

Communiqué de presse - 17 novembre 2005

RÉSULTATS ANNUELS 2005



Creating Value in Real Estate

Stabilité de la valeur des immeubles
Cash-flow net courant supérieur aux prévisions
Return sur fonds propres de 11% sur l'année
Dividende en augmentation de 3,9%
Cession du Borschette avec plus-value

Befimmo S.A., gérant de la Sicafi Befimmo S.C.A., a arrêté les comptes de l'exercice de la Sicafi Befimmo clôturé au 30 septembre 2005.

Dans son communiqué de presse du 17 novembre 2004 annonçant les résultats annuels de l'exercice 2004, Befimmo prévoyait que « *l'exercice 2005 devrait être un exercice de consolidation au cours duquel, sauf élément nouveau, le cash-flow opérationnel serait en légère diminution estimée à 4%* ».

Les résultats de 2005 ont sensiblement dépassé cette prévision et ce malgré un marché locatif qui reste difficile en l'absence de reprise économique.

Portefeuille immobilier et évolution des affaires.

La valeur du portefeuille immobilier¹ s'élevait au 30 septembre 2005 à 1.091,2 millions € (« valeur de placement »). Cette valeur se compare à celle de 1.129,0 millions € qui prévalait en début d'exercice. La différence provient

- d'une part des désinvestissements effectués au cours de l'exercice pour un montant de 39,1 millions € Ces désinvestissements ont porté principalement sur le Centre de Conférence Albert Borschette, situé dans le Quartier Léopold et occupé par la Commission européenne, et sur la cession d'une partie du portefeuille de certificats immobiliers.
- d'autre part d'une augmentation globale de valeur pour un montant de 1,3 millions €

¹ Cette valeur d'investissement résulte du rapport d'évaluation établi par Winssinger & Associés intégrant les valeurs attribuées aux immeubles évalués par Cushman & Wakefield Healey & Baker et CB Richard Ellis conformément à l'article 56 § 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et du cours de bourse au 30 septembre 2005 du portefeuille de titres immobiliers détenus par Befimmo.

Les règles en vigueur imposent de communiquer tant la valeur de liquidation 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 965,8 millions € et 1.091,2 millions €

Communiqué de presse - 17 novembre 2005

Au cours des douze derniers mois, Befimmo n'a concrétisé aucune acquisition. Cette situation reflète la stratégie prudente et réaliste adoptée en matière d'investissement ainsi que la rareté des projets de qualité sur le marché.

Globalement, la valeur du portefeuille d'immeubles, hors investissements et désinvestissements, est restée stable, enregistrant une légère hausse de 0,11%. Les hausses de valeur en centre ville (CBD) (+1,20%) où le portefeuille est majoritairement situé a compensé les pertes qui perdurent en zone décentralisée (-2,44%) et en périphérie (-1,39%).

Les valeurs du portefeuille de Befimmo, par segment et zone géographique, de même que les variations de valeur au cours de l'exercice (hors investissements et désinvestissements) sont indiquées ci-après :

(en millions de €)	30/09/2004	30/09/2005	Variation (*)
<u>IMMEUBLES</u>	1.125,3	1.089,8	+0,1%
▪ Bureaux	1.092,6	1.056,9	+0,1%
- Bruxelles CBD	712,2	683,4	+1,2%
- Bruxelles Décentralisé	151,2	147,5	-2,4%
- Bruxelles Périphérie	213,2	210,2	-1,4%
- Autres	16,0	15,8	-1,8%
▪ Semi-industriel	27,2	27,2	+0,0%
▪ Commercial	5,5	5,6	+2,9%
<u>CERTIFICATS IMMOBILIERS</u>	3,7	1,4	-1,1%
PORTEFEUILLE IMMOBILIER TOTAL	1.129,0	1.091,2	+0,1%

(*) Variation hors investissements et désinvestissements

Au cours de l'exercice, le taux d'occupation² a nettement augmenté en passant de 91,4 % au 30 septembre 2004 à 92,8% au 30 septembre 2005 et ce, malgré la cession du Centre Borschette à la Commission européenne. A périmètre constant, il aurait été de 93,1%, soit une augmentation de presque 2%. Ceci est un premier résultat de la priorité donnée par Befimmo à la fidélisation des clients existants et à la recherche de nouveaux locataires.

Résultats de l'exercice et valeur intrinsèque.

Les résultats de 2005 ont sensiblement dépassé les prévisions établies en début d'année.

En effet, **le cash-flow opérationnel (avant résultat financier et impôts)** de l'exercice s'établit à 65,7 millions € contre 66,7 millions € l'année dernière, soit un recul de 1,5%, sensiblement inférieur à la prévision qui tablait sur une baisse de 4%. Cette meilleure performance que prévue, malgré l'absence de tout nouvel investissement, résulte d'un meilleur résultat d'exploitation des immeubles que prévu et de frais généraux inférieurs au budget.

Par rapport à l'exercice précédent, la baisse du cash-flow opérationnel résulte de la combinaison des éléments suivants :

² Loyer en cours / [loyer en cours + VLE/inoccupés]

Communiqué de presse - 17 novembre 2005

- les loyers ont diminué de 0,5%, principalement en raison des concessions consenties temporairement sur les loyers en vue de conserver dans le portefeuille certains locataires des zones décentralisée et de périphérie dont le bail arrivait à échéance ;
- les charges immobilières nettes se sont élevées à 6,4 millions € contre 5,6 millions € l'année précédente. Cette augmentation résulte de la hausse des frais restant à charge du propriétaire sur les surfaces devenues vacantes en cours d'exercice.
- les frais de fonctionnement sont en diminution de 4,5%, suite à la baisse des frais d'étude de nouveaux projets.

Le résultat financier net (amortissement des instruments de couverture de taux inclus) s'établit à 15,37 millions € en hausse de 0,16 millions €. Cette augmentation résulte du financement de l'immeuble Poelaert sur 12 mois contre 9 l'exercice précédent et de la hausse du coût des couvertures de taux.

Au cours de l'exercice, le coût de financement moyen des emprunts s'est élevé à 3,25% (marges, coût des couvertures de taux et commissions de réservation inclus), contre 3,20% l'exercice précédent. L'augmentation du coût de financement résulte de la hausse du coût des couvertures de taux.

Après résultat financier et impôts, le **cash-flow net courant** s'élève à 49,90 millions € contre 50,87 millions € l'exercice précédent.

Tenant compte des plus-values réalisées sur la cession de l'immeuble Borschette (12,66 millions €) et sur la vente d'une partie du portefeuille de certificats immobiliers (1,18 millions €), le **cash-flow net** s'élève à 63,46 millions € soit 6,48 € par action (contre respectivement 52,51 millions € soit 5,36 € par action l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice, les provisions pour travaux futurs sur immeubles constituées à l'époque par Cibix pour un montant 2,35 millions € ont été extournées, leur maintien ne se justifiant plus vu leur caractère général. Les travaux et réparations à effectuer dans les immeubles qui n'ont pas pour effet, toutes autres choses étant égales, de modifier la valeur des immeubles, sont intégrées dans les prévisions de résultats à trois ans.

Le bénéfice net de l'exercice s'établit à 56,49 millions € contre 43,92 millions € l'exercice précédent.

Le bénéfice net s'entend après prise en charge d'une réduction de valeur de 9,4 millions € sur certains immeubles, et ce bien que la valeur de marché du portefeuille immobilier (hors investissements et désinvestissements de la période) ait globalement légèrement augmenté de 1,3 millions € depuis le début de l'exercice. Befimmo comptabilise en effet les variations de valeur de son portefeuille en stricte conformité avec les règles de l'AR du 10/04/1995. Il en résulte que seules les plus-values effectivement réalisées apparaissent en compte de résultats, les plus et moins-values latentes étant elles reflétées dans les fonds propres, sauf pour les moins-values latentes portées en charge lorsque la valeur d'expertise est inférieure à la valeur d'acquisition.

Au 30 septembre 2005, la **valeur d'actif net avant affectation** du résultat s'établit à 670,35 millions € contre 603,8 millions € après affectation, au début de l'exercice.

Communiqué de presse - 17 novembre 2005

Return de l'année : 11,0% des fonds propres de début d'exercice.

Au cours de l'exercice, les fonds propres avant affectation du résultat ont augmenté de 66,55 millions €

Cette augmentation résulte de la combinaison des éléments suivants :

Cash-flow net de l'exercice	+ 63,46 millions €
Diminution de valeur prise en compte de résultats	- 9,43 millions €
<u>Reprise de provisions et autres éléments non cash</u>	<u>+ 2,46 millions €</u>
Bénéfice de l'exercice	= 56,49 millions €
<u>Variation de valeur du portefeuille non prise en compte de résultats</u>	<u>+ 10,06 millions €</u>
Return de l'exercice	= 66,55 millions €
<u>Dividende brut proposé à l'Assemblée</u>	<u>- 47,01 millions €</u>
Variation des fonds propres après affectation des résultats	= 19,54 millions €

Exprimé par action, le return³ de l'exercice s'élève à 6,79 €, soit 11,0% des fonds propres de début d'exercice.

Dividende.

Le gérant de la Sicafi Befimmo proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 13 décembre 2005 de porter le dividende net à 4,08 € par action (4,80 € brut). Le dividende proposé est conforme aux prévisions, en augmentation de 3,9% par rapport à celui de l'exercice précédent. Le dividende s'élève à 89,5% du produit net⁴ de la Sicafi.

Après répartition, la valeur intrinsèque de Befimmo s'élèverait ainsi à 63,64 € par action.

Perspectives pour l'exercice 2005/2006.

Befimmo poursuit son travail de maximisation de ses cash-flows sur des périodes longues afin d'assurer à ses actionnaires un dividende en saine croissance. Concrètement, elle a, au cours des deux derniers exercices, renforcé la relation avec ses locataires, réussissant à convaincre plusieurs multinationales de rester dans ses immeubles malgré la forte concurrence qui prévaut dans le marché. Cette politique se traduit certes à court terme par une adaptation des loyers à la réalité du marché, mais permet en contrepartie le renforcement de la durée des cash-flows.

En 2005/2006, toutes choses restant égales par ailleurs, le cash-flow net courant, à périmètre constant, resterait stable. Le dividende pourrait ainsi poursuivre une croissance saine.

Perspectives.

Befimmo poursuivra en priorité sa stratégie d'investissement dans son métier de base, celui d'être un Real Estate Asset Manager dans le marché des bureaux à Bruxelles, restant attentive aux opportunités qui pourraient se présenter dans le marché immobilier.

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

⁴ Le produit net, visé à l'article 8 §1, de la loi du 20 juillet 2004, relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, est défini comme le bénéfice de l'exercice, à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises de réductions de valeur et des plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés imputées au compte de résultats.

Communiqué de presse - 17 novembre 2005

Chiffres clefs	30/09/2004	30/09/2005
Portefeuille immobilier		
Superficie totale (en m ² de super structure)	541.842	532.772
Taux d'occupation (%)	91,4 %	92,8 %
Rendement locatif (%)	7,87 %	7,71 %
Valeur estimée (millions €)	1.129,0	1.091,2
Fonds propres après affectation (millions €)	603,80	623,34
Ratio d'endettement après affectation (%)	46,9%	43,7%
Résultat (millions €)		
Chiffre d'affaires	78,26	77,87
Résultat opérationnel	57,25	56,12
Résultat financier	-11,69	-13,70
Résultat courant avant impôts	45,56	42,42
Résultat exceptionnel	-0,99	14,73
Résultat de l'exercice avant impôts	44,57	57,15
Résultat de l'exercice après impôts	43,92	56,49
Bénéfice à affecter	111,53	122,73
Nombre d'actions		
	9.794.227	9.794.227
Données par action (€)		
Valeur d'actif net réévalué avant affectation	66,27	68,44
Return par action	4,88	6,79
Cash-flow net	5,36	6,48
Résultat net	4,48	5,77
Dividende brut	4,62	4,80
Valeur d'actif net réévalué après affectation	61,65	63,64
Return (%)	7,94%	11,01%
Données boursières		
Cours de bourse (au 30 septembre) (€)	76,50	87,50
Price Earnings Ratio	17,08	15,16
Dividende/cours (%)	6,04%	5,49%

Les comptes annuels seront attestés sans réserve par Deloitte, Commissaire de la Sicafi Befimmo.

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés au siège social :

Benoît De Blicck
Administrateur délégué de Befimmo SA
Gérant de la Sicafi Befimmo SCA
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles.
Tél : 02/679.38.60
Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be
Email : contact@befimmo.be