

RÉSULTATS ANNUELS 2006



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Valeur du portefeuille en augmentation
Return sur fonds propres de 11%
Résultat net en progression
Dividende de l'année de 4,92 € conforme aux prévisions

Befimmo SA gérant de la Sicafi Befimmo SCA a arrêté les comptes annuels de la Sicafi Befimmo SCA au 30 septembre 2006.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET ÉVOLUTION DES AFFAIRES.

Befimmo enregistre une augmentation notable de la valeur de son portefeuille. Cette augmentation traduit la qualité du portefeuille immobilier de Befimmo principalement situé dans les secteurs géographiques les plus attrayants pour les investisseurs.

Le portefeuille de Befimmo est en effet situé en grande partie à Bruxelles dans le CBD (Central Business District) (63,2%) - qui constitue l'axe principal de la stratégie - et en Décentralisé (14,6%). Les valeurs immobilières dans ces deux zones sont en hausse, respectivement de 2,20% et 2,04%, résultant de l'importante demande des investisseurs à la recherche de biens de qualité, ce qui entraîne une pression sur les taux de capitalisation. Les valeurs immobilières en Périphérie, quant à elles, se stabilisent (-0,06%).

La valeur totale du portefeuille immobilier¹ s'élève au 30 septembre 2006 à 1.078,4 millions € par rapport à celle de 1.063,2 millions € qui prévalait en début d'exercice.

Le tableau ci-après présente ces valeurs par segment et par zone géographique, de même que les variations de valeur enregistrées au cours de l'exercice :

Portefeuille immobilier	2005	2006	Δ 12 mois²
Bureaux	1.031,2	1.051,1	+1,75%
- Centre (CBD)	666,7	682,1	+2,20%
- Décentralisé	143,9	147,6	+2,04%
- Périphérie	205,1	205,3	-0,06%
- Autres	15,4	16,1	+4,01%
Semi-industriel	26,6	27,3	-0,26%
Commercial ³	5,5	-	-
Total	1.063,2	1.078,4	+1,70%

¹ Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en « juste valeur » des immeubles de placement. Cette « juste valeur » s'obtient par déduction de la « valeur d'investissement » d'une moyenne des frais de transactions constatés sur les 3 dernières années, qui correspond à 2,5%.

² Variation hors investissements et désinvestissements.

³ Changement de périmètre du portefeuille entre le 30 septembre 2005 et le 30 septembre 2006 dû à la vente de l'immeuble commercial situé à Charleroi au cours de l'exercice 2005/2006.

Comme l'année dernière, le taux d'occupation du portefeuille de Befimmo a augmenté, à périmètre constant, passant de 92,8 % au 30 septembre 2005 à 94,7% au 30 septembre 2006. Cette réussite est le fruit d'une priorité donnée par Befimmo à la fidélisation des clients existants et au dynamisme de l'équipe commerciale dans la recherche de nouveaux locataires.

Le rendement locatif global sur loyers en cours (hors projets et rénovations) ressort à 7,15%. Il est stable par rapport à l'exercice précédent, malgré un marché caractérisé par une pression à la baisse sur les loyers.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET VALEUR INTRINSÈQUE (SUR BASE DU RÉFÉRENTIEL IFRS).

L'augmentation de la valeur du portefeuille permet à Befimmo d'enregistrer un résultat net en progression.

RESULTAT (milliers €)	30/09/2006	30/09/2005
+ Revenus locatifs	76 256	79 219
- Charges immobilières nettes	-5 949	-6 827
= Résultat d'exploitation des immeubles	70 307	72 392
- Frais généraux et autres	-7 847	- 6 250
= Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	62 460	66 142
+/- Résultat sur vente d'immeubles	489	13 558
+/- Variations de juste valeur	17 978	1 294
= Résultat d'exploitation	80 927	80 994
+/- Résultat financier	-14 316	-15 481
- Impôt	-622	-661
= Résultat net	65 989	64 852
Cash-flow courant ⁴	47 759	49 898
Cash-flow net	47 363	63 463

Il est rappelé qu'à la fin de l'exercice 2004/2005, Befimmo a procédé à la vente de l'immeuble Borschette et au début de l'exercice 2005/2006 de l'immeuble situé à Charleroi. Ces cessions, qui avaient généré des plus-values de, respectivement, 13,6 millions € et 0,5 million €, ont un impact important sur la comparabilité des résultats de l'exercice 2005/2006 par rapport à ceux de l'année précédente.

Le résultat d'exploitation des immeubles baisse de 2,1 millions ; la baisse des revenus locatifs est due à l'impact du changement de périmètre (4,1 millions €), compensé partiellement par l'indexation des loyers et la réduction du vide locatif.

Les frais augmentent de 1,6 millions € principalement suite à des frais de fonctionnement non-récurrents.

Le résultat d'exploitation est en ligne avec celui de l'année dernière. Il est favorablement influencé par la variation de valeur des immeubles du portefeuille de Befimmo, d'un montant

⁴ Cash-flow net hors éléments non récurrents

de 17,98 millions € (par rapport aux 1,3 millions € de l'exercice précédent), qui vient compenser la réduction du résultat d'exploitation des immeubles constatée (suite au changement de périmètre), ainsi que l'impact non récurrent de la plus-value de cession réalisée en 2005 (13,6 millions €).

Le résultat financier net (variation de valeurs des instruments de couvertures de taux inclus) s'établit à -14,3 millions €, en amélioration de 1,2 millions € par rapport à l'exercice précédent.

Cette amélioration résulte principalement :

- de la réduction du niveau d'endettement occasionnée par le changement de périmètre ;
- du meilleur comportement des instruments de couverture en terme de valeur par rapport à l'exercice précédent

Elle est partiellement compensée par :

- la hausse des taux d'intérêt constatée durant l'exercice 2005/2006 (près de 1% entre janvier 2006 et la fin de l'exercice),
- la prise en charge intégrale des frais de montage de l'ancien crédit syndiqué conclu en 2004, celui-ci ayant été refinancé au cours de l'exercice 2005/2006.

Au cours de l'exercice, le coût de financement moyen des emprunts s'est limité à 3,34% (marges, coût des couvertures de taux et commissions de réservation inclus), contre 3,25% l'exercice précédent. Befimmo est parvenue à modérer l'impact de la hausse des taux d'intérêt grâce à la négociation de marges réduites lors du refinancement en cours d'exercice du crédit syndiqué et des lignes de crédit bilatérales utilisées par la société.

Le résultat net de l'exercice 2005/2006 est supérieur de 1,1 millions € au résultat de l'exercice précédent.

Le cash-flow net de l'exercice 2005/2006 est globalement en ligne avec les prévisions (écart négatif de 0,3 million €). En 2004/2005, il avait été favorablement influencé par la plus-value réalisée sur le Borschette, ainsi que par les revenus générés par les immeubles vendus.

BILAN (milliers €)	30/09/2006	30/09/2005
Immeubles de placement	1.078.357	1.063.217
Autres actifs	30.655	29.598
TOTAL ACTIF	1.109.012	1.092.815
Fonds propres	660.228	641.330
Endettement	448.784	451.485
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT	1.109.012	1.092.815

La valeur intrinsèque s'établit à 67,41 € par action au 30 septembre 2006, par rapport à 65,48 € par action au terme de l'exercice précédent. Le ratio d'endettement à la date de clôture s'élève à 40,2 %, à comparer à 40,9 % à la fin de l'exercice précédent. Par rapport au ratio réglementaire de 65 %, la capacité d'investissement de Befimmo s'élève à 786,7 millions € à la date de clôture de l'exercice.

Dividende.

Le gérant de la Sicafi Befimmo proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 15 décembre 2006 de porter le dividende net à 4,18 € par action (4,92 € brut). Le dividende proposé est conforme aux prévisions, en augmentation de 2,5% par rapport à celui de l'exercice précédent.

Perspectives pour l'exercice 2006/2007.

Befimmo poursuit une stratégie de création de valeur et de maximalisation de ses cash-flows sur des périodes longues. Concrètement, au cours des derniers exercices, Befimmo a mis en œuvre une politique de fidélisation de ses locataires, lui permettant d'anticiper en 2006/2007, toutes choses restant égales par ailleurs, un résultat d'exploitation des immeubles globalement stable.

Comme d'autres Sicafi, Befimmo poursuit une politique de financement basée sur un endettement à taux variables, accompagnée de la mise en place de couvertures du risque d'intérêt. Cette approche, orientée vers une optimalisation des coûts de financement sur le long terme, crée néanmoins une sensibilité à la variation des taux d'intérêt à court terme.

Les tensions anticipées sur les taux nous amènent à adapter notre prévision de cash-flow courant pour l'exercice 2006/2007. Par conséquent, le dividende attendu pour le prochain exercice s'établit à 4,45 € par action.

Befimmo dispose d'une importante capacité d'investissement qu'elle entend consacrer à de nouveaux investissements profitables aux actionnaires.

Sur ces nouvelles bases, Befimmo estime ainsi pouvoir être en mesure, comme par le passé, de poursuivre une politique de croissance du dividende.

Chiffres clefs	2006	2005
Données par action (au 30/09) (€)		
Nombre d'actions	9.794.227	9.794.227
Valeur d'actif net réévalué	67,41	65,48
Return par action	6,73	6,62
Cash-flow net	4,84	6,48(*)
Résultat net	6,74	6,62
Dividende brut	4,92	4,80
Return ⁵ (%)	11,09%	11,25%
Données boursières (au 30/09)		
Cours de bourse (€)	90,00	87,50
Dividende/cours (%)	5,47%	5,49%

(*) Pour l'exercice 2004/2005, le cash-flow net comprend la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble Borschette et d'une partie du portefeuille de certificats immobiliers. Hors ces événements exceptionnels, le cash-flow net courant s'établit à 5,09€/action.

⁵ L'accroissement des fonds propres pendant l'exercice tenant compte du dividende payé.

Les comptes annuels ont été audités par Deloitte, Commissaire de la Sicafi Befimmo. Ils font l'objet d'une attestation sans réserve.

Les comptes annuels au 30 septembre 2006, le rapport de gestion ainsi que le rapport du commissaire seront disponibles au siège de la société à partir du 30 novembre 2006.

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés au siège social :

Emilie Delacroix
Communication Officer
Befimmo SCA
Sicafi
Chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles.
Tél : 02/679.38.60
Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be
Email : contact@befimmo.be