



CREATING VALUE IN REAL ESTATE

## La valeur globale des immeubles reste stable

### Résultat par action du 1<sup>er</sup> trimestre en ligne avec les prévisions

#### Portefeuille immobilier et évolution des affaires

Le tableau ci-dessous présente les valeurs<sup>1</sup> du portefeuille de Befimmo consolidé par segment et par zone géographique.

(en millions €)	31 déc. 2006	30 sept. 2007	31 déc. 2007
▪ <b>Bureaux</b>	1.747,5	1.753,7	1.774,3
- Bruxelles Centre	1.026,9	1.028,8	1.039,3
- Bruxelles Décentralisé	149,4	154,7	154,3
- Bruxelles Périphérie	206,2	209,1	215,2
- Flandre	267,7	268,2	271,3
- Wallonie	97,3	93,0	94,2
▪ <b>Autres</b>	57,8	59,2	58,1
<b>PORTEFEUILLE IMMOBILIER TOTAL</b>	<b>1.805,3</b>	<b>1.812,9</b>	<b>1.832,4</b>

La valeur totale du portefeuille s'élève à 1.832,4 millions € au 31 décembre 2007 par rapport à 1.812,9 millions € en début d'exercice (1<sup>er</sup> octobre 2007).

A périmètre constant, c'est-à-dire excluant l'acquisition des deux derniers immeubles de la phase V du Business Park Ikaros et des investissements effectués dans le portefeuille, la valeur du portefeuille consolidé est restée globalement stable (croissance de +0,08% depuis le début de l'exercice).

<sup>1</sup> 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 €.

Au 31 décembre 2007, le rendement locatif du portefeuille consolidé sur loyer en cours ressort à 6,32% et le rendement locatif sur le loyer en cours augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés s'établit à 6,69% par rapport à respectivement 6,40% et 6,73% au 30 septembre 2007.

Le taux d'occupation<sup>2</sup> des immeubles de placement est de 94,5% par rapport à 95,1% au 30 septembre 2007.

Après la clôture au 31 décembre 2007, Befimmo a conclu un bail long terme à partir du 1<sup>er</sup> avril 2008 pour la totalité du Brederode Corner, immeuble qui vient d'être réceptionné après une rénovation complète.

Il est rappelé que Befimmo a conclu avec les sociétés AIG Global Real Estate Investment, Rockspring Property Asset Management et Rockspring PIM Ltd un accord – sous certaines conditions suspensives – portant sur la cession de son portefeuille semi-industriel et de deux immeubles de bureaux en périphérie. En cas de réalisation complète, cette opération générerait le jour de sa conclusion, au cours du présent exercice 2007/2008, un résultat de l'ordre de 0,40€par action.

A l'issue de ces deux opérations, le taux d'occupation dépassera les 97%.

### **Chiffres-clés au 31 décembre 2007**

#### **- Valeur d'actif net**

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non audité<sup>3</sup>) – part du groupe - s'élève au 31 décembre 2007 à 928,8 millions €et la valeur intrinsèque – part du groupe - est de 71,12 €par action par rapport à 71,36 €par action au 30 septembre 2007. Cette légère diminution est due au paiement du solde du dividende 2007 compensée, en partie, par le résultat du trimestre.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 31 décembre 2007 à 48,9%, générant une capacité d'investissement par endettement d'environ 891 millions €<sup>4</sup>.

Sur la période d'un an se terminant au 31 décembre 2007 et tenant compte du dividende brut de 4,51 €action distribué à cette même période, le return sur fonds propres s'élève à 14,96%<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Audit des comptes : les comptes semestriels (31 mars) sont audités en avril, et les comptes annuels (30 septembre) sont audités en octobre.

<sup>4</sup> Cette capacité d'investissement est calculée sur base d'un ratio d'endettement maximal de 65%.

<sup>5</sup> Ce return est calculé comme étant le rapport exprimé en pour cent entre la valeur intrinsèque au 31 décembre 2007 (soit 71,12€) augmentée du dividende brut de décembre 2007 (4,51€) et la valeur intrinsèque au 31 décembre 2006 (soit 65,79€), moins un.

- **Résultat périodique**

	<b>Q1 2006/2007</b> (30.09.2006 - 31.12.2006)	<b>Q1 2007/2008</b> (30.09.2007 - 31.12.2007)
<b>Résultat locatif net<sup>6</sup> (en millions d'€)</b>	20,0	27,3
<b>Cash-flow (€action) (part du groupe)</b>	1,21	1,03
<b>Résultat net (€action) (part du groupe)</b>	3,25	1,20

Le résultat net est en diminution par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution s'explique principalement par le fait que la valeur globale du portefeuille est restée stable lors de ce premier trimestre de l'exercice par rapport à l'augmentation de 19,7 millions €, soit 2,01€action, durant le premier trimestre de l'exercice 2006/2007.

Le cash-flow est en ligne avec les prévisions. Il est inférieur à l'année dernière. En effet, l'exercice en cours est, comme déjà annoncé, une année de transition à la suite d'importants travaux de rénovation dans divers immeubles du portefeuille.

**Perspectives pour l'exercice en cours**

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Gérant confirme la prévision de dividende de 4,51€action (brut) pour l'exercice en cours telle que publiée précédemment (cf. Rapport annuel 2006/2007).

Befimmo poursuit son métier d'asset manager, développant une stratégie d'investisseur pure player dans des bureaux de qualité situés en centre-ville. Elle s'attache 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 :

**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](mailto:contact@befimmo.be)

<sup>6</sup> Résultat locatif net tel que présenté dans le schéma du compte de résultats IFRS de l'arrêté royal du 21 juin 2006.