

**EMBARGO:**  
25/8/2004,  
17h45



**Befimmo**

Société en Commandite par Actions

Creating value in real estate

**EMBARGO:**  
25/8/2004,  
17h45

## Stabilité globale de la valeur des immeubles Valeur intrinsèque à 65,57 € par action Prévision de dividende confirmée

### Portefeuille immobilier et évolution des affaires

en millions €	30/09/2003	30/06/2004
<b>Immeubles</b>	<b>1.054,5</b>	<b>1.120,2</b>
<b>Bureaux</b>	<b>1.021,6</b>	<b>1.087,1</b>
- Bruxelles Centre	642,4	712,3
- Bruxelles Décentralisé	156,4	151,4
- Bruxelles Périphérie	206,5	207,3
- Autres	16,3	16,2
<b>Semi-industriel</b>	<b>27,5</b>	<b>27,6</b>
<b>Commercial</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>
<b>Certificats immobiliers</b>	<b>10,1</b>	<b>3,6</b>
<b>Portefeuille immobilier total</b>	<b>1.064,6</b>	<b>1.123,8</b>

La valeur<sup>1</sup> du portefeuille immobilier, investi à plus de 97% en région bruxelloise et sa périphérie, s'élevait au 30 juin 2004 à 1.123,8 millions €.

Elle se compare à celle de 1.064,6 millions € qui prévalait au début de l'exercice, le 1er octobre 2003. La différence de 59,2 millions € résulte des investissements réalisés (notamment l'acquisition en décembre 2003 de l'immeuble Poelaert), des travaux de rénovation entrepris dans le portefeuille (notamment l'immeuble situé Rond-Point Schuman 11), d'une cession partielle du portefeuille de certificats immobiliers et enfin, d'une légère augmentation (0,10%) de valeur du portefeuille de 1,1 million €.

Cette stabilité de la valeur du portefeuille, à périmètre constant, s'explique par l'importante pondération du portefeuille de Befimmo dans les quartiers centraux de Bruxelles (63%) où l'augmentation (+1,71%) des valeurs immobilières permet de compenser les baisses sensibles des valeurs en quartiers décentralisés (-3,46%) et en périphérie (-2,53%).

Dans la présente conjoncture, l'activité du marché locatif reste faible, particulièrement dans les zones décentralisées et de périphérie où traditionnellement les principaux acteurs sont les multinationales.

Le taux d'occupation au 30 juin 2004 s'élève ainsi à 92,7% en diminution par rapport au taux de 94,7%<sup>2</sup> qui prévalait en début d'exercice. Cette baisse est pour l'essentiel due à la restructuration de deux multinationales qui tout en ayant décidé de rester clientes de Befimmo, en zone décentralisée, ont réduit les surfaces qu'elles occupent à 16.000 m<sup>2</sup> de bureaux contre 23.000 m<sup>2</sup> auparavant.

### Valeur d'actif net au 30 juin 2004

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non audité<sup>3</sup>) s'élève au 30 juin 2004 à 642,2 millions €. La valeur intrinsèque s'élève à 65,57 € par action, en progression de 4,18 € par rapport à la valeur de 61,39 € à la clôture de l'exercice 2003, soit le 30 septembre 2003.

Sur la période d'un an se terminant le 30 juin 2004, tenant compte du dividende brut de 4,45 € distribué en décembre 2003, le return s'élève à 7,2%<sup>4</sup>.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 30 juin 2004 à 42,7%, générant une capacité d'investissement par endettement de plus de 100 millions €.

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

La qualité du portefeuille de Befimmo et le faible niveau des taux d'intérêt 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 courant de l'exercice en cours qui se clôturera le 30 septembre 2004 devrait atteindre 5,24 € par action et serait ainsi en légère diminution (-1,9%) par rapport aux prévisions, soit 5,34 € par action.

Le cash flow net de l'exercice s'élèverait alors à 5,14 € par action après prise en charge des frais de montage d'un nouveau crédit syndiqué.

Au même rythme d'évolution des valeurs immobilières d'ici le 30 septembre 2004, le résultat<sup>5</sup> net de l'exercice s'établirait à 4,28 € par action.

Dans ces hypothèses, le return de l'exercice s'élèverait à 7,9% (contre 6,5% pour l'exercice précédent).

La perspective de distribution en décembre 2004 d'un dividende brut de 4,62 € par action (3,93 € nets) en augmentation de 3,8% est ainsi confirmée.

### Conclusion d'un nouveau crédit syndiqué

En août 2004, en vue de bénéficier du niveau historiquement bas des marges de crédit, Befimmo a conclu un nouveau crédit syndiqué de 350 millions € d'une durée de cinq ans. Il est destiné à refinancer une partie de l'endettement existant et à augmenter les lignes de back-up disponibles.

En ce qui concerne le risque de hausse des taux d'intérêt, Befimmo rappelle avoir couvert son risque de taux par une combinaison d'instruments qui limitent son coût jusque fin 2008.

<sup>1</sup> Cette valeur de placement résulte du rapport d'évaluation établi le 22 juillet 2004 par Winsinger & Associés, intégrant les valeurs attribuées aux immeubles évalués par Cushman & Wakefield Healey & Baker, CB Richard Ellis, et 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 2004 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'un 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 994,9 millions € et 1.123,8 millions €.

<sup>2</sup> Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre le loyer en cours et ce même loyer augmenté de la valeur locative estimée des surfaces libres d'occupation. Il s'entend hors Rond Point Schuman n° 11 (5.100 m<sup>2</sup>), projet en cours de commercialisation.

<sup>3</sup> Audit des comptes: les comptes semestriels (31 mars) sont audités en avril, et les comptes annuels (30 septembre) sont audités en octobre.

<sup>4</sup> Ce return est calculé comme étant le rapport exprimé en pour cent entre la valeur intrinsèque au 30 juin 2004 (soit 65,57 €) augmentée du dividende brut de décembre 2003 (4,45 €) et la valeur intrinsèque au 30 juin 2003 (soit 65,29 €) moins un.

<sup>5</sup> 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:

Benoît De Blicq

Administrateur délégué

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