

Brèves du jour

Befimmo : Résultats T4/5 2010/2011

Ce matin, Befimmo a annoncé ses résultats pour la période du 30/06/2011 au 30/09/2011. Pour rappel, le présent exercice, qui a commencé le 01/10/2010, se terminera le 31/12/2011. Il aura ainsi, exceptionnellement, une durée de 5 trimestres.

Le résultat locatif net sur les 12 derniers mois croît de +0,7% sur un an dont -0,9% à périmètre constant (vs. -1% sur 6M). Cette baisse principalement expliquée par la fin de la garantie de revenus de l'immeuble Axento à Luxembourg et l'impact de la renégociation de certains baux, est compensée par la contribution du complexe Pavillon depuis son intégration dans le portefeuille de Befimmo en février 2011 et par l'indexation des loyers.

Le taux d'occupation ressort à 94,38% au 30/09/2011, stable sur 3 mois (94,44% au 30/06/2011), en repli de 115 pb sur un an. Cette légère baisse s'explique à la fois par des départs prévus et par l'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble Froissart ($\pm 2.800 \text{ m}^2$), situé à Bruxelles, dont environ 25% des surfaces ont été louées. A T4 de l'exercice 2010/2011, Befimmo a signé des nouveaux/ renouvellements de baux pour 6.500 m^2 , soit plus de 54.000 m^2 sur les 12 premiers mois de l'exercice. Au 30/09/2011, la durée moyenne des baux est de 9,04 ans vs. 9,22ans au 30/06/2011 et 9,13 ans au 30/09/2010.

Les charges immobilières nettes sur 12 mois sont en baisse de - 27,5% sur un an sous l'effet d'éléments non récurrents, notamment des indemnités liées aux départs de locataires.

Le résultat sur vente d'immeubles de placement s'élève à 15m€. Ce montant a été généré par les cessions réalisées début 2011 (immeuble Empress Court à Bruxelles, immeuble Kattendijkdok à Anvers et vente de plateaux dans l'immeuble en copropriété, chaussée de La Hulpe, 177 à Bruxelles) et est meilleur qu'annoncé.

Le résultat financier (hors résultat IAS 39) s'élève à - 26,3m€ en baisse de 15% sur un an suite à 1/ la hausse des taux d'intérêt à court terme (3,36% au 30/09/2011 vs. 2,97% en moyenne pour l'exercice 2009/2010), et 2/ une légère hausse de l'endettement moyen du groupe.

La variation de la juste valeur des instruments financiers est de +5,4m€ contre - 3,8m€ un an auparavant. Vu la volatilité importante de la courbe des taux d'intérêt, les variations enregistrées sur les 6 premiers mois de l'exercice s'élevaient à +17,4m€ contre -11,9m€ les 6 mois suivants. La variation de la juste valeur des immeubles est de -30,1m€ (soit - 1,51%) contre - 34,6m€ (soit - 1,77%) un an auparavant, particulièrement marquée en décentralisé (-2,52% sur un an) et en périphérique (-4,7% sur un an) mais négative également dans le CBD bruxellois (-1,46% sur un an)

Le résultat net (part du groupe) ressort à 63,9m€ (soit 3,80 €/action), vs. 46,7m€ (soit 2,78 €/action) lors de l'exercice précédent.

Le rendement sur immeubles en exploitation ressort à 6,59% au 30/09/2011, stable sur 3 mois (6,60% au 30/06/2011). La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 1 959,8m€ au 30/09/2011 vs. 1 956,5m€ au 30/06/2011.

Befimmo poursuit son programme de refinancement et a mis en place en octobre 2011 deux nouveaux financements (1 emprunt à taux fixe de 44m€ pour 6,8 ans & 1 ligne de crédit bilatérale échéance 2017 pour 100m€) afin de couvrir la partie du crédit syndiqué 2006 venant à échéance en mars 2012 pour un montant de 130m€. Pour rappel, courant avril 2011, Befimmo a émis 162m€ d'obligations d'une durée de 6 ans, cette émission étant la première étape de son programme de refinancement d'un total de 400m€ en 2011/2012. Au 30/09/2011, la durée moyenne de l'endettement de Befimmo s'établit à 3,79 années.

Dans les prochains mois, Befimmo poursuivra son programme de refinancement et de diversification des sources de ses fonds afin de rencontrer les prochaines échéances de ses financements de mars et juin 2013,

soit au total un montant de l'ordre de 500m€. Le groupe vise également à sécuriser la disponibilité de ses financements sur des périodes les plus longues possibles. Standard & Poor's a confirmé le 5/10/2011 le rating BBB/outlook stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

À la suite de la modification de l'exercice social, Befimmo a décidé de procéder à la distribution d'un acompte sur le dividende de 3,35€ net par action, à savoir exactement le montant du dividende initialement projeté pour l'exercice 2010/2011 (4 trimestres). En avril 2012, à l'ordre du jour de l'AG, le groupe proposera un solde de dividende (actuellement estimé à 0,99 € brut par action) pour l'exercice 2010/2011, basé sur le résultat net courant du cinquième trimestre.