

RÉSULTATS ANNUELS 2007



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Croissance significative de la taille du portefeuille

Excellents résultats annuels :

- Valeur du portefeuille en progression : +2,18%
- Cash-flow net par action supérieur aux prévisions de 6%¹
- Importante progression du résultat net par action +22%¹

Confirmation du dividende de l'année de 3,83 € net par action²

Befimmo SA gérant de la Sicafi Befimmo SCA a arrêté les comptes annuels de la Sicafi Befimmo SCA au 30 septembre 2007.

L'exercice 2006/2007 sera certainement à marquer d'une pierre blanche dans l'évolution de Befimmo. Trois évènements majeurs sont intervenus dans le courant de l'exercice:

- ❖ Tout d'abord, l'acquisition du projet Axento³ à Luxembourg-ville en décembre 2006 concrétisant les premiers pas d'une stratégie de diversification internationale que Befimmo souhaite poursuivre. Ce projet consiste en l'acquisition d'un immeuble de bureaux (10.500 m²) et de commerces (1.600 m²) à construire sur le plateau du Kirchberg (valeur d'investissement 96,5 millions €).
- ❖ Ensuite, l'acquisition de 90% des actions de la SA Fedimmo⁴ à laquelle l'Etat belge a apporté 62 immeubles occupés par des services publics fédéraux - et ainsi loués à long terme – assurant à Befimmo une base stable de revenus à long terme et sécurisés. La superficie totale de ce portefeuille est d'environ 382.000 m² pour une valeur d'investissement lors de l'acquisition en décembre 2006 de 725,5 millions €
- ❖ Enfin, le succès de l'augmentation de capital⁵ de 261,2 millions € de Befimmo, représentant l'appel au marché le plus important de « l'histoire boursière immobilière belge ». Celle-ci, dans un environnement de grande concurrence, a reçu un fort support

¹ Calculé en fonction d'un nombre moyen d'actions existantes durant l'exercice (9 794 227 actions du 1er octobre 2006 au 7 juin 2007 et 13 058 969 actions du 8 juin au 30 septembre 2007).

² Actions existantes en date du 6 juin 2007.

³ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse publié le 11 décembre 2006 sur le site de Befimmo www.befimmo.be.

⁴ Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse publié le 23 décembre 2006 sur le site de Befimmo www.befimmo.be

⁵ Pour de plus amples informations, veuillez consulter les communiqués de presse publiés les 14 mai et 4 juin 2007 sur le site de Befimmo www.befimmo.be.

de ses actionnaires et un accueil favorable d'investisseurs institutionnels qui ont choisi d'entrer dans le capital de la Sicafi.

Befimmo a ainsi rétabli son ratio d'endettement à un niveau inférieur à 50% (46,79% au 30 septembre 2007). Ainsi réarmée, Befimmo dispose d'une capacité d'investissement de 932,9 millions € lui permettant de s'intéresser à toute nouvelle opération et le cas échéant, de poursuivre une stratégie de croissance - principalement axée sur des immeubles de bureaux – générant, dans la durée, valeur et revenus de qualité.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET ÉVOLUTION DES AFFAIRES

La valeur du portefeuille consolidé s'élevait au 30 septembre 2007 à 1.812,9 millions €. Cette valeur se compare à celle de 1.078,4 millions € qui prévalait en début d'exercice, le 1^{er} octobre 2006.

La différence provient :

- de l'acquisition de la participation en Fedimmo,
- de l'acquisition de la phase V de l'Ikaros Business Park,
- des investissements réalisés dans les immeubles pendant l'exercice,
- d'une augmentation significative de la valeur du portefeuille.

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

EVOLUTION DES VALEURS (au 30/09 - en millions €)

	2006	2007	Δ 12 mois ⁶	2007 ⁷	Δ 12 mois ⁸
	(hors Fedimmo)			(consolidé)	
BUREAUX	1 051,1	1 101,2	+3,53%	1 753,7	+ 2,23%
- Centre (CBC)	682,1	721,8	+4,67%	1 028,8	+ 3,43%
- Décentralisé	147,6	154,7	+4,78%	154,7	+ 4,78%
- Périphérie	205,3	209,1	-0,61%	209,1	- 0,61%
- Flandre	-	-	-	268,2	+ 0,18%
- Wallonie	16,1	15,6	-2,60%	93,0	- 2,15%
AUTRES	27,3	28,9	+1,36%	59,2	+1,36%
Total	1 078,4	1 130,1	+3,47%	1 812,9	+ 2,18%

A périmètre constant, c'est-à-dire excluant Fedimmo et les investissements effectués dans le portefeuille pendant l'exercice, la valeur du portefeuille est en forte augmentation, soit une

⁶ Augmentation de valeur entre 2006 et 2007 (portefeuille hors Fedimmo).

⁷ Changement de périmètre : La valeur du portefeuille au 30 septembre 2007 comprend, outre les augmentations de valeur et les investissements de l'exercice, l'acquisition des 90% de la SA Fedimmo.

⁸ Augmentation de valeur entre 2006 et 2007 (portefeuille consolidé).

hausse de 3,47%. Cette augmentation apparaît aussi bien dans le Central Business District (+4,67%), qu'en Décentralisé (+4,78%) alors que la valeur en Périphérie reste quant à elle relativement stable (-0,61%). Elle reflète la qualité du portefeuille de Befimmo : pour des bons immeubles bien situés, bien construits et bien loués, les investisseurs acceptent des rendements réduits. La valeur totale du portefeuille (à périmètre constant) s'élevait au 30 septembre 2007 à 1.130,1 millions € par rapport à celle de 1.078,4 millions € qui prévalait en début d'exercice.

La valeur du portefeuille de Fedimmo, est quant à elle, restée stable (+0,12%) depuis l'acquisition de fin décembre 2006.

Au 30 septembre 2007, le rendement locatif du portefeuille consolidé sur loyer en cours ressort à 6,40% et le rendement locatif sur le loyer en cours augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés s'établit à 6,73% par rapport à respectivement 7,15% et 7,55% en début d'exercice. Cette baisse est due à l'acquisition de Fedimmo qui a réduit le risque moyen sur les revenus du portefeuille.

Le taux d'occupation⁹ du portefeuille consolidé s'améliore encore passant de 94,7% au début de l'exercice à 95,1% au 30 septembre 2007. Il est intéressant de noter que ce taux d'occupation - en excluant l'immeuble Brederode 2, seul immeuble du portefeuille à la fois en rénovation et non loué - s'élèverait à 96,4%.

COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS DE L'EXERCICE

(en millions €- part du groupe)	Réalisé 2006/2007	Prévision 2006/2007 (prospectus)	Réalisé 2005/2006
Résultat net	89,1	75,6	66,0
Cash-flow opérationnel (avant résultat financier et impôts)	85,7	87,3	62,3
Cash-flow net	51,7	50,1	47,4

Changement de périmètre

L'acquisition de Fedimmo SA et l'augmentation de capital sont deux opérations qui ont changé de manière significative le périmètre de la société et qui ont, par conséquent, un impact important sur la comparabilité des résultats de l'exercice par rapport à ceux de l'année précédente.

⁹ Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris celui des surfaces louées et dont le bail n'a pas encore pris cours) / (loyers en cours + la valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées). Ce taux d'occupation comprend tous les immeubles du portefeuille consolidé de Befimmo, en ce compris les immeubles non loués en cours de rénovation.

Analyse

Les revenus locatifs sont en augmentation de 38% par rapport à l'année dernière. Cette hausse s'explique principalement par l'impact sur trois trimestres de l'acquisition de la SA Fedimmo.

A périmètre comparable, l'augmentation eût été de 0,5%, l'indexation des loyers sur le portefeuille de Befimmo avant acquisition ayant été compensée par le départ d'un locataire important au début de l'exercice et par la rénovation de deux immeubles qui n'ont produit des revenus que pendant une partie de l'exercice.

Le résultat d'exploitation des immeubles est en augmentation de 38% par rapport à l'année dernière. A périmètre comparable, il est stable, étant influencé par des frais non-récurrents liés à la relocation de l'immeuble Extension Justice.

Les frais généraux et autres sont en progression de 13% par rapport à l'année dernière; l'acquisition de Fedimmo a en effet amené la société à renforcer significativement ses équipes. Toutefois, leur proportion en fonction des loyers générés a diminué par rapport à l'exercice précédent, passant de 10,3% à 8,5%, traduisant ainsi un effet d'économie d'échelle. A périmètre comparable et hors impact de l'ajustement IFRS pour les gratuités, ils sont restés relativement stables.

Le résultat sur vente d'immeubles correspond à la plus-value réalisée sur la cession d'une emphytéose sur l'immeuble Tocopro.

La croissance des valeurs des immeubles du portefeuille a généré un résultat sur portefeuille en substantielle augmentation de 115% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est en augmentation de 58% par rapport à l'année dernière. La progression s'expliquant pour 42% par la croissance externe liée à l'opération Fedimmo et pour 16% par la croissance de la juste valeur des immeubles.

A périmètre comparable, l'augmentation du résultat d'exploitation eût été 24%.

Le résultat financier s'établit à -35,7 millions € en très forte augmentation par rapport à l'année dernière. Cette hausse s'explique par les facteurs suivants :

- les charges d'intérêts liées à la dette contractée pour financer l'acquisition de Fedimmo,
- l'impact de l'augmentation durant l'exercice des taux d'intérêts (le taux Euribor 3 mois moyen durant l'exercice était de 3,99%, à comparer avec 2,8% pour l'exercice précédent),
- les charges financières nettes liées aux conventions de location-financement sur l'immeuble WTC Tour 3 du portefeuille de Fedimmo,
- l'impact net des variations de valeur liées aux différents instruments de couverture du risque d'intérêt.

Le résultat net est en augmentation de 39% par rapport à l'année dernière, soit 25,8 millions €

Cette progression s'explique principalement :

- à raison de 19,9 millions € du fait de l'augmentation de valeur des immeubles de Befimmo,
- à raison de 9,2 millions € du fait de la contribution de Fedimmo au résultat,
- à raison de -4,0 millions € du fait de l'impact négatif de l'augmentation des taux d'intérêts sur la dette de Befimmo avant acquisition de Fedimmo.

ÉTATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDÉS

RESULTAT CONSOLIDÉ (milliers €)	30/09/2007 (consolidé)	30/09/2007 (périmètre comparable)¹⁰	30/09/2006 (statutaire)
+ Revenus locatifs	104 902	76 599	76 256
- Charges immobilières nettes	- 7 927	- 6 299	-5 949
Résultat d'exploitation des immeubles	96 975	70 300	70 307
- Frais généraux et autres	- 8 876	- 7 495	-7 847
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	88 099	62 805	62 460
+/- Résultat sur vente d'immeubles	1 265	-	489
+/- Variations de juste valeur	38 701	37 908	17 978
Résultat d'exploitation	128 065	100 713	80 927
+/- Résultat financier	-35 731	- 19 346	-14 316
- Impôt	- 584	-584	-622
Résultat net	91 750	80 783	65 989
Résultat net (part du groupe)	89 079	80 783	65 989
Cash-flow net (part du groupe)	51 707	44 133	47 363

BILAN CONSOLIDÉ (milliers €)	30/09/2007 (consolidé)	30/09/2006 (statutaire)
Goodwill	16 172	-
Immeubles de placement	1 812 899	1 078 357
Autres actifs	67 699	30 655
Total des actifs	1 896 770	1 109 012
Fonds propres	931 905	660 228
Intérêts minoritaires	64 887	-
Endettement	899 978	448 784
Total des capitaux propres et de l'endettement	1 896 770	1 109 012

¹⁰ Par périmètre comparable, on entend « Befimmo » sans l'impact de l'opération Fedimmo. En effet, vu l'ampleur de cette opération, il a paru pertinent de présenter - à titre purement exceptionnel et informatif - Befimmo comme si l'opération n'avait pas été faite. Ces chiffres pro forma ne font pas l'objet de l'audit du Commissaire.

Dividende 2007

Le Gérant de la Sicafi Befimmo proposera à l'Assemblée générale des actionnaires d'approuver pour chaque action prorata temporis sur la période entre le 1^{er} octobre 2006 et le 30 septembre 2007, un dividende net de 3,83 € (soit un dividende brut de 4,5059 € conformément aux prévisions), dont une partie égale à 2,61 € net a déjà fait l'objet, par décision du 26 avril 2007, d'un acompte sur dividende réservé aux 9 794 227 actions existantes avant l'augmentation de capital du 7 juin 2007 par détachement du coupon n°14.

Il en résulte, pour chacune des 13 058 969 actions de la société, un solde de dividende de 1,22€ net (soit 1,4353 €brut), payable par détachement du coupon n°15.

Ces coupons n°14 et 15 sont tous deux payables à partir du 21 décembre 2007.

Perspectives pour l'exercice 2007/2008

Depuis les accords de décembre 2005 avec La Poste et l'Etat belge concernant la reprise en occupation par l'Etat belge de la Tour 2 du World Trade Center, l'année 2008 se présente comme une année de transition en termes de cash-flow. Cette tendance pourrait s'accroître du fait de la hausse des taux d'intérêts et des marges sur crédits suite à la crise des marchés financiers provoquée par le problème des « subprime » aux Etats-Unis.

A ce stade, le Gérant de la Sicafi n'entend toutefois pas modifier les perspectives de dividende – à périmètre constant - pour les prochains exercices. Toutes autres choses restant égales par ailleurs, le dividende brut de l'exercice 2008 s'établirait ainsi à 4,51 €par action.

CHIFFRES CLES

Données par action (au 30/09)	2007¹¹	2006
Nombre d'actions	13 058 969	9 794 227
Valeur intrinsèque	71,36 €	67,41 €
Return par action	11,94 €	6,73 €
Cash-flow net	4,78 €	4,84 €
Résultat net	8,23 €	6,74 €
Dividende brut	4,51 €	4,92 €
Return ¹²	17,71%	11,09%
Données boursières (au 30/09)		
Cours de bourse	72,93 €	90,00 €
Dividende/cours	6,17%	5,47%

¹¹ Les données financières sont présentées « part du groupe ». Le cash-flow net et le résultat net sont calculés en fonction du nombre moyen d'actions existantes durant l'exercice, soit 10 822 844 actions.

¹² 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 2007, le rapport de gestion ainsi que le rapport du Commissaire seront disponibles au siège de la Société à partir du 30 novembre 2007.

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