

ACTUALISATION AU 30 JUIN 2006 DE L'ÉVALUATION
DU PORTEFEUILLE DE BIENS IMMOBILIERS



Creating Value in Real Estate

-
- **Valeur intrinsèque à 65,60€ par action**
 - **Prévision de dividende confirmée**
-

PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET ÉVOLUTION DES AFFAIRES

La valeur totale du portefeuille immobilier s'élève à 1.072,7 millions € au 30 juin 2006 contre 1.064,6 millions € au 30 septembre 2005. Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en « fair value » des immeubles de placement. Cette « fair value » s'obtient en soustrayant des frais de transactions qui correspondent à 2,5% de la « valeur d'investissement ».

(en millions €)	30/09/2005	30/06/2006
IMMEUBLES	1.063,2	1.071,2
▪ Bureaux	1.031,1	1.044,7
- Bruxelles CBD	666,7	678,0
- Bruxelles Décentralisé	143,9	146,7
- Bruxelles Périphérie	205,1	204,4
- Autres	15,4	15,6
▪ Semi-industriel	26,6	26,5
▪ Commercial¹	5,5	0
CERTIFICATS IMMOBILIERS	1,4	1,5
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER	1.064,6	1.072,7

¹ Pour mémoire, Befimmo a cédé, en novembre 2005, son unique immeuble commercial situé à Charleroi.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille immeubles de Befimmo a globalement progressé par rapport au début de l'exercice. Au 30 juin 2006, elle s'élève à 1.071,2 millions € en augmentation de 1,15% par rapport au 1^{er} octobre 2005.

Cette augmentation - enregistrée au cours des trois premiers trimestres de l'exercice - s'explique par l'importante pondération (63,3%) du portefeuille en CBD (Central Business District), un axe principal de la stratégie de Befimmo. Malgré une certaine faiblesse du marché locatif, les valeurs immobilières y sont en effet en hausse (+1,63% pour Befimmo), reflétant la demande des investisseurs à la recherche de biens loués de qualité.

On observe une tendance similaire dans les quartiers décentralisés pour les bons immeubles jouissant d'une bonne visibilité et accessibles par les transports publics. La valeur du portefeuille de Befimmo s'y accroît ainsi de 1,39% depuis le début de l'exercice.

Le portefeuille de Périphérie connaît encore quant à lui une baisse de valeur (-0,45%), résultant essentiellement de l'abondance de l'offre sur le marché locatif générant une pression sur les loyers. Une certaine reprise de la demande du secteur privé atténué cependant le rythme de la diminution de valeur.

Le taux d'occupation² – calculé en tenant compte de l'ensemble des immeubles du portefeuille – est actuellement en augmentation, passant, à périmètre constant, de 92,8% au début de l'exercice à 93,6% au 30 juin 2006.

LA VALEUR D'ACTIF NET AU 30 JUIN 2006

La valeur totale de l'actif net de Befimmo (non audité³) s'élève au 30 juin 2006 à 642,5 millions €. La valeur intrinsèque s'élève à 65,60 € par action, en progression par rapport à la valeur de 65,48€ (celle-ci incluant le dividende brut de 4,80 € par action distribué le 22 décembre 2005) à la clôture de l'exercice 2005.

Sur la période d'un an se terminant le 30 juin 2006, le return s'élève à 12,3%⁴ (y compris la plus-value de 13,6 millions € réalisée lors de la cession en septembre 2005 de l'immeuble Borschette)⁵.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève au 30 juin 2006 à 40,8%, générant une capacité d'investissement par endettement de l'ordre de 765 millions €⁶.

² Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris ceux des surfaces louées et dont le bail n'a pas encore pris cours) / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

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

⁴ Ce return est calculé comme étant le rapport exprimé en pour cent entre la valeur intrinsèque au 30 juin 2006 (soit 65,60€) augmentée du dividende brut de décembre 2005 (4,80€) et la valeur intrinsèque au 30 juin 2005 (soit 62,70 €) moins un.

⁵ Cf. communiqué de presse publié par Befimmo SCA le 22 septembre 2005.

⁶ Suite à la publication le 21 juin dernier du nouvel arrêté royal relatif aux Sicafs immobilières, modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995, l'endettement maximal est passé de 50% à 65% de la valeur total de l'actif.

CHIFFRES CLÉS

	du 01/04/2005 au 30/06/2005	du 01/10/2004 au 30/06/2005	du 01/04/2006 au 30/06/2006	du 01/10/2005 au 30/06/2006
Chiffre d'affaires (en millions €)	19,6	59,0	19,0	56,9
Cash-flow net (€/action)	1,32	3,98	1,24	3,66
Cash-flow net courant (€/action)	1,32	3,98	1,24	3,70
Bénéfice net (€/action)	1,12	3,84	1,68	4,91
Bénéfice net courant (€/action)	1,12	3,84	1,68	4,87

Rappelons que les diminutions de chiffre d'affaires et de cash-flow constatées par rapport à l'exercice précédent résultent essentiellement d'un changement de périmètre, à savoir la cession stratégique des immeubles Borschette et Charleroi. Ces immeubles génèrent ensemble un loyer annuel de l'ordre de 4,1 millions €

EXERCICE EN COURS:

PRÉVISIONS DE CASH-FLOW, DE RÉSULTAT ET DE DIVIDENDE CONFIRMÉES

A périmètre inchangé, le **cash-flow net courant** par action s'établirait aux alentours de la prévision de 4,82 € par action, conformément aux prévisions publiées lors du communiqué de presse du 2 février 2006.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, Befimmo peut ainsi confirmer sa prévision de **dividende** de 4,92€ brut par action, soit 4,18 € net comme annoncé dans le rapport annuel 2005.

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés au siège social :

Emilie Delacroix
Communication extérieure
Befimmo S.C.A.
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles.
Tél : 02 679.38.60 – 02 679.38.63
Fax : 02/679.38.66
www.befimmo.be
Email : contact@befimmo.be – e.delacroix@befimmo.be

* *
*