immeuble contemporain, anticipe de cette manière l'évolution des réglementations environnementales.

Befimmo se positionne ainsi clairement comme un acteur soucieux de ses performances énergétiques.

Notre projet Science-Montoyer a également obtenu, tout comme avant lui notre projet Impératrice, la certification *Développement durable Breeam*² "Excellent" dans la catégorie *Design & pré-construction*.

1.3. Exécution du programme général de rénovation dans le portefeuille Fedimmo

Conformément à ses engagements contractuels vis-à-vis de l'Etat belge, Fedimmo a terminé, dans les délais prévus, le programme général des travaux convenu, hormis les travaux de la Tour 3 du World Trade Center. A la demande de l'Etat belge, en effet, la rénovation de la Tour 3 du WTC a été postposée et est actuellement en cours. Au cours des trois dernières années, ces travaux ont généré une augmentation progressive du revenu locatif annuel de base, atteignant 3,3 millions d'euros, au 1^{er} janvier 2010.

¹ Le niveau d'isolation thermique globale du bâtiment Science-Montoyer est de K32 au lieu d'un niveau moyen de K45 pour la rénovation standard selon le PEB [Performance Energétique des Bâtiments] bruxellois. Son niveau de consommation d'énergie primaire est de E63, niveau nettement inférieur au standard de E90.

² BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments et la plus largement utilisée. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable. Ce référentiel est devenu la mesure utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet www.breeam.org.

1.4. Travaux de rénovation dans l'immeuble Central Gate

Nous avons pris la décision de poursuivre la rénovation de l'immeuble Central Gate ($\pm 33.000 \text{ m}^2$): les travaux entrepris porteront non seulement sur la rénovation des toitures, façades, sanitaires et communs, mais aussi sur le remplacement des châssis et enfin sur la réorganisation des circulations internes.

Le montant global de cet investissement est estimé à 19 millions d'euros.

L'immeuble, ainsi rénové, s'adressera à des locataires qui souhaitent bénéficier d'une localisation 'prime' (à côté de la Gare Centrale) à des niveaux de loyers attractifs.

1.5. Variation des valeurs

Au 31 décembre 2009, la juste valeur³ du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1.920,9 millions d'euros. Au début de l'exercice, soit le 1^{er} octobre 2009, cette valeur s'élevait à 1.922,9 millions d'euros.

Le tableau ci-après présente les valeurs du portefeuille consolidé de Befimmo, par zone géographique.

[en millions d'euros]	Variation sur le trimestre (hors investissements et désinvestissements) ⁴	Quote-part du portefeuille (%) ⁵	31.12.08	30.09.09	31.12.09
Bureaux					
Bruxelles Centre (CBD)	-0,39%	56,4%	1 079,2	1 082,7	1 082,8
Bruxelles Décentralisé	-2,25%	7,1%	145,5	139,4	136,2
Bruxelles Périphérie	-1,39%	8,5%	172,6	166,7	164,4
Flandre	-0,52%	18,8%	364,2	360,4	361,3
Wallonie	0,97%	4,9%	90,9	92,2	94,3
Luxembourg ville	0,42%	4,3%	-	81,5	81,9
TOTAL	-0,54%	100%	1 852,3	1 922,9	1 920,9

Changement de périmètre entre le 31 décembre 2008 et le 30 septembre 2009 : cession d'un immeuble à bail court de Fedimmo [Frankrijklei]⁶ et acquisition d'Axento⁷ en juillet 2009.

³ 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 constatés sur les trois dernières années. Celle-ci correspond à (i) 2,5% pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2,5 millions d'euros et à (ii) 10% (Flandre) ou à 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions d'euros. Le portefeuille de Befimmo comprend des immeubles de placement ainsi que des immeubles détenus en vue de la vente.

⁴ Variation de la juste valeur entre le 30 septembre et le 31 décembre 2009.

⁵ La quote-part du portefeuille est calculée sur la base des justes valeurs au 31 décembre 2009.

⁶ Pour plus d'informations, voir communiqué de presse du 18 novembre 2009 (www.befimmo.be).

1.5.1. Variation négative non réalisée de juste valeur du portefeuille consolidé, limitée à 0,54%

Hors investissements et désinvestissements, la variation négative non réalisée de juste valeur du portefeuille consolidé s'élève à -0,54 %, soit 10,3 millions d'euros.

Cette variation négative limitée illustre l'effet stabilisateur des immeubles loués à long terme aux institutions publiques, dans un contexte de pression qui pèse actuellement sur le marché locatif des bureaux.

Précisons que la durée moyenne pondérée de nos baux au 31 décembre 2009 s'élève à 9,3 ans et est stable depuis le début de l'exercice.

1.5.2. Variation de la juste valeur du portefeuille par secteur géographique

L'analyse de la variation de valeur du portefeuille par secteur géographique démontre également le bien fondé de notre stratégie de base qui consiste à investir préférentiellement dans des immeubles bien localisés en centre-ville.

C'est ainsi qu'au cours du premier trimestre de l'exercice, les valeurs des immeubles localisés en CBD sont restées relativement stables (-0,39%). Par contre, on enregistre au cours de ce trimestre une diminution des valeurs des immeubles situés en zone décentralisée (-2,25%) et en périphérie (-1,39%). Ces valeurs sont, en effet, plus sensibles aux cycles de marché et le vide locatif y est plus élevé.

1.5.3. Le rendement locatif global

En considérant le portefeuille consolidé, le rendement locatif global sur loyers en cours s'élève à 6,59% au 31 décembre 2009, par rapport à 6,48% au 30 septembre 2009. Si on y ajoute la valeur locative estimée sur les locaux inoccupés, il s'élève à 7,02% contre 6,92% aux mêmes périodes.

1.5.4. Le taux d'occupation

Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation⁸ de l'ensemble du portefeuille est stable à 93,9%, par rapport à 93,7% au 30 septembre 2009. Tous les immeubles en portefeuille sont pris en compte pour calculer ce taux d'occupation, en ce compris les immeubles qui ne sont pas loués parce qu'ils sont en cours de rénovation. Si l'on excluait l'impact sur ce taux d'occupation des rénovations qui sont en cours dans nos immeubles Impératrice et Froissart, ce même taux s'élèverait à 96,1 % au 30 septembre et à 96,3% au 31 décembre 2009.

⁷ Pour plus d'informations, voir communiqués de presse du 23 juillet et 18 novembre 2009 (www.befimmo.be).

⁸ Taux d'occupation : loyers en cours (en ce compris celui des surfaces louées et dont le bail n'a pas encore pris cours) / (loyers en cours + la valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

2. LA VALEUR DE L'ACTIF NET AU 31 DECEMBRE 2009

Au 31 décembre 2009, la valeur totale de l'actif net de Befimmo⁹ – part du groupe - s'élève à 982,3 millions d'euros.

La valeur intrinsèque – part du groupe – s'établit donc à 58,50€ par action. Cette valeur est stable par rapport aux 58,87 € par action que l'on connaissait au début de l'exercice.

(€/action)

Valeur intrinsèque au 30 septembre 2009	58,87€
Solde du dividende 2009	-1,04€
Résultat net au 31 décembre 2009	0,69€
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2009	58,50€

Au 31 décembre 2009, l'action Befimmo a clôturé à 61,80€, cotant ainsi avec une prime de 5,6% par rapport à sa valeur intrinsèque.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 31 décembre 2009 à 45,7%.

Le return sur fonds propres s'élève à 2,71%¹⁰. Le return sur cours de bourse atteint les 6,30%¹⁰, sur la période d'un an se terminant au 31 décembre 2009.

⁹ *Audit des comptes : les comptes semestriels (au 31 mars) font l'objet d'une revue limitée et les comptes annuels arrêtés au 30 septembre font l'objet d'un audit. Par contre, les comptes trimestriels (au 30 juin et au 31 décembre) ne sont pas audités.*

¹⁰ *Il s'agit de l'IRR [Internal Rate of Return, soit le taux de rentabilité interne], calculé sur les 12 derniers mois, pour un actionnaire ayant participé à l'augmentation de capital de juin 2009 et tenant compte de l'acompte sur dividende de 3,36€ par action (brut) et du solde sur dividende de 1,04€ par action (brut).*

3. RESULTATS PERIODIQUES

	Q1 2008/2009	Q1 2009/2010
	[1 oct. 08 – 31 déc. 08]	[1 oct. 09 - 31 déc. 09]
Résultat locatif net ¹¹ (en millions €)	28,2	30,9
Nombre d'actions ¹²	13 058 969	16 790 103
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (€/action)	1,85	1,57
Résultat net (€/action) [part du groupe]	-4,25	0,69
Cash-flow net ¹³ (€/action) [part du groupe]	1,11	1,13

Le **résultat locatif net** est en augmentation de 9,6% par rapport au même trimestre de l'année dernière. Cet accroissement est essentiellement dû à l'impact de l'acquisition d'Axento en juin 2009 et à la prise en location de l'Extension Justice début 2009.

Le **cash-flow net** dégagé au 1^{er} trimestre de l'exercice est en ligne avec les prévisions et en forte augmentation par rapport à l'année précédente (+31,5%), grâce notamment à la diminution des charges financières.

Outre les impacts mentionnés ci-dessus, l'amélioration du **résultat net** au 31 décembre 2009 par rapport à l'année précédente trouve son origine:

- d'une part, dans la variation de la juste valeur positive non réalisée (IAS 39) des instruments de couverture (2,4 millions d'euros) par rapport à une variation négative (- 18,9 millions d'euros) sur la même période un an auparavant ;
- d'autre part, dans une variation de la juste valeur négative non réalisée sur le portefeuille (IAS 40) nettement moins importante (-10,3 millions d'euros) que celle enregistrée au premier trimestre de l'exercice précédent (-45,7 millions d'euros).

¹¹ 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.

¹² L'augmentation de capital réalisée en juin 2009 a entraîné une augmentation du nombre d'actions, passant de 13.058.969 à 16.790.103 actions. Befimmo ne détient pas d'actions propres.

¹³ Le cash-flow net est le résultat net avant amortissements, variations de valeur et provisions.

4. PERSPECTIVES

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Gérant confirme la prévision de dividende de 3,90€ par action (brut) pour l'exercice en cours, telle que publiée précédemment¹⁴.

Befimmo poursuit son métier d'asset manager, développant une stratégie d'investisseur spécialiste (« *Pure Player* ») dans des bureaux de qualité situés en centre-ville. Elle s'attache à la fois à la valorisation de son portefeuille actuel et aux opportunités d'investissements, à condition que ces dernières soient créatrices de valeur pour ses actionnaires.

5. PROCHAINES PUBLICATIONS¹⁵

Mardi 25 mai 2010	Communiqué de presse : publication des résultats semestriels 2009/2010
Lundi 31 mai 2010	Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2009/2010 sur le site de Befimmo (www.befimmo.be)

* * *

Informations complémentaires :

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

¹⁴ Voir Rapport Financier Annuel 2009, dans le chapitre 'Perspectives' en pages 56 à 59.

¹⁵ Publication après clôture de la bourse.