



Société en Commandite par Actions

Creating value in real estate

Valeur intrinsèque à 65,29 € par action

Confirmation des perspectives de résultat et de dividende

Portefeuille immobilier et évolution des affaires

en millions €	30/09/2002	30/06/2003
Immeubles	1.064,8	1.058,6
Bureaux	1.031,2	1.029,7
- Bruxelles Centre	634,0	638,1
- Bruxelles Décentralisé	162,0	159,9
- Bruxelles Périphérie	219,0	211,7
- Autres	16,2	16,0
Semi-industriel	28,1	27,5
Commercial	5,5	5,4
Certificats immobiliers	9,4	10,2
Portefeuille immobilier total	1.074,2	1.068,9

La valeur¹ du portefeuille immobilier, investi à plus de 97% en région bruxelloise et sa périphérie, s'élevait au 30 juin 2003 à 1.068,9 millions €.

Elle se compare à celle de 1.074,2 millions € qui prévalait au début de l'exercice, le 1er octobre 2002.

La différence de 5,3 millions € (-0,5% de la valeur globale du portefeuille) résulte d'une part des investissements nets réalisés (soit 1,5 millions € concernant principalement la rénovation de l'immeuble Rond-Point Schuman) et d'autre part d'une diminution de valeur du portefeuille de 6,8 millions €. Celle-ci résulte elle-même d'une diminution de la valeur des immeubles de 8,1 millions € (-0,8%) et d'une augmentation de valeur des certificats immobiliers de 1,3 millions € (+14,2%).

Le recul des immeubles résulte pour l'essentiel d'une poursuite de la baisse des valeurs en périphérie bruxelloise (-3,4%). En région bruxelloise, globalement les valeurs des immeubles se stabilisent, le recul de la zone décentralisée (15% du portefeuille) étant compensé par une hausse du centre-ville (60% du portefeuille).

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève au 30 juin 2003 à 95%.

Valeur d'actif net au 30 juin 2003

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non audité²) s'élève au 30 juin 2003 à 639,4 millions €. La valeur intrinsèque s'élève à 65,29 € par action, en progression de 3,46 € par rapport à la valeur de 61,83 € à la clôture de l'exercice 2002.

Sur la période d'un an se terminant le 30 juin 2003, tenant compte du dividende brut de 4,28 € distribué en décembre 2002, le return s'élève à 7,2%.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 30 juin 2003 à 39,5%, générant une capacité d'investissement par endettement de plus de 227 millions €.

Exercice en cours: prévisions de cash-flow, de résultat et de dividende confirmées.

La qualité du portefeuille de Befimmo et la diminution des frais financiers permettent à Befimmo de limiter l'impact de la conjoncture économique actuelle sur son cash-flow.

Toutes choses égales par ailleurs, le cash-flow net de l'exercice en cours qui se clôturera le 30 septembre 2003 serait ainsi conforme aux prévisions annoncées lors de l'assemblée des actionnaires de décembre 2002, soit 5,18 € par action, en légère augmentation par rapport aux 5,12 € par action de l'exercice précédent.

Au même rythme d'évolution des valeurs immobilières d'ici le 30 septembre 2003, le résultat³ net de l'exercice s'établirait à 4,73 € par action.

Dans ces hypothèses, le return de l'exercice s'élèverait à 6,83%.

La perspective de distribution en décembre 2003 d'un dividende brut de 4,45 € par action (3,78 € net) en augmentation de 4% est ainsi confirmée.

Couverture du risque de taux d'intérêt

Befimmo a saisi l'opportunité des niveaux historiquement bas des taux d'intérêts pour se prémunir contre les risques d'une éventuelle hausse rapide. En juin et juillet 2003, Befimmo a ainsi conclu des contrats de couverture de taux de type «option CAP» à 3% et 4% pour des périodes allant jusqu'au 30 juin 2006. Les montants effectivement couverts ont été déterminés de manière à laisser à Befimmo une marge de manœuvre adéquate dans la perspective d'une stratégie d'arbitrage du portefeuille.

¹ Cette valeur d'investissement résulte du rapport d'évaluation établi le 14 juillet 2003 par Winssinger & 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 30 juin 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 931,3 millions € et 1.068,9 millions €.

² Audit des comptes: les comptes semestriels (31 mars) sont audités en avril, et les comptes annuels (30 septembre) sont audités en octobre.

³ 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.

Informations complémentaires

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés au siège social:

Monsieur Benoît De Blicke

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 ♦ e-mail: contact@befimmo.be ♦ www.befimmo.be