

Actualisation au 30 juin 2005 de l'évaluation du portefeuille de biens immobiliers



Creating Value in Real Estate

-
- **Stabilité globale de la valeur des immeubles**
 - **Valeur intrinsèque à 65,59€par action**
 - **Prévision de dividende confirmée**
-

Portefeuille immobilier et évolution des affaires

(en millions €)	30/09/2004	30/06/2005
<u>IMMEUBLES</u>	1.125,3	1.125,0
▪ Bureaux	1.092 ,6	1.092,4
- Bruxelles Centre	712,2	719,9
- Bruxelles Décentralisé	151,2	148,6
- Bruxelles Périphérie	213,2	208,0
- Autres	16,0	15,9
▪ Semi-industriel	27,2	27,2
▪ Commercial	5,5	5,5
CERTIFICATS IMMOBILIERS	3,7	3,9
PORTEFEUILLE IMMOBILIER TOTAL	1.129,0	1.128,9

Le périmètre du portefeuille, investi à plus de 97% en région bruxelloise et sa périphérie est inchangé depuis le 1^{er} octobre 2004.

Sa valeur¹ est restée globalement stable par rapport au début de l'exercice. Au 30 juin 2005, elle s'élève à 1.128,9 millions €(-0,01% par rapport au 1^{er} octobre 2004).

Le léger gain (+0,14%) enregistré au cours des six premiers mois de l'exercice a été absorbé au troisième trimestre par une baisse des valeurs en décentralisé et en périphérie. Dans ces zones, les valeurs ont reculé de 1,76% et de 2,43% respectivement depuis le début de l'exercice, compensant la hausse en CBD (+1,07%).

Le recul des valeurs en décentralisé et en périphérie résulte de la faiblesse de la demande locative et de la pression sur les valeurs locatives estimées (VLE)², qui entraîne une diminution de valeur des immeubles, même à taux d'occupation croissant.

Le taux d'occupation au 30 juin 2005 s'élève à 92,3% (91,4%³ en début d'exercice), stable au cours du troisième trimestre. Cette stabilité est due pour l'essentiel à des prises en occupation supplémentaires qui ont permis de compenser l'intégration de deux immeubles vides dans le Business Parc Ikaros (Phase IV – 3.586 m²).

La valeur d'actif net au 30 juin 2005

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non audité⁴) s'élève au 30 juin 2005 à 642,4 millions €. La valeur intrinsèque s'élève à 65,59€ par action, en progression de 3,94€ par rapport à la valeur de 61,65€ à la clôture de l'exercice 2004, soit le 30 septembre 2004.

Sur la période d'un an se terminant le 30 juin 2005, tenant compte du dividende brut de 4,62€ distribué en décembre 2004, le return s'élève à 7,1%⁵.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 30 juin 2005 à 42,5%, générant une capacité d'investissement par endettement de plus de 100 millions €

Chiffres clés⁶⁷

	du 01/10/2003 au 30/06/2004	du 01/10/2004 au 30/06/2005
Chiffre d'affaires (en millions €)	58,8	58,3
Cash-flow net (€/action)	4,35	3,98
Cash-flow net courant (€/action)	4,09	3,98
Bénéfice net (€/action)	3,62	3,15
Bénéfice net courant (€/action)	3,35	3,15

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

Toutes autres choses restant égales dans le contexte actuel et au vu de l'évolution récente des valeurs du portefeuille, le return courant de l'exercice en cours se clôturant le 30 septembre 2005 devrait avoisiner 8%.

Le cash-flow net courant par action de l'exercice s'établirait à 5,10€ supérieur à la prévision du rapport annuel 2004 (4,91€).

Toutes choses restant égales par ailleurs, Befimmo peut ainsi confirmer sa prévision de dividende de 4,80€ par action (4,08€ net).

Par ailleurs, Befimmo est en train de finaliser un accord avec la Commission européenne concernant l'immeuble Borschette.

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
www.befimmo.be
Email : contact@befimmo.be

* *
*

¹ Cette valeur de placement résulte du rapport d'évaluation établi le 19 juillet 2005 par Winssinger & Associés, intégrant les valeurs attribuées aux immeubles évalués par Cushman & Wakefield Healey & Baker et CB Richard Ellis 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 2005 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 de placement ». 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 999,5 millions € et 1.128,9 millions €

² Valeur locative estimée (VLE) : ce que devrait être le montant du loyer dans les circonstances actuelles du marché pour le type de bien considéré dans le quartier où il se trouve.

³ Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris ceux des surfaces louées et dont le bail n'a pas encore pris cours) / (loyers en cours + la valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

⁴ Audit des comptes : les comptes semestriels (31 mars) sont audités en avril, et les comptes annuels (30 septembre) sont audités en octobre.

⁵ Ce return est calculé comme étant le rapport exprimé en pour cent entre la valeur intrinsèque au 30 juin 2005 (soit 65,59€) augmentée du dividende brut de décembre 2004 (4,62 €) et la valeur intrinsèque au 30 juin 2004 (soit 65,57€) moins un.

⁶ En application de l'art. 9 §2 et 8, §3, al. 5 de l'arrêté royal du 31 mars 2003.

⁷ 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.