



Société en Commandite par Actions

Creating value in real estate

Intégration de la Sicafi Cibix

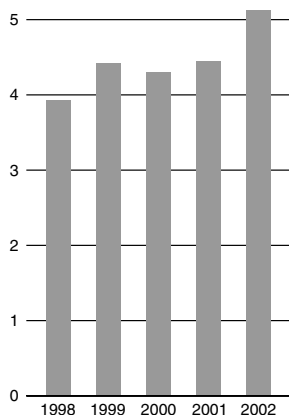
Progression de 15% du résultat courant par action
Dividende net proposé de 3,64 EUR en augmentation de 4%
Valeur intrinsèque (avant affectation) à 66,11 EUR par action

Befimmo S.A., gérant de la Sicafi Befimmo S.C.A., a arrêté les comptes de l'exercice de la Sicafi Befimmo clôturé le 30 septembre 2002.

Les résultats de l'exercice qui se termine sont conformes aux prévisions malgré une conjoncture économique en demi-teinte.

En termes de croissance du résultat courant par action, la performance de Befimmo se poursuit depuis sa création en 1995.

Résultat courant par action (EUR)



Résultats de l'exercice et valeur intrinsèque

Le résultat net s'élève à 48,3 millions €, soit 4,93 € par action. Il comprend le résultat courant (50,2 millions €) et le résultat exceptionnel (<2,0> millions €).

Le résultat courant par action (5,12 €) est en croissance de 15% par rapport à l'année dernière (4,45 €), et ce malgré une conjoncture plus difficile.

La diminution rapide des valeurs des immeubles situés en périphérie bruxelloise et en décentralisé a eu cette année un impact direct, soit <1,9> millions €, mais bien entendu non réalisé, sur le résultat courant. Befimmo comptabilise en effet certaines moins-values en compte de résultats¹ conformément au prescrit de l'arrêté royal Sicafis de 1995.

Cette performance résulte de l'intégration de la Sicafi Cibix et des sociétés immobilières du groupe Bastionen en décembre 2001, opérations qui étaient relatives du résultat.

Le montant des loyers appelés pendant l'exercice est conforme aux prévisions, et les charges courantes (immobilières et de fonctionnement) sont restées stables, s'élevant au total à moins de 1% de la valeur des actifs.

Le résultat exceptionnel provient principalement d'une part de la plus-value de fusion réalisée sur les actions de la Sicafi Cibix (5,3

millions €) lors de l'offre publique d'échange et de certaines plus-values réalisées, et d'autre part (7,7 millions €) de l'amortissement intégral de tous les éléments incorporels figurant à l'actif du bilan (cf communiqué du 2 mars 2002), ainsi que de la prise en charge des frais de montage de l'opération de fusion avec la Sicafi Cibix et d'un crédit syndiqué.

Sur base des comptes arrêtés au 30 septembre 2002 qui tiennent compte de l'évaluation du patrimoine immobilier à cette même date, la valeur d'actif net au 30 septembre 2002 avant répartition s'élève à 647,5 millions € contre 477,9 millions € au début de l'exercice.

La valeur intrinsèque par action s'élève ainsi à 66,11 € contre 60,43 € au début de l'exercice.

Return par action de l'année: 9,4% des fonds propres de début d'exercice

L'augmentation des fonds propres, pour un montant de 169,7 millions € résulte des fusions de décembre 2001 et du return de l'exercice pour un montant de 55,7 millions €.

Le return³ de l'exercice est l'expression de la création de valeur: par action, il s'élève à 5,68 €, soit 9,4% des fonds propres de début de l'exercice.

Cette création de valeur est générée par le résultat net (48,3 millions €), par l'augmentation de la valeur du portefeuille (2,7 millions €), immeubles et certificats, qui n'est pas déjà prise en compte en résultats¹ et par le caractère relatif (4,7 millions €) des opérations de fusions précitées.

Evolution du patrimoine et des affaires

La valeur² du portefeuille immobilier (527.000 m² de bureaux) au 30 septembre 2002 s'élevait à 1.074,2 millions €.

Cette valeur se compare à celle de 628,9 millions € qui prévalait en début d'exercice. La différence de 445,3 millions € provient de l'intégration du portefeuille Cibix et Bastionen (422,3 millions €), des investissements effectués depuis le début de l'exercice (22,2 millions €) et de l'augmentation de valeur du portefeuille, immeubles et certificats, soit 0,8 millions €.

A périmètre comparable, l'augmentation de valeur du portefeuille d'immeubles s'élève globalement à 0,6 millions €, soit 0,06 % de la valeur du portefeuille, largement inférieure aux prévisions d'il y a un an (+1%). Néanmoins, ceci démontre la pertinence de la stratégie d'investissement mise en œuvre depuis la mi-2000: dans un climat économique plus difficile, la valeur du portefeuille d'immeubles s'est maintenue.

Cette augmentation de valeur est cependant la résultante de fortes variations par quartier. En centre-ville (Pentagone, quartier Léopold et Espace Nord), les valeurs augmentent de 9,7 millions € (soit 1,5% de la valeur d'investissement), alors qu'en décentralisé et en périphérie les valeurs diminuent de respectivement 1,3 millions € (soit <0,8%> de la valeur d'investissement) et de 7,7 millions € (soit <3,3%> de la valeur d'investissement).

Le taux d'occupation moyen du portefeuille sur l'année est resté à 96%.

Dividende

Le gérant de la Sicafi Befimmo proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 décembre 2002 de porter le dividende net à 3,64 € par action (4,28 € brut). Le dividende proposé est conforme aux

prévisions, en augmentation de 4% par rapport à celui de l'exercice précédent, soit plus du double de l'inflation.

Après répartition, la valeur intrinsèque de Befimmo s'élèverait ainsi à 61,83 € par action.

Perspectives

La stratégie d'investissement de Befimmo, et particulièrement celle de l'anticipation des cycles de marché dans les différents quartiers de Bruxelles s'est avérée fondée.

Befimmo entend bien poursuivre dans cette voie. Elle dispose d'une capacité d'investissement de l'ordre de 130 millions € et compte sur celle-ci pour saisir les opportunités de croissance qui se présenteront et ainsi confirmer sa place d'opérateur actif dans le processus de consolidation immobilière en cours.

Chiffres clefs	30/09/00	30/09/01	30/09/02
Portefeuille immobilier			
Superficie totale (en m ² de superstructure)	303.068	339.708	527.842
Taux d'occupation (%)	98,00	96,00	96,00
Rendement locatif (%)	7,65	7,64	7,71
Valeur estimée (millions €)	549,85	628,85	1.074,20
Fonds propres après affectation (millions €)	431,77	477,86	605,60
Ratio d'endettement après affectation (%)	24,60	29,07	43,30
Résultat (millions EUR)			
Chiffre d'affaires	41,15	48,00	76,28
Résultat opérationnel	35,51	41,68	66,87
Résultat financier	-3,11	-6,50	-16,63
Résultat courant	32,40	35,22	50,24
Résultat exceptionnel	4,96	18,89	-2,04
Résultat de l'exercice avant impôts	37,37	54,06	48,20
Résultat de l'exercice après impôts	37,38	54,06	48,27
Bénéfice à affecter	75,14	92,61	108,00
Nombre d'actions	7.549.042	7.907.420	9.794.227
Données par action (€)			
Valeur d'actif net réévalué avant affectation	61,20	64,55	66,11
Return par action	6,42	7,35	5,68
Résultat	4,95	6,84	4,93
Dividende brut	4,00	4,12	4,28
Valeur d'actif net réévalué après affectation	57,20	60,43	61,83
Return (%)	11,74	12,90	9,40
Pay-out (%)	81,00	60,00	87,00
Données boursières			
Cours de bourse (au 30 septembre) (€)	58,00	63,00	62,45
Price Earning Ratio	11,72	9,21	12,67
Dividende/cours (%)	6,90	6,54	6,85

¹ Il est rappelé que Befimmo comptabilise ses résultats en stricte conformité avec les règles de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Il en résulte que seules les plus-values effectivement réalisées apparaissent en compte de résultat, les plus et moins-values latentes étant elles reflétées dans les fonds propres, sauf pour les moins-values portées en charge lorsque la valeur d'expertise est inférieure à la valeur d'acquisition.

² Cette valeur résulte (1) du rapport d'évaluation établi le 21 octobre 2002 par Winssinger & 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 et (2) du cours de bourse au 30 septembre 2002 du portefeuille de titres immobiliers détenus par Befimmo.

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 Sicafi s'établirait entre 942,3 millions € et 1064,8 millions €.

³ Le return est le dividende brut de l'exercice augmenté de l'accroissement de la valeur d'inventaire pendant l'exercice, divisé par la valeur d'inventaire au début de l'exercice.