



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

- **Stabilité de la valeur des immeubles**
- **Taux d'occupation en augmentation**
- **Réalité conforme aux prévisions**

Première publication en application des normes IFRS.

A partir du présent exercice, qui a débuté le 1^{er} octobre 2005, Befimmo applique les normes IFRS pour l'établissement de ses comptes annuels.

A cet égard, il est important de rappeler que le changement de référentiel (IAS/IFRS par rapport aux Belgian Gaap) n'a pas de conséquence sur la situation réelle des actifs et des engagements de la société.

De même, les perspectives de cash-flows et de dividendes ne sont pas impactées par l'application des normes IFRS.

Portefeuille immobilier et évolution des affaires.

Le tableau ci-dessous est établi en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en « fair value » des immeubles de placement. Ainsi, conformément aux communiqués de l'Association Belge des Assets Managers (BeAMA) et de Befimmo du 8 février 2006, un ajustement de 2,5%¹ sur la valeur dite « valeur d'investissement » des actifs a été appliquée.

(en millions €)	31/12/2004	30/09/2005	31/12/2005
<u>IMMEUBLES</u>	1.097,5	1.063,2	1.059,9
▪ Bureaux	1.065,5	1.031,1	1.033,4
- Bruxelles Centre	697,7	666,7	669,6
- Bruxelles Décentralisé	146,2	143,9	144,0
- Bruxelles Périphérie	205,8	205,1	204,4
- Autres	15,8	15,4	15,4
▪ Semi-industriel	26,6	26,6	26,5
▪ Commercial	5,4	5,5	-
CERTIFICATS IMMOBILIERS	3,7	1,4	1,5
PORTEFEUILLE IMMOBILIER TOTAL	1.101,2	1.064,6	1.061,4

¹ « Fair value » = la valeur d'investissement / 1,025.

La valeur totale du portefeuille s'élève à 1.061,4 millions € au 31 décembre 2005 par rapport à 1.064,6 millions € en début d'exercice (1^{er} octobre 2005).

Cette diminution de la valeur totale du portefeuille résulte d'une part de la cession de l'immeuble « Rue de la Montagne » à Charleroi d'un montant de 5,5 millions € et d'autre part d'une légère augmentation de valeur à périmètre constant de +0,17%.

La stabilité de la valeur du portefeuille s'explique par l'importante pondération (63%) du portefeuille de Befimmo dans le Central Business District (CBD) de Bruxelles, où les valeurs continuent d'augmenter (+0,41%) du fait de l'importante demande - alimentée par le faible niveau des taux d'intérêt - des investisseurs à la recherche de biens de qualité.

Le taux d'occupation du portefeuille continue d'augmenter, alors même que Befimmo a récemment cédé deux immeubles entièrement occupés (Borschette et « Rue de la Montagne » à Charleroi). Le taux d'occupation - calculé en tenant compte de l'ensemble des immeubles en portefeuille - est ainsi passé de 92,8% au début de l'exercice à 93,3% au 31 décembre 2005 grâce à de nouvelles locations tant en périphérie que dans l'immeuble Central Gate (anciennement Shell).

Dans ce marché locatif difficile, Befimmo poursuit son action visant à améliorer le taux d'occupation de ses immeubles et à renforcer la durée de ses cash-flows.

Chiffres-clés au 31 décembre 2005.

- Valeur d'actif net

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non auditée²) s'élève au 31 décembre 2005 à 608,95 millions € et la valeur intrinsèque est de 62,17 € par action³.

Sur la période d'un an se terminant le 31 décembre 2005 et tenant compte du dividende brut de 4,80 € par action distribué en décembre 2005, le return sur fonds propres s'élève à 11,41%⁴.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 31 décembre 2005 à 43,7%, générant une capacité d'investissement par endettement d'environ 115,2 millions €⁵. (En Belgian Gaap, respectivement 42,2% et 151,6 millions €).

² *Audit des comptes : les comptes semestriels (31 mars) sont audités en avril, et les comptes annuels (30 septembre) sont audités en octobre.*

³ *A titre de comparaison avec la valeur intrinsèque de 63,64€ par action au 30 septembre 2005 après affectation, publiée en Belgian Gaap, ces valeurs s'élèvent respectivement au 31 décembre 2005 à 637,54 millions € et à 65,09 € par action.*

⁴ *Ce return est calculé comme étant le rapport exprimé en pour cent entre la valeur intrinsèque au 31 décembre 2005 (soit 62,17€) augmentée du dividende brut de décembre 2005 (4,80€) et la valeur intrinsèque au 31 décembre 2004 (soit 60,11 €) moins un.*

⁵ *Cette capacité d'investissement est calculée sur base d'un ratio d'endettement maximal de 50%.*

- **Résultats périodiques⁶**

	Q1 2004/2005 (30/09/04-31/12/04)	Q1 2005/2006 (30/09/05-31/12/05)
Chiffre d'affaires (en millions d'€)	19,7	19,0
Cash-flow (€/action)	1,35	1,28
Résultat net courant (€/action)	1,23	1,47
Résultat net (€/action)	1,23	1,50

Perspectives pour l'exercice en cours.

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Gérant confirme les prévisions de résultats pour l'exercice en cours telles que publiées précédemment.

Befimmo poursuit son métier d'investisseur sur le marché des bureaux, s'attachant tout à la fois à la valorisation de son portefeuille et aux opportunités d'investissements belges ou étrangers et de croissance à condition qu'elles soient créatrices de valeur pour ses actionnaires.

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 Wavre 1945
1160 Bruxelles.
Tél : 02/679.38.60
Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be
Email : contact@befimmo.be

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