



Befimmo
Société en Commandite par Actions

Creating value in real estate

Valeur intrinsèque à 64,08 EUR par action Maintien de la prévision de dividende

Résistance de la valeur du portefeuille Impact limité du déclin de la périphérie et du décentralisé

Befimmo S.A., gérant de la Sicafi Befimmo S.C.A., a arrêté les comptes semestriels de la Sicafi Befimmo au 31 mars 2003.

Les résultats semestriels restent dans l'ensemble conformes aux prévisions malgré une conjoncture économique plus difficile.

Le résultat net au 31 mars 2003 s'élève à 25,29 millions €, soit 2,58 € par action (contre respectivement 25,40 millions € et 2,59 € par action pour la même période de l'exercice précédent clôturée au 31 mars 2002).

En l'absence d'opérations exceptionnelles, ce résultat net est équivalent au résultat net courant. Du fait de la diminution des valeurs des immeubles situés en zone décentralisée et en périphérie de la région bruxelloise, ce résultat net a été affecté, conformément au prescrit de l'arrêté royal Sicafi¹, par des réductions de valeur non réalisées pour un montant total de 1,81 millions €.

La valeur intrinsèque au 31 mars 2003 s'élève à 64,08 € par action, en ce compris le bénéfice de la période, soit un return de 2,25 € par action.

Sur une période d'un an, le return par action s'est élevé à 7% tenant compte du dividende brut de 4,28 € distribué le 17 décembre 2002.

Le portefeuille immobilier

La valeur² du portefeuille immobilier de Befimmo est restée quasiment stable (-0,47%) par rapport au 30 septembre 2002. Elle s'établit à 1.069.612.000 € au 31 mars 2003. Le taux d'occupation moyen du portefeuille est également stable à 94,7%.

(en millions de EUR)	31/03/02	30/09/02	31/03/03
Immeubles	1.049,6	1.064,8	1.059,0
Bureaux	1.015,9	1.031,2	1.025,8
- Bruxelles Centre (CBD)	628,6	634,0	635,3
- Bruxelles Décentralisé	162,2	162,0	159,9
- Bruxelles Périphérie	208,9	219,0	214,5
- Autres	16,2	16,2	16,1
Semi-industriel	28,1	28,1	27,9
Commercial	5,6	5,5	5,4
Certificats immobiliers	9,9	9,4	10,6
Portefeuille immobilier total	1.059,5	1.074,2	1.069,6

Le périmètre du portefeuille immobilier est inchangé depuis le 30 septembre 2002.

Il se compose d'une quarantaine d'immeubles totalisant une surface locative de 528.000 m², essentiellement des bureaux (96%) et pour le solde des surfaces semi-industrielles (3%) et commerciales (1%).

Il est principalement localisé (96,8%) dans la Région de Bruxelles-Capitale et son hinterland économique.

Befimmo est très présente dans le «Central Business District» (CBD: Centre ville, Espace Nord et Quartier Léopold) avec plus de 60% de son portefeuille. Comme quelques récentes transactions l'indiquent, cette zone, malgré la situation économique plus difficile, devrait encore bénéficier d'un potentiel de croissance, soutenue d'une part par la demande non conjoncturelle engendrée par les institutions européennes et d'autre part par la rareté des nouveaux projets immobiliers. Les loyers y restent stables, de même que les valeurs.

Ce n'est pas le cas dans les quartiers décentralisés et de la périphérie. Ceux-ci connaissent des baisses de valeur significatives résultant d'une offre abondante d'immeubles neufs conjuguée à un recul très net de la demande des entreprises multinationales.

Befimmo recueille ainsi les fruits de son travail de répartition de son portefeuille qui, d'une forte concentration en périphérie et en décentralisé (78% de la valeur en 1998), s'est progressivement recentré sur le «Central Business District» (62% de la valeur en 2003), limitant ainsi l'impact du déclin des quartiers décentralisés et de périphérie.

Résultats semestriels

Résultats présentés en conformité avec l'arrêté royal du 10 avril 95 relatif aux Sicaf immobilières et ayant fait l'objet d'un examen limité par le Commissaire-Réviseur conformément aux recommandations de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises³:

BILAN (en milliers de EUR)	30/09/02	31/03/03
Actif		
Frais d'établissement	0	0
Valeur du portefeuille immobilier	1.064.818	1.059.011
Valeur des certificats immobiliers	9.384	10.601
Autres actifs	10.198	16.462
TOTAL DE L'ACTIF	1.084.400	1.086.074
Passif		
Capitaux propres	605.597	627.643
Provisions	2.351	2.351
Dettes à plus d'un an	161.203	161.258
Dettes à un an au plus	315.249	294.822
Dettes financières	224.606	259.103
Dettes commerciales	39.675	27.504
Autres dettes	50.968	8.215
TOTAL DU PASSIF	1.084.400	1.086.074
Chiffres clés		
Ratio d'endettement	43,3%	41,5%
Return sur fonds propres (base annuelle)	9,4%	7,0%
Actif net par action (EUR)	61,83	64,08
Cours de bourse (EUR)	62,45	66,00
Nombre d'actions	9.794.227	9.794.227

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers de EUR)	30/09/02	31/03/02	31/03/03
Chiffre d'affaires	76.312	37.692	38.659
+ Autres résultats d'exploitation	-10.285	-3.910	-5.788
= Résultat d'exploitation	66.027	33.782	32.871
+ Résultat financier	-15.781	-7.173	-7.620
= Résultat courant	50.246	26.609	25.251
+ Résultat exceptionnel	-2.041	-1.143	-
= Résultat avant impôts	48.205	25.466	25.251
Résultat après impôts	48.270	25.404	25.291

Chiffres clés (EUR)

	30/09/02	31/03/02	31/03/03
Bénéfice par action	4,93	2,59	2,58
Return par action	5,68	3,42	2,25

Le tableau qui suit est établi en vue de faciliter la comparabilité des résultats avec ceux d'autres Sicafis qui présentent leurs comptes sous une autre forme, en vertu d'une dérogation au régime de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

(en milliers de EUR)

	31/03/02	31/03/03
Résultat opérationnel		
+ Loyers nets	37.692	38.658
+ Revenus de certificats	508	610
- Frais immobiliers nets	-721	-466
- Frais de fonctionnement	-3.189	-3.286
= Résultat d'exploitation	34.290	35.516
- Résultat financier net	-7.743	-8.374
- Impôts	-	7
= Résultat opérationnel	26.547	27.149

Résultat sur portefeuille

+ Plus-value sur réalisation d'éléments du portefeuille	22	-
+ Réduction de valeur sur créances	-	-46
+ Variation de valeur de marché	1.986	-5.057
= Résultat sur portefeuille	2.008	-5.103

Résultat exceptionnel

	-1.165	-
--	--------	---

Résultat économique

Transfert en plus-value de réévaluation	-1.986	3.245
---	--------	-------

Résultat comptable

	25.404	25.291
--	--------	--------

Perspectives

Le return de l'exercice 2003 en cours se clôturant le 30 septembre 2003 serait de l'ordre de 6,75% compte tenu du rythme actuel de l'évolution des valeurs immobilières qui diminuent très sensiblement dans les quartiers décentralisés et de périphérie.

Le résultat courant net par action de l'exercice, redressé des réductions de valeurs non réalisées¹, serait de l'ordre de 5,00 € légèrement inférieur à la prévision du rapport annuel 2002 (5,18 €).

Avec une capacité d'endettement de plus de 160 millions €, Befimmo dispose cependant des moyens qui lui permettraient de procéder à des acquisitions et ainsi d'améliorer son résultat par action à court terme.

Toutefois, le gérant de la Sicafi estime que les prix payés pour les récentes transactions immobilières auxquelles la Sicafi s'est intéressée, étaient incompatibles avec sa stratégie de création de valeur pour ses actionnaires.

Toutes choses égales par ailleurs, Befimmo confirme sa prévision de dividende de 4,45 € par action (3,78 € net).

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 refiées 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 d'investissement résulte du rapport d'évaluation établi le 22 avril 2003 par Winsinger & Associés, intégrant les valeurs attribuées aux immeubles évalués par Healey & Baker, CB Richard Ellis, et Deloitte & Touche Real Estate Catella Codemer conformément à l'article n°56 § 2 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières, et du cours de bourse au 31 mars 2003 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 947,8 millions € et 1.069,6 millions €.

³ Rapport du Commissaire-Réviseur publié en application de l'article 2 § 7 de l'arrêté royal du 3 juillet 1996:

Rapport du commissaire agréé sur l'information semestrielle de la S.C.A. Befimmo au 31 mars 2003

Nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation semestrielle de la S.C.A. Befimmo au 31 mars 2003 conformément aux recommandations de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Nos contrôles ont principalement consisté en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières semestrielles qui nous ont été communiquées et ont dès lors été moins étendus qu'un contrôle plénier des comptes annuels. Cet examen limité n'a pas révélé d'éléments nécessitant des corrections significatives de la situation semestrielle de la société.

SC s.f.d. SCRL Deloitte & Touche
Reviseurs d'Entreprises
représentée par J. Vlamincx

»

Tous renseignements complémentaires, de même que le rapport annuel 2002 et le rapport semestriel au 31 mars 2003, pourront être demandés à partir du 8 mai 2003 au siège social:

Monsieur Benoît De Blicq, Administrateur délégué de Befimmo SA, Gérant de la Sicafi Befimmo SCA
Chaussée de La Hulpe 166, 1170 Bruxelles.

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