



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Succès de l'augmentation de capital

Valeur intrinsèque à 70,45 € par action

Return des fonds propres de 16,5% sur 12 mois

Cash-flow de l'exercice en ligne avec les prévisions

Prévision de dividende confirmée

Befimmo a clôturé début juin avec succès l'augmentation de capital qu'elle a proposée à ses actionnaires. Cette opération faisait suite à l'acquisition le 29 décembre 2006 de 90% des parts de la SA Fedimmo, société à laquelle l'Etat belge avait apporté 62 immeubles hébergeant des Services Publics Fédéraux, essentiellement les services des Finances et de la Justice.

Par son montant – 261,2 millions € – cette augmentation de capital représente l'appel au marché le plus important jamais réalisé en Belgique par une société immobilière cotée.

Dans un environnement de grande concurrence, elle a reçu le support de ses actionnaires et un accueil favorable de nouveaux investisseurs institutionnels.

Environ 70% des 3,2 millions d'actions nouvelles – soit 182,4 millions € – étaient en effet déjà souscrites à l'issue de la période de cotation des droits de préférence. Le solde – soit 78,8 millions € – a ensuite été immédiatement souscrit par des investisseurs institutionnels.

Befimmo a ainsi ramené son ratio d'endettement d'un niveau de 61,1 % à 47,3 % et dispose à présent d'une capacité d'investissement de près d'un milliard €.

Befimmo est dès lors armée pour poursuivre sa stratégie de croissance essentiellement axée sur des investissements en immeubles de bureaux générateurs dans la durée, de valeur et de cash-flows de qualité.

Portefeuille immobilier consolidé et évolution des affaires

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

Portefeuille immobilier (en millions €)	30/06/2006	30/09/2006	30/06/2007 (à périmètre comparable)	30/06/2007 (portefeuille consolidé)
▪ Bureaux	1.033,4	1.051,1	1.090,5	1.775,0
- Bruxelles Centre	678,0	682,1	713,5	1.050,0
- Bruxelles Décentralisé	146,7	147,6	143,8	153,8
- Bruxelles Périphérie	204,4	205,3	207,4	207,4
- Flandre	-	-	-	268,1
- Wallonie	15,6	16,1	15,8	95,7
▪ Autres	26,5	27,3	28,7	28,7
PORTEFEUILLE IMMOBILIER TOTAL	1.071,2	1.078,4	1.119,2	1.803,7

Changement de périmètre : 
Acquisition Fedimmo

Au 30 juin 2007, la « juste valeur »¹ du portefeuille consolidé s'élève à 1.803,7 millions €. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille s'élève à 95,1% contre 93,6% un an auparavant et 94,7% au début de l'exercice.

En neuf mois, depuis le début de l'exercice, la valeur du portefeuille – hors investissements et désinvestissements - a augmenté sensiblement (plus de 36 millions €). Cette augmentation porte essentiellement sur les immeubles du portefeuille de Befimmo avant acquisition de Fedimmo dont la valeur passe sur cette période de 1.078,4 millions € à 1.119,2 millions €, soit une augmentation de 3,3%. La valeur du portefeuille de Fedimmo est quant à elle restée stable depuis son acquisition en décembre 2006.

Nouveau bail de longue durée avec l'Etat belge pour l'immeuble « Extension Justice ».

Au cours du dernier trimestre, Befimmo a conclu un nouveau bail de 20,5 ans avec la Régie des Bâtiments en vue d'accueillir dans son immeuble « Extension Justice », en 2009 après rénovation, des services du SPF Justice.

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 » de la 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 €.

Cet immeuble d'une surface d'environ 17.000 m² est situé juste à coté du Palais de Justice de Bruxelles, rue des Quatre-Bras n°13. Il sera libéré anticipativement à la fin du mois d'août 2007 par ses occupants actuels.

Cette opération - dont la concrétisation lève dès à présent l'incertitude qui régnait sur la reprise en occupation de cet immeuble par l'Etat belge - répond parfaitement à l'objectif de Befimmo de construire des sources de cash-flows sécurisés et croissants sur de longues périodes. Elle génère une augmentation de valeur de 8,4 millions €. Pour l'exercice en cours, il en résulte toutefois une diminution de l'ordre de 0,11 € par action de la prévision de cash-flow suite à, d'une part, l'anticipation de la fin du bail pour permettre les travaux et, d'autre part, la prise en charge des frais de relocation. Inversement, la prévision de cash-flow des exercices 2008/2009 et 2009/2010 est augmentée à due concurrence.

Valeur d'actif net au 30 juin 2007

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non auditée) – part du groupe - s'élève au 30 juin 2007 à 920 millions € ; la valeur intrinsèque – part du groupe – s'établissant à 70,45 € par action ⁽²⁾ par rapport à la valeur de 67,41 € par action ⁽³⁾ en début d'exercice (celle-ci incluant le dividende brut de 4,92 € par action distribué le 22 décembre 2006).

Sur base comparable (c'est-à-dire après correction du dividende distribué au titre de l'exercice 2005/2006 et de l'acompte sur dividende de l'exercice 2006/2007), la valeur intrinsèque au 30 juin 2007 s'établirait à 72,86 EUR par action. Sur un an, le return des fonds propres s'élève dès lors à 16,5%.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 30 juin 2007 à 47,3%, générant une capacité d'investissement de l'ordre de 950 millions €.

- Résultats périodiques

	Q3 2005/2006 (cumulé) (30/09/05-30/06/06)	Q3 2006/2007 (Cumulé) (30/09/06-30/06/07)
Chiffre d'affaires (en millions €)	56,9	77,2
Cash-flow (€/action) (part du groupe)	3,66	3,67 (*)
Résultat net (€/action) (part du groupe)	4,91	6,82 (*)

(*) ajusté en fonction de la moyenne pondérée du nombre de parts durant l'exercice

L'augmentation du résultat net par rapport à l'exercice précédent est principalement due à l'acquisition de Fedimmo et à l'accroissement de valeur de 3,3% du portefeuille immobilier de Befimmo au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2006/2007.

² Sur base de 13.058.969 actions après augmentation de capital

³ Sur base de 9.794.227 actions avant augmentation de capital

Perspectives pour l'exercice en cours

A périmètre inchangé, le cash-flow de l'exercice se clôturant au 30 septembre 2007 s'établirait à 4,51 € par action, en ligne avec les prévisions, ajustées de l'impact de la signature du bail de l'immeuble « Extension Justice ».

Befimmo confirme ainsi la prévision de dividende de l'exercice en cours (payable à partir du 21 décembre 2007), soit un total de 4,50 € brut (3,83 € net de précompte) par action ancienne (en ce compris l'acompte de 3,07 € brut) et 1,43 € brut (1,22 € net de précompte) par action nouvelle.

Informations complémentaires.

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés au siège social :

Benoît De Blicck
Administrateur délégué
Befimmo S.A.
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 : b.deblieck@befimmo.be
