



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Acquisitions d'Axento et de Fedimmo

Augmentation de la valeur du portefeuille Valeur intrinsèque en nette progression

Au cours de ce premier trimestre de l'exercice 2006/2007, Befimmo a pu concrétiser deux acquisitions majeures répondant à sa stratégie de renforcement de ses cash-flows à moyen et long terme.

Outre ses premiers pas à l'étranger par le biais de l'acquisition du projet Axento à Luxembourg, Befimmo a emporté les 90% des actions de la SA Fedimmo mises en vente par l'Etat belge.

Portefeuille immobilier consolidé et évolution des affaires

Le tableau ci-dessous présente les valeurs¹ du portefeuille de Befimmo consolidé par segment et par zone géographique.

Portefeuille immobilier (en millions €)	31/12/2005	30/09/2006	31/12/2006 (à périmètre constant)	31/12/2006 (portefeuille consolidé)
▪ Bureaux	1.033,4	1.051,1	1.071,1	1.777,8
- Bruxelles Centre	669,6	682,1	699,5	1.057,2
- Bruxelles Décentralisé	144,0	147,6	149,4	149,4
- Bruxelles Périphérie	204,4	205,3	206,2	242,1
- Flandre	-	-	-	235,3
- Wallonie	15,4	16,1	16,0	93,8
▪ Autres	26,5	27,3	27,5	27,5
PORTEFEUILLE IMMOBILIER TOTAL	1.059,9	1.078,4	1.098,6	1.805,3

↳ **Changement de périmètre :
Acquisition Fedimmo**

¹ Les 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 trois dernières années, qui correspond à 2,5% pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2,5 millions € et 10% (Flandre) ou 12,5% (Wallonie) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €.

Axento²

Le projet d'investissement Axento consiste en la construction et la location par son développeur - CIP Luxembourg SA - d'un tout nouvel immeuble de bureaux (10.500m²) et de commerces (1.600m²) sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg le long de l'avenue Kennedy. Lors de sa livraison au premier semestre 2009, sa valeur d'investissement devrait s'élever à 95,4 millions €. Il n'impacte pas la situation du portefeuille de Befimmo au 31 décembre 2006.

Fedimmo³

Le portefeuille de Fedimmo SA est constitué de 62 immeubles de bureaux loués à la Régie des Bâtiments (Etat belge). Ils hébergent des Services Publics Fédéraux, essentiellement des Services des Finances et de la Justice.

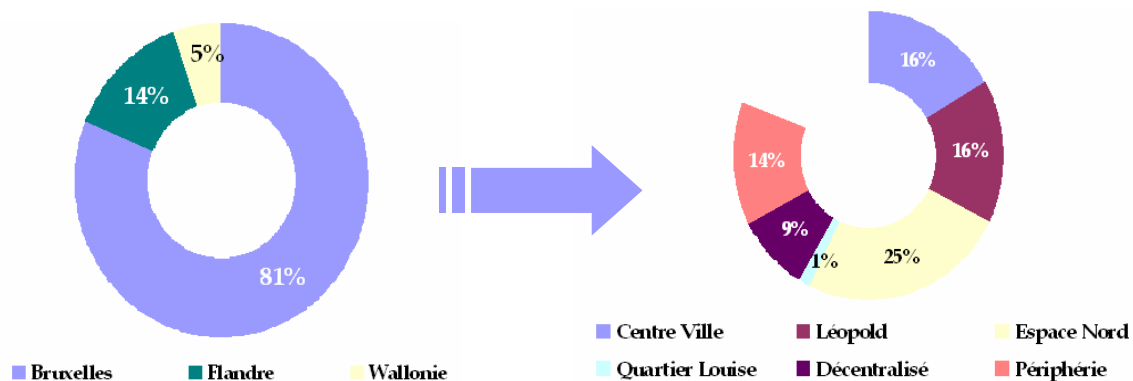
La superficie totale de ce portefeuille est d'environ 382.000m². Sa valeur d'investissement s'élevait au 31 décembre 2006 à 725 millions €, générant un rendement initial de 5,5%.

Portefeuille de Befimmo consolidé

Grâce à l'opération Fedimmo, la valeur totale du portefeuille consolidé s'élève désormais à 1.805,3 millions € au 31 décembre 2006 par rapport aux 1.078,4 millions € qui prévalaient en début d'exercice. La superficie totale dépasse les 900.000m² de bureaux.

Répartition géographique⁴

Les immeubles du portefeuille consolidé sont situés en Belgique avec une très importante pondération en région bruxelloise et son hinterland économique (81%) dont 58% dans le Central Business District, près de 9% en Décentralisé et 14% en Périphérie. Le solde de 19% est réparti entre les villes provinciales de la région flamande (14%) et de la Wallonie (5%).



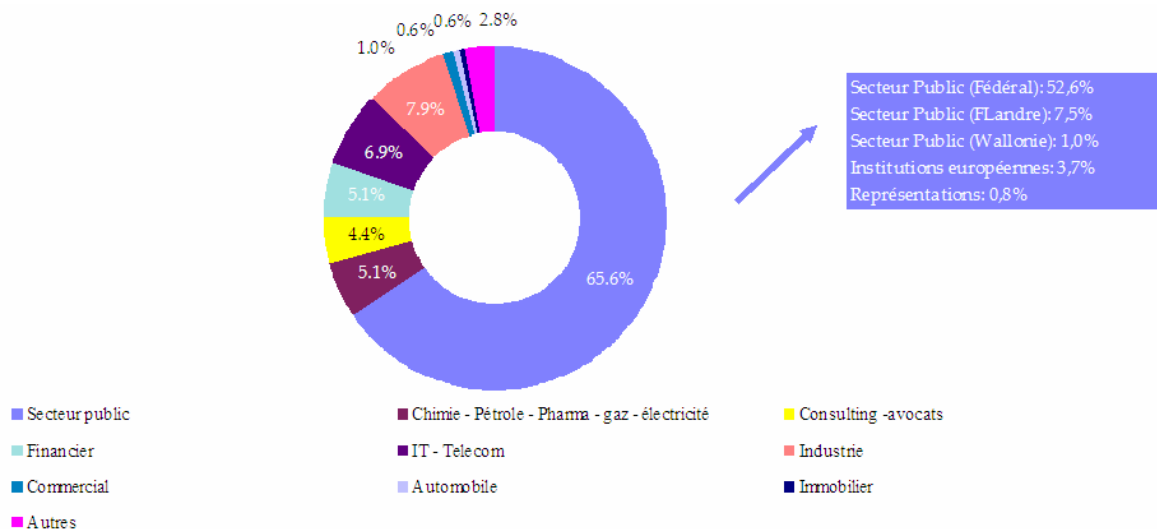
² Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse publié le 11 décembre 2006 sur le site de Befimmo www.befimmo.be.

³ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse publié le 23 décembre 2006 sur le site de Befimmo www.befimmo.be.

⁴ Les proportions sont exprimées sur base des justes valeurs consolidées au 31 décembre 2006.

Répartition des occupants⁵

L'Etat belge devient désormais le principal client de Befimmo et représente 52% des loyers d'une durée moyenne de 13 années. Au total, les revenus locatifs de Befimmo provenant des institutions belges et de l'Union européenne représentent 66% des loyers d'une durée moyenne de 12 années.



L'acquisition de Fedimmo SA, en ligne avec la stratégie de Befimmo, renforce significativement la stabilité du portefeuille, de même que son profil défensif. Les revenus locatifs du portefeuille consolidé au 31 décembre 2006 s'élèvent à 119,8 millions € contre 79,0 millions € auparavant pour une durée⁶ de 8,8 ans contre 5,6 années auparavant et une quote-part du secteur public de 66% contre 49 % auparavant.

Le taux d'occupation⁷ du portefeuille s'élève à 96,8%⁸ au 31 décembre 2006 (94,7% au début de l'exercice).

A périmètre constant : nouvelle augmentation notable de la valeur du portefeuille

A périmètre constant, c'est-à-dire excluant l'acquisition de Fedimmo, la valeur du portefeuille est à nouveau en augmentation notable, passant de 1.078,4 millions € en début d'exercice le 1^{er}

⁵ Les proportions sont exprimées sur base des loyers en cours du portefeuille consolidé au 31 décembre 2006

⁶ Duration = (loyer individuel * durée restant à courir jusqu'au 1^{er} break)/somme des loyers individuels du portefeuille)

⁷ Taux d'occupation calculé en tenant compte de l'ensemble des immeubles en portefeuille, à l'exception du projet d'investissement à Luxembourg qui sera livré en avril 2009 et pour lequel Befimmo bénéficie d'une garantie locative de 18 mois à partir de la date de livraison.

⁸ Le 1^{er} janvier 2007, après le départ d'un locataire de l'ordre de 5.000m², ce taux d'occupation est ramené à 96,1%.

octobre 2006 à 1.098,6 millions € trois mois plus tard, soit une hausse de l'ordre de 1,83%. Cette augmentation apparaît dans chaque secteur géographique, aussi bien dans le Central Business District (+2,47%), qu'en Décentralisé (+1,20%) et qu'en Périphérie (+0,41%). Elle reflète l'importante demande des investisseurs à la recherche d'opportunités de qualité, ce qui entraîne une pression sur les rendements.

A périmètre constant, le taux d'occupation augmente également, atteignant 95,3% au 31 décembre 2006.

Chiffres-clés au 31 décembre 2006

- Valeur d'actif net

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non audité⁹) – part du groupe - s'élève au 31 décembre 2006 à 644,4 millions € et la valeur intrinsèque – part du groupe - est de 65,79€ par action par rapport à 62,17 € par action un an auparavant, soit une progression de 13,73%.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 31 décembre 2006 à 61,71%, générant une capacité d'investissement par endettement d'environ 176,3 millions €

Dans la mesure où l'acquisition de Fedimmo SA constitue un regroupement d'entreprises selon la norme IFRS 3, Befimmo a comptabilisé un goodwill matérialisant les avantages économiques futurs liés aux synergies, optimisations et perspectives de développement d'un portefeuille d'immeubles répartis géographiquement.

- Résultats périodiques

	Q1 2005/2006 (30/09/05-31/12/05)	Q1 2006/2007 (30/09/06-31/12/06)
Chiffre d'affaires (en millions €)	19,0	20,0
Cash-flow (€action) (part du groupe)	1,28	1,21
Résultat net courant (€action) (part du groupe)	1,47	3,25
Résultat net (€action) (part du groupe)	1,50	3,25

L'augmentation du résultat net par rapport à l'exercice précédent est principalement due à l'accroissement de valeur de 1,83% du portefeuille immobilier de Befimmo au cours du premier trimestre de l'exercice 2006/2007.

Perspectives pour l'exercice en cours

⁹ *Audit des comptes : les comptes semestriels (31 mars) font l'objet d'une revue limitée en avril, et les comptes annuels (30 septembre) sont audités en octobre.*

Eu égard à l'opération Fedimmo, la taille du portefeuille de Befimmo a connu une croissance significative. Befimmo travaille à présent, comme annoncé dans le communiqué de presse du 23 décembre 2006, à l'organisation d'une augmentation de capital et à la réorganisation de l'endettement. Cette augmentation de capital pourrait se réaliser avant la fin du 1^{er} semestre 2007.

Entre-temps, et toutes choses restant égales par ailleurs, Befimmo confirme la prévision de dividende de l'exercice en cours, soit 4,45 €bruts par action (cf. Rapport annuel 2005/2006).

Informations complémentaires.

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
