



Creating value in real estate

## Valeur intrinsèque à EUR 63,00 par action Stabilité de la valeur du portefeuille Impact limité du déclin de la périphérie

### Evolution de la valeur du portefeuille immobilier

en millions de EUR	31/12/01	30/09/02	31/12/02
<b>Immeubles (*)</b>	<b>1.045,3</b>	<b>1.064,8</b>	<b>1.063,2</b>
<b>Bureaux</b>	<b>1.011,5</b>	<b>1.031,2</b>	<b>1.029,7</b>
- Bruxelles Centre (CBD)	621,3	634,0	634,6
- Bruxelles Décentralisé	163,0	162,0	161,1
- Bruxelles Périphérie	211,5	219,0	217,8
- Autres	15,7	16,2	16,2
<b>Semi-industriel</b>	<b>28,2</b>	<b>28,1</b>	<b>28,0</b>
<b>Commercial</b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>
<b>Certificats immobiliers (**)</b>	<b>8,4</b>	<b>9,4</b>	<b>9,7</b>
<b>Portefeuille immobilier total (***)</b>	<b>1.053,7</b>	<b>1.074,2</b>	<b>1.072,9</b>

Le périmètre du portefeuille immobilier est inchangé par rapport au 30 septembre 2002.

Le portefeuille d'immeubles se compose de 40 immeubles totalisant une surface locative de 528.000 m<sup>2</sup>, dont 476.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 50.000 m<sup>2</sup> de surfaces semi-industrielles et 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

La valeur globale du portefeuille immobilier de Befimmo s'établit à EUR 1.072,9 millions au 31 décembre 2002. Elle est quasiment stable par rapport au 30 septembre 2002.

La Région de Bruxelles-Capitale est le marché principal de Befimmo, avec 96,8% du portefeuille immobilier. Le solde du portefeuille se situe à Anvers, Mons et Charleroi.

A Bruxelles, Befimmo est très présent dans le «Central Business District» (CBD: Centre ville, Espace Nord et Quartier Léopold), avec 61,6% de son portefeuille. Cette zone continue à bénéficier d'une demande soutenue des institutions européennes et des administrations belges. Compte tenu de la rarefaction de l'offre, les loyers s'y maintiennent et le taux de vacance se situe à un niveau historiquement bas (inférieur à 5%).

La stabilité de la valeur du portefeuille résulte de la proportion importante de celui-ci située dans le «Central Business District», alors que les zones décentralisées et la périphérie ont connu une nouvelle baisse (-0,58% et -0,54% respectivement). Dans ces zones, le marché immobilier subit un net recul des loyers et un taux de vacance qui approche – voire dépasse dans certaines localisations – les 20%. Befimmo recueille aujourd'hui les fruits de sa politique d'investissement qui, d'une forte concentration en périphérie et en décentralisé (78% en 1998), a progressivement recentré son portefeuille sur le «Central Business District» au fur et à mesure de ses opérations de croissance.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille de Befimmo reste élevé, à 95,2% au 31 décembre 2002.

### Valeur d'actif net

La valeur totale de l'actif net de Befimmo, non-audité (\*\*\*) , s'élève à EUR 617.050.371 au 31 décembre 2002, soit une progression de 1,9% par rapport au 30 septembre 2002.

L'actif net par action s'élève à EUR 63,00 au 31 décembre 2002 contre EUR 61,83 au 30 septembre 2002. Au 31 décembre 2001, l'actif net par action s'élevait à EUR 62,28. Tenant compte du dividende brut de EUR 4,28 distribué le 17 décembre 2002, le return de l'action s'est élevé à 8,0% sur les douze derniers mois.

### Perspectives pour l'exercice en cours

Le gérant estime qu'à conjoncture économique inchangée, le return de l'exercice en cours s'élèvera à 7% compte tenu des tendances actuelles de l'évolution des valeurs immobilières.

Befimmo confirme sa prévision de dividende de EUR 4,45 par action (EUR 3,78 net), en croissance de 4%.

### Perspectives à moyen terme

La politique de Befimmo visant à conclure des baux à long terme avec des locataires de premier plan lui permet de bénéficier d'une courbe solide de pérennité de ses loyers et de limiter l'impact de la conjoncture économique actuelle.

Comme par le passé, Befimmo entend poursuivre une stratégie de croissance réfléchie de son portefeuille, axée sur des immeubles de qualité avec pour objectif la création de valeur pour ses actionnaires. Avec une capacité d'investissement de l'ordre de EUR 130 millions, Befimmo veille à saisir les opportunités qui lui permettront de répondre à cet objectif.

(\*) Valeurs résultant du rapport d'évaluation établi le 14 janvier 2003 par Wisinger & Associés, intégrant les valeurs attribuées aux immeubles évalués par Healey & Baker, CB Richard Ellis et Deloitte & Touche-Catella-Codemer conformément à l'article n° 56 § 2 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

(\*\*) Cours de bourse au 31 décembre 2002.

(\*\*\*) Les règles en vigueur imposent de communiquer tant la valeur de vente que la valeur d'acquisition du portefeuille, cette dernière étant appelée «valeur acte en mains». Celle-ci incorpore des frais de transaction variables et d'au maximum 13%, frais qu'un investisseur aurait dû payer s'il avait procédé à l'investissement immobilier en direct. En conséquence, dans l'hypothèse d'une vente du portefeuille à une valeur d'expertise, la valeur de vente nette pour la Sicaf s'établirait entre EUR 950,6 millions et EUR 1.072,9 millions.

(\*\*\*\*) L'audit des comptes: les comptes semestriels (31 mars) sont audités en avril et les comptes annuels (30 septembre) sont audités en octobre.

### Informations complémentaires

Toutes informations complémentaires, de même que les rapports annuels peuvent être obtenus au siège social:  
Befimmo SCA, Chaussée de La Hulpe 166,1170 Bruxelles

Tél. 02.679.38.60 ♦ Fax 02.679.38.66 ♦ e-mail: contact@befimmo.be ♦ www.befimmo.be