
Résultats annuels 2015

Befimmo clôture son 20^{ème} exercice avec de solides résultats

- Acquisition de l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles
- Variation positive (0,46%) de la juste valeur du portefeuille à périmètre constant
- EPRA earnings de 3,89 € par action, supérieur aux perspectives (3,62 € par action)
- Résultat net de 4,41 € par action, en nette hausse par rapport à 3,19 € par action en 2014
- Valeur intrinsèque de 54,96 € par action par rapport à 54,00 € par action fin 2014
- Ratio LTV de 45,66% par rapport à 45,21% fin 2014
- Confirmation du solde de dividende proposé à 0,86 € brut par action payable en mai 2016, portant le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action
- Perspectives d'EPRA earnings consistantes pour les trois prochains exercices

Le Conseil d'administration de Befimmo SA s'est réuni, le 16 février 2016, pour arrêter les états financiers annuels, arrêtés au 31 décembre 2015.

Sommaire

1. Événements marquants.....	4
Acquisition de l'immeuble Gateway (Bruxelles aéroport).....	4
2. Projets de construction, de redéveloppement et de rénovation	5
Brederode 9 et Namur 48 Bruxelles CBD Centre	5
Guimard Bruxelles CBD Quartier Léopold	5
WTC IV Bruxelles CBD Espace Nord	5
Paradis Express Liège Guillemins	6
Quatuor Building Bruxelles CBD Espace Nord	6
WTC II Bruxelles CBD Espace Nord	7
Investissements énergétiques et autres dans le portefeuille en exploitation	7
Résumé des investissements de l'exercice 2015	7
3. Cessions d'immeubles.....	8
4. Portefeuille immobilier	8
Chiffres clés	8
Variation des justes valeurs du portefeuille immobilier	9
Nouvelles locations et renouvellements de baux	10
Taux d'occupation	11
Durée moyenne pondérée des baux	11
Rendement locatif global	11
Taux de réversion	12
5. Responsabilité sociétale	13
6. Rapport financier	14
Chiffres clés	14
Valeur de l'actif net au 31 décembre 2015	14
Résultats financiers au 31 décembre 2015	16
Structure financière	19
7. Action Befimmo	23
Chiffres clés	23
Évolution du cours de bourse	23
8. Dividende de l'exercice 2015	24
Distribution de l'acompte sur dividende : 44% réinvesti en actions nouvelles	24
Solde du dividende de l'exercice 2015	24
9. Calendrier de l'actionnaire 2016	24
10. Perspectives et prévision de dividende	25
Perspectives d'EPRA earnings	25
Tableau prévisionnel d'EPRA earnings	28
Prévision de dividende de l'exercice 2016	29
11. Annexes	31
Compte de résultats consolidé (en milliers €)	31
Bilan consolidé (en milliers €)	32

Building stories. Stories of building.

Befimmo fête son 20^{ème} anniversaire !

En 20 ans le mode de travail a évolué. Aujourd'hui, encore plus que précédemment, Befimmo porte une attention toute particulière à la satisfaction de ses locataires. Elle offre une large gamme de services intégrés et équipe ses immeubles de façon optimale afin de faciliter le quotidien des occupants. Forte de son portefeuille d'immeubles de bureaux de qualité, géré par une équipe motivée et multidisciplinaire, Befimmo poursuivra sa mission de création de valeur pour ses parties prenantes.

L'année 2015 a été marquée par un très bel investissement à l'aéroport de Bruxelles : l'immeuble Gateway (34.000 m² en état de futur achèvement) est loué pour 18 ans fermes à un locataire de premier plan (Deloitte) et contribuera sensiblement à l'EPRA earnings dans les années futures.

En 2015, l'immeuble Triomphe, situé dans la zone décentralisée de Bruxelles récemment rénové, répondant aux plus hauts standards de qualité, a trouvé son « anchor tenant » qui prendra, à partir de juin 2016, 4.200 m² en occupation. De manière plus générale, au cours de l'exercice, les équipes commerciales de Befimmo ont signé des baux et des renouvellements de baux pour 28.100 m², en augmentation de 17% par rapport aux 24.000 m² signés en 2014.

Befimmo annonce une durée moyenne pondérée des baux de 8,6 ans et un taux d'occupation de 94,15%, stables par rapport à l'exercice 2014.

Au cours de l'exercice Befimmo a investi 22,6 millions € en travaux dans son portefeuille. Outre les projets de redéveloppement et de rénovation en cours, ce chiffre inclut son plan pluriannuel consacré à l'optimisation des performances énergétiques des immeubles.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille a connu une variation positive au cours de l'exercice (+0,46%). Au 31 décembre 2015 la juste valeur s'élève à 2.388,3 millions €, par rapport à 2.285,2 millions € au 31 décembre 2014.

Befimmo a renforcé sa structure financière par différentes opérations. Elle a procédé avec succès à un placement privé de 535.329 actions propres (2,4% des actions émises) au prix de 55,5 € par action. Elle a également mis en place plusieurs placements privés européens (74 millions €) et elle a contracté et révisé des lignes de financement bancaire pour un montant global de 445 millions €. De plus, en 2015, Befimmo a renforcé de manière significative son portefeuille d'instruments de couverture.

Au 31 décembre 2015, le taux d'endettement (« LTV ») de Befimmo s'élève à 45,66%. Le coût moyen de financement s'élève à 2,66% au 31 décembre 2015 en sensible diminution par rapport à 3,16% fin 2014. En fin d'exercice la durée moyenne pondérée de la dette s'établit à 3,99 ans.

L'EPRA earnings par action de l'exercice 2015 reste stable par rapport à l'année passée, et s'établit à 3,89 € par action au 31 décembre 2015 (3,90 € par action fin 2014).

Le cours de l'action Befimmo a été inhabituellement volatile au cours de l'exercice 2015, ce qui s'explique par la situation des marchés financiers. Elle a clôturé le 31 décembre 2015 à 55,00 € contre 60,21 € un an auparavant. Sur 20 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total brut annualisé de 7,5%¹.

Befimmo publie des perspectives d'EPRA earnings solides pour les trois prochains exercices, en amélioration par rapport à celle publiées il y a un an. Elle est bien positionnée pour valoriser ses atouts dans les années à venir.

¹ En tenant compte du réinvestissement du dividende brut (source : KBC Securities).

1. Événements marquants

Acquisition de l'immeuble Gateway² (Bruxelles aéroport)

L'immeuble Gateway, acquis par Befimmo début 2015, englobe le redéveloppement intégral de l'ancien terminal de l'aéroport. En raison de sa situation exceptionnelle et stratégique au cœur de l'aéroport et de son accessibilité, notamment grâce à la présence d'une gare sous l'immeuble offrant des connexions aisées vers les grandes villes belges et étrangères, il bénéficie des caractéristiques d'un immeuble centre-ville. Le nouvel immeuble (34.000 m² en état de futur achèvement) est loué à long terme (18 ans) à Deloitte.

L'acquisition représente un investissement total de l'ordre de 140 millions € (rendement initial de 4,65%) dont 75,4 millions € ont déjà été comptabilisés. La transaction sera finalisée à la réception du bâtiment, prévue au quatrième trimestre de 2016, lorsque le bail conclu avec Deloitte prendra cours.

Ce projet hautement flexible et durable vise au minimum une certification BREEAM « Very Good » en phase Post Construction.



² Pour de plus amples informations, veuillez consulter les communiqués de presse du 10 mars 2015 et du 27 avril 2015, publiés sur le site internet de Befimmo (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiques-de-presse>).

2. Projets de construction, de redéveloppement et de rénovation

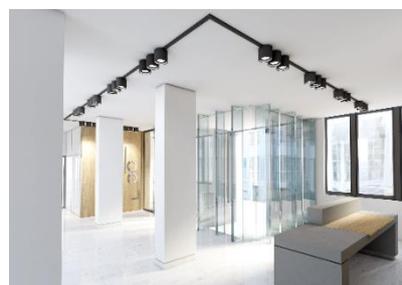
Befimmo investit continuellement dans son portefeuille afin de répondre au mieux aux besoins de ses locataires et de maintenir un haut niveau de qualité, d'attractivité et d'occupation de ses immeubles.

Elle saisit les opportunités de création de valeur dans son portefeuille.

Au cours de l'exercice 2015, Befimmo a ainsi investi 22,6 millions €. Les principaux projets sont décrits ci-dessous.

Brederode 9 et Namur 48 | Bruxelles CBD | Centre

Les immeubles Brederode 9 et Namur 48 font l'objet d'une rénovation lourde pour un montant global de l'ordre de 15 millions €. Ces immeubles seront à nouveau disponibles à la location à partir de mi-2016. Befimmo a obtenu une certification BREEAM « Very Good » en phase Design pour l'immeuble Brederode 9.



Guimard | Bruxelles CBD | Quartier Léopold



Befimmo a commencé, début 2016, les travaux de rénovation intégrale de l'immeuble Guimard pour un montant global de l'ordre de 12 millions €. Cet immeuble, bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur du quartier Léopold à Bruxelles, sera prêt pour accueillir de nouveaux occupants à partir du deuxième trimestre de l'exercice 2017.

Befimmo vise une certification BREEAM « Excellent » en phases Design et Post Construction pour ce projet.

WTC IV | Bruxelles CBD | Espace Nord

Le projet WTC IV, situé dans l'Espace Nord à Bruxelles, porte sur la construction d'une nouvelle tour passive³ de près de 53.500 m² sur l'îlot 2 du complexe WTC. Il s'agit d'un nouvel immeuble, indépendant des trois autres tours du complexe, développant une identité propre, particulièrement efficace et durable au sens large du terme. Le projet bénéficie d'une certification BREEAM « Outstanding » en phase Design.



Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant de l'ordre de 140 millions €. Le permis a été mis en œuvre. Le projet est ainsi disponible en état de futur achèvement aux candidats grands occupants, tant publics que privés. Le rythme du chantier sera modulé en fonction des engagements que prendraient de tels candidats.

³ Au sens de la législation bruxelloise applicable en 2015.

Paradis Express | Liège | Guillemins



Les architectes A2M, BAG et Jaspers & Evers Architects ont été désignés comme lauréats de la procédure d'appel à projets lancée fin 2013 en vue du développement du site attenant à la Tour Paradis. Le projet « Paradis Express » porte sur la construction d'un écoquartier (d'environ 35.000 m²) assurant une mixité des fonctions de bureaux, de logements et de commerces de proximité. Le projet doit encore faire l'objet d'une étude d'incidence et d'une demande de permis unique.

Dès l'obtention des permis, Befimmo prévoit de céder la partie résidentielle du projet à un partenaire spécialisé, alors qu'elle mettrait elle-même en œuvre la partie bureaux au rythme de sa commercialisation.

Le projet Paradis Express a été retenu parmi les quatre finalistes dans la catégorie « Best Futura Projects » des MIPIM⁴ Awards 2016. Cette année, 230 candidatures provenant de 43 pays ont été présentées aux MIPIM Awards. Les gagnants seront annoncés lors de la cérémonie qui aura lieu le jeudi 17 mars 2016.



Quatuor Building | Bruxelles CBD | Espace Nord

Le bail en cours se terminant au plus tard début 2018, Befimmo prévoit un nouveau projet, le Quatuor Building, en remplacement de l'immeuble actuel, le « Noord Building », qui serait démoli, tout en maintenant l'option d'une éventuelle remise en état de l'immeuble actuel. La localisation stratégique de cet immeuble tourné vers le centre-ville, à proximité du métro et de la gare du Nord, une des gares les plus fréquentées de Belgique et sa visibilité le long du boulevard de la « petite ceinture » de Bruxelles sont de réelles opportunités pour les futurs occupants : des institutions publiques ou des grandes entreprises.



Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement introduites en 2014 poursuivent leur cours.

Le nouvel ensemble (60.000 m²) serait constitué de quatre immeubles de bureaux autonomes formant une unité architecturale et conçus pour assurer une très grande flexibilité en termes d'occupation.

Dans la conception de l'immeuble, Befimmo vise à obtenir un BREEAM « Outstanding » en phase Design.

Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à un montant de 150 millions €.

⁴ Le MIPIM, le plus grand marché international des professionnels de l'immobilier, réunit les acteurs les plus influents de tous les secteurs de l'immobilier (bureaux, résidentiel, commerces, santé, sport, logistique et industriel). Pour de plus amples informations : <http://www.mipimawards.com/>.

WTC II | Bruxelles CBD | Espace Nord

Après 46 années d'occupation ininterrompue par des services de l'État belge, le bail actuel avec la Régie des Bâtiments dans la Tour II (49.400 m²) du WTC prendra fin en décembre 2018. Befimmo travaille sur différents scénarios de redéveloppement permettant de revaloriser ce site, localisé dans le CBD en face de la gare du Nord, en vue d'une mise à disposition pour une nouvelle occupation, génératrice de valeur.

Investissements énergétiques et autres dans le portefeuille en exploitation

Au cours de l'exercice 2015, Befimmo a investi 9,7 millions € dans son portefeuille en exploitation.

Dans le cadre de l'évolution du mode de travail et en vue d'offrir un meilleur confort d'utilisation aux locataires, Befimmo équipe graduellement ses immeubles par la mise à disposition de, par exemple, salles de réunions mutualisées, restaurants, espaces pour crèches et fitness etc. tout en tenant compte des caractéristiques spécifiques des immeubles (situation locative, localisation, etc.).

De plus, elle a poursuivi son programme pluriannuel⁵ en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des immeubles (installation de systèmes de récupération d'eau, l'upgrade des certifications BREEAM, la mise en place de panneaux photovoltaïques, etc.). Au 31 décembre 2015 la couverture totale en panneaux photovoltaïques dans le portefeuille s'élève à 3.760 m² en ligne avec l'objectif fixé⁶ pour l'exercice 2015.

Des dépenses, prises à charge du compte de résultats, pour un montant de 8,99 millions € ont également été consacrées à des travaux d'entretien, de réparation et de remise en état dans le portefeuille.

Résumé des investissements de l'exercice 2015

	Surfaces locatives	Localisation	Achèvement	Type	Investissement réalisé en 2015 (en millions €)	Investissement total (en millions €)
Projets en cours					12,9	
Brederode 9 et Namur 48	8 200 m ²	Bruxelles CBD, centre	Mi-2016	Rénovation	3,9	15
Guimard	5 400 m ²	Bruxelles CBD, Léopold	Deuxième trimestre 2017	Rénovation	0,5	12
WTC IV	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	En fonction de la commercialisation	Construction	7,1	140
Démolition ancien immeuble Paradis	-	Liège	Premier trimestre 2016	Démolition	1,3	2,2
Investissements énergétiques et autres					9,7	
Total					22,6	

⁵ Portefeuille de Befimmo hors Fedimmo.

⁶ Le plan d'action de l'exercice 2015 est disponible sur le site internet de Befimmo (<http://www.befimmo.be/fr/rse>). Le plan d'action pour l'exercice 2016 sera publié le 25 mars 2016.

3. Cessions d'immeubles

Des immeubles devenus non-stratégiques compte tenu de l'échéance rapprochée des baux conclus avec l'État belge sont régulièrement vendus. Ils requièrent en effet, à l'échéance des baux, un programme de reconversion vers d'autres affectations qui ne répondent pas à la stratégie « pure player » de la Société. Au cours de l'exercice 2015, les immeubles Stassart (Namur), Kasteelstraat 19 (Izegem) et Mons 2 (Mons) ont été vendus à un prix de vente total de 7,2 millions €, générant ainsi une plus-value de 1,0 million €.

4. Portefeuille immobilier

Chiffres clés

	31.12.2015	31.12.2014
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 388,3	2 285,2
Surface du portefeuille ^(a)	889 800 m ²	863 300 m ²
Rendement courant brut des immeubles disponibles à la location	6,19%	6,28%
Rendement potentiel brut des immeubles disponibles à la location	6,58%	6,68%
Taux d'occupation des immeubles disponibles à la location	94,15%	94,07%
Durée moyenne pondérée des baux	8,60 ans	8,64 ans
Taux de réversion des immeubles disponibles à la location	-8,41%	-9,69%
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,78%	5,89%
EPRA topped-up NIY	5,91%	5,95%
EPRA taux de vacance	6,35%	6,50%

^(a) À partir de l'exercice 2015 Befimmo publie les surfaces locatives (c.à.d. les surfaces hors sol) alors que dans le passé elle a publié les surfaces totales des immeubles. Le chiffre de 2014 est retraité sur cette même base.



Variation des justes valeurs⁷ du portefeuille immobilier

	Variation 2015 ^(a) (en %)	Quote-part du portefeuille ^(b) (31.12.2015) (en %)	Juste valeur (31.12.2015) (en millions €)	Juste valeur (31.12.2014) (en millions €)
Bureaux				
Bruxelles centre (CBD)	0,13	51,3	1 226,0	1 233,5
Bruxelles décentralisé	-6,00	3,8	91,8	97,1
Bruxelles périphérie	-2,81	6,1	144,7	144,3
Flandre	2,00	20,6	493,2	483,3
Wallonie	4,62	7,9	187,9	179,8
Luxembourg ville	2,66	3,6	86,8	84,6
<i>Immeubles disponibles à la location</i>	<i>0,53</i>	<i>93,4</i>	<i>2 230,4</i>	<i>2 222,6</i>
<i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i>	<i>-0,49</i>	<i>6,6</i>	<i>157,4</i>	<i>60,7</i>
Immeubles de placement	0,47	100,0	2 387,8	2 283,3
Immeubles détenus en vue de la vente	-3,66	-	0,5	2,0
Total	0,46	100,0	2 388,3	2 285,2

^(a) La variation sur l'exercice 2015 correspond à la variation de la juste valeur entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015 (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissements).

^(b) La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2015.

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2.388,3 millions € au 31 décembre 2015, par rapport à la valeur de 2.285,2 millions € au 31 décembre 2014.

Cette évolution de valeur de 103 millions € intègre :

- les travaux de rénovation ou de redéveloppement réalisés dans le portefeuille (22,6 millions €);
- l'entrée en portefeuille de l'immeuble Gateway au fur et à mesure de son développement (75 millions €) ;
- les cessions des immeubles Stassart, Kasteelstraat 19 et Mons 2 (-6 millions €);
- les variations de juste valeur (+11 millions €, soit +0,46%) enregistrées en compte de résultats (IAS 40).

La valeur du portefeuille (hors investissements) est donc en légère hausse au cours de l'exercice.

⁷ Ces valeurs sont établies en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation à la « juste valeur » des immeubles de placement. Cette juste valeur s'obtient par la déduction de la « valeur d'investissement » d'une moyenne des frais de transactions, établie par des experts immobiliers indépendants. Celle-ci correspond à (i) 2,5% pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2,5 millions € et à (ii) 10% (Flandre) ou à 12,5% (Wallonie et Bruxelles) pour les immeubles d'une valeur inférieure à 2,5 millions €.

Rotation des experts immobiliers

Conformément à l'obligation de rotation des mandats des experts immobiliers, prescrite par l'Arrêté royal SIR du 13 juillet 2014, de nouveaux mandats d'expertise ont été confiés à partir du 1^{er} janvier 2015, pour une durée de 3 années, à JLL et CBRE. JLL a également une mission de coordination de ces expertises.

Commentaire sur l'évolution des valeurs au cours de l'exercice 2015

Deux tendances ont été constatées au cours de l'exercice :

- Les immeubles du portefeuille, bien situés et dont les revenus sont sécurisés grâce aux baux longs en cours, ont bénéficié de la poursuite de la compression des rendements pour ce type d'immeubles ;
- Les autres immeubles du portefeuille, situés en zone décentralisée et dans la périphérie de Bruxelles et/ou dont la fin des baux se rapproche, ont quant à eux subi des baisses de valeur.

Variation de la juste valeur par trimestre

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2014	0,30%	0,19%	-0,10%	0,02%	0,41%
2015	0,08%	-0,12%	0,54%	-0,03%	0,46%

Nouvelles locations et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2015, Befimmo a conclu des nouveaux baux et des renouvellements pour une superficie totale d'environ 28.100 m², dont 25.100 m² de bureaux et 3.000 m² de commerces et d'espaces polyvalents. Cette superficie est en augmentation de 17% par rapport aux 24.000 m² signés en 2014. 51%⁸ des contrats représentent la signature de nouveaux baux (soit 25 transactions), tandis que le solde concerne la reconduction de baux en cours (soit 23 transactions).

En 2015, l'immeuble Triomphe, situé dans la zone décentralisée de Bruxelles, a trouvé son « anchor tenant ». À partir de juin 2016, la société Aliaxis prendra 4.200 m² en occupation dans cet immeuble récemment rénové, répondant aux plus hauts standards de qualité.

En périphérie bruxelloise, Befimmo a signé des baux pour environ 15.100 m², entre autres dans l'immeuble Fountain Plaza, dans lequel elle a à la fois, fidélisé des locataires existants (tels que Sandvik, Hays et Kellogg's) et accueilli quatre nouveaux locataires (notamment Epson et Eurofiber).

Dans le CBD de Bruxelles, Befimmo a signé des baux pour une superficie d'environ 5.700 m². Il s'agit principalement de locataires qui ont réitéré leur confiance en Befimmo par des renouvellements et extensions de baux.

⁸ Sur base du nombre de m² signés.

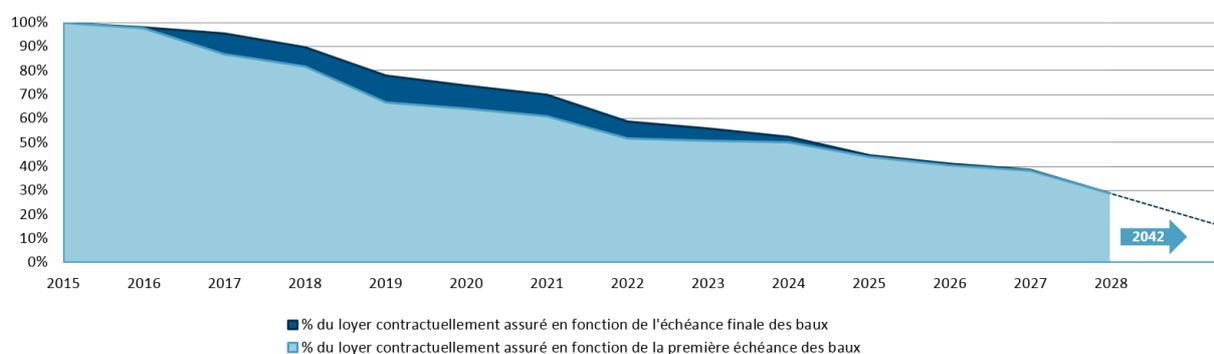
Taux d'occupation⁹

Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location est en légère hausse et s'établit au 31 décembre 2015 à 94,15% (par rapport à 94,07% au 31 décembre 2014). Sur le total des immeubles de placement¹⁰, le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2015 à 92,64% (par rapport à 92,31% au 31 décembre 2014).

Durée moyenne pondérée des baux

La durée moyenne pondérée des baux reste stable pour s'établir à 8,60 ans au 31 décembre 2015, contre 8,64 ans au 31 décembre 2014.

Pourcentage du loyer contractuellement assuré en fonction de la durée résiduelle des baux du portefeuille consolidé¹¹ (en vertu des baux en cours et des baux futurs signés) (en %)



Rendement locatif global

	Immeubles disponibles à la location		Immeubles de placement ^(c)	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Rendement brut courant ^(a)	6,19%	6,28%	5,90%	6,13%
Rendement brut potentiel ^(b)	6,58%	6,68%	6,32%	6,61%

^(a) Le rendement brut courant correspond au rendement locatif global sur loyers en cours.

^(b) Le rendement brut potentiel correspond au rendement locatif global sur loyers en cours, augmenté de la valeur locative estimée sur locaux inoccupés.

^(c) En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

⁹ Taux d'occupation = loyers en cours (en ce compris celui des surfaces déjà louées, mais dont le bail n'a pas encore pris cours)/(loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

¹⁰ C'est-à-dire en ce compris les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location.

¹¹ Les loyers des années futures sont calculés à partir de la situation actuelle en tenant compte du fait que chaque locataire part à sa première échéance et qu'aucune autre location n'est effectuée par rapport au loyer en cours au 31 décembre 2015.

Taux de réversion

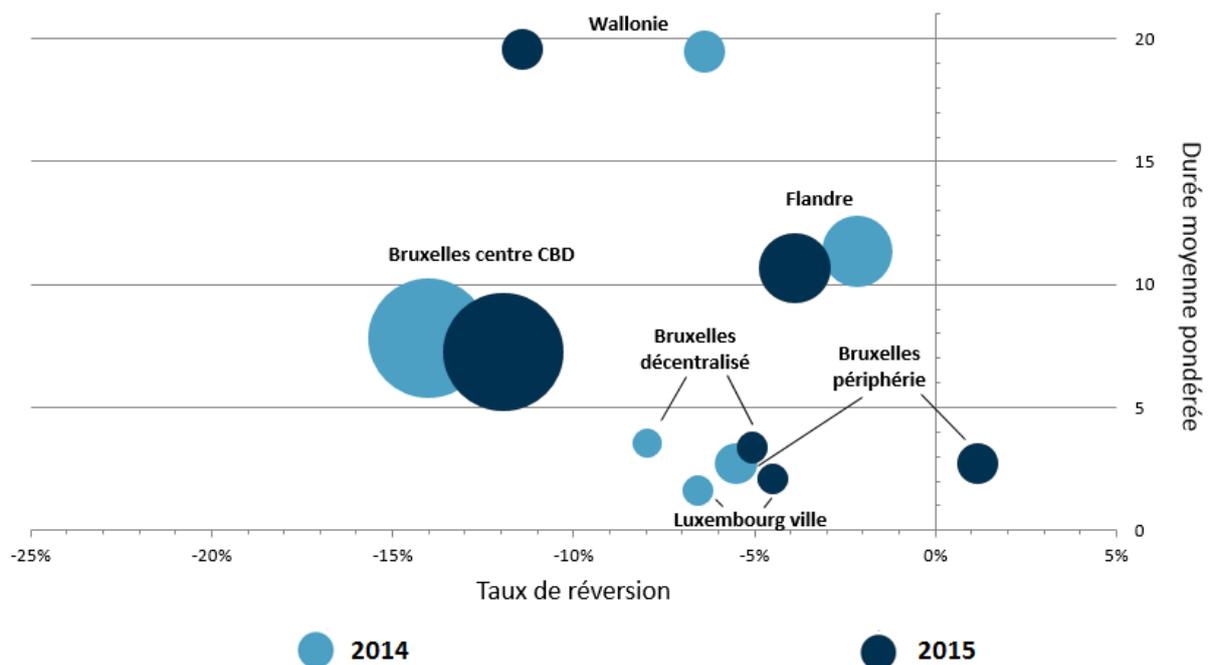
Le taux de réversion donne une indication de l'impact sur les loyers en cours d'une fin instantanée des baux du portefeuille et d'une relocation simultanée de celui-ci aux loyers de marché. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuels futurs investissements prévus et du niveau de loyers qui en résulterait. Il est basé sur la valeur locative estimée des immeubles dans leur état actuel et n'est pas représentatif du potentiel de création de valeur dans le portefeuille de Befimmo.

Le taux de réversion des immeubles disponibles à la location s'établit au 31 décembre 2015 à -8,41% (par rapport à -9,69% au 31 décembre 2014).

L'impact sur le loyer en cours au 31 décembre 2015 (soit 148,7 millions €) de la réversion négative potentielle des baux échéant dans les trois prochaines années s'élèverait à 6,8 millions €, pour autant que cette réversion se réalise entièrement.

Les perspectives d'EPRA earnings présentées pour les trois prochains exercices ci-après (page 28) tiennent compte d'une réversion à l'échéance des baux en cours.

Taux de réversion par rapport à la durée des baux et à la quote-part du portefeuille



5. Responsabilité sociétale

Befimmo entretient un dialogue récurrent avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes en vue d'améliorer constamment son positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsable. La réalisation de sa matrice de matérialité a permis à Befimmo d'affiner sa stratégie de responsabilité sociétale et d'identifier des défis d'ordre environnemental, économique et social auxquels elle accorde la priorité. Ces derniers ont été regroupés en quatre piliers : **l'Environnement, l'Équipe, les Locataires et la Gouvernance**. La réponse à ces défis se traduit par des actions concrètes et des objectifs à long terme, quantifiables et mesurables, qui sont détaillés dans le Plan d'Actions Responsabilité Sociétale. Ce plan, préparé et revu annuellement, est publié sur le site internet de Befimmo.

Concrètement, tout au long de l'exercice 2015, Befimmo a continué ses efforts de diminution des consommations énergétiques (gaz, électricité et eau) et de production de déchets de ses immeubles. Elle a également poursuivi son engagement d'amélioration de sa certification BREEAM et a sensibilisé ses locataires en leur soumettant sa convention de collaboration environnementale. Hormis ses activités récurrentes, Befimmo a aussi travaillé sur quelques enjeux estimés prioritaires, tels que :

- (i) l'analyse globale de sa **chaîne de valeur** afin de structurer et professionnaliser son système d'achats et d'évaluation des fournisseurs, tout en intégrant des critères environnementaux et sociaux ;
- (ii) le renforcement de **l'approche orientée locataires**. La satisfaction des locataires étant une priorité pour Befimmo, elle met tout en œuvre pour leur offrir des immeubles de qualité, bien situés, flexibles, respectueux de l'environnement et performants. Elle veille également à mettre à leur disposition un service personnalisé et complet (property management, project management, support environnemental, facility management) et équipe ses immeubles de façon optimale (salles de réunions flexibles, restaurants, catering, crèche, fitness, etc.) afin de faciliter leur quotidien;
- (iii) l'analyse de son **environnement de travail** en vue de l'améliorer et de répondre au mieux aux besoins de son équipe. L'objectif est de proposer courant 2016 un lieu de travail flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'échange et la créativité de ses collaborateurs. Cette analyse s'intègre dans une réflexion globale du mode du travail (Smart Ways of Working) et de son évolution. Proposer un tel lieu, c'est la vision que Befimmo a souhaité faire sienne, en tant que « fournisseur d'espaces de bureaux », et en toute logique, en commençant par son propre fonctionnement.

En 2016, Befimmo poursuivra ces différents projets afin d'atteindre les objectifs fixés, ainsi que son processus de dialogue en cherchant à atteindre l'équilibre entre les attentes de ses parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.

6. Rapport financier

Chiffres clés

	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions émises	23 021 293	22 673 609
Nombre d'actions non détenues par le groupe	23 021 293	22 138 280
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	22 198 549	21 570 715
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 265,29	1 195,45
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,96	54,00
EPRA NAV (en € par action)	54,91	54,38
EPRA NNNNAV (en € par action)	54,30	52,80
EPRA like-for-like net rental growth ^(a) (en %)	1,16%	-2,83%
Résultat net (en € par action)	4,41	3,19
Résultat net courant (en € par action)	3,93	3,93
EPRA earnings (en € par action)	3,89	3,90
Coût moyen de financement ^(b) (en %)	2,66%	3,16%
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	3,99	3,82
Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal (en %)	48,37%	47,48%
Loan-to-value ^(c) (en %)	45,66%	45,21%
Return sur fonds propres ^(d) (en € par action)	4,43	3,11
Return sur fonds propres ^(d) (en %)	8,29%	5,82%

^(a) Évolution des revenus locatifs net de charges immobilières à périmètre constant, calculé sur base des "EPRA Best Practices Recommendations".

^(b) Marge et coût des couvertures inclus.

^(c) Loan-to-value (LTV): [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

^(d) Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte du réinvestissement du dividende brut et de la participation au dividende optionnel.

Valeur de l'actif net au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.265,3 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 54,96 € par action, par rapport à 54,00 € par action au 31 décembre 2014.

Évolution de la valeur intrinsèque

	(en € par action)	(en millions €)	Nombre d'actions non détenues par le groupe
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2014	54,00	1 195,4	22 138 280
Solde de dividende de l'exercice 2014		-19,0	
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension		0,1	
Acompte sur dividende de l'exercice 2015		-57,3	
Augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel		18,9	
Placement privé de 535 329 actions propres		29,3	
Résultat net au 31 décembre 2015		97,9	
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2015	54,96	1 265,3	23 021 293

EPRA NAV et NNNAV

(en milliers €)	31.12.2015	31.12.2014
Valeur intrinsèque	1 265 295	1 195 448
Valeur intrinsèque (en € par action)	54,96	54,00
À inclure :		
II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement	173	205
À exclure :		
IV. Juste valeur des instruments financiers	- 1 359 ^(a)	8 240
EPRA NAV	1 264 109	1 203 893
EPRA NAV (en € par action)	54,91	54,38
À inclure :		
I. Juste valeur des instruments financiers	1 359	- 8 240
II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes	- 15 461	- 26 698
EPRA NNNAV	1 250 007	1 168 954
EPRA NNNAV (en € par action)	54,30	52,80

^(a) La rubrique « Juste valeur des instruments financiers » comprend à partir de 2015, outre les instruments financiers de couverture, la variation cumulée de la juste valeur de la dette USPP. La juste valeur des Cross Currency Swaps en portefeuille ne peut en effet être considérée sans tenir compte des variations cumulées de la juste valeur de la dette USPP dont ils couvrent les risques de variation de cours de change et de taux d'intérêts. En appliquant cette même approche, le montant de 8.240 milliers € mentionné en 2014 serait de 23.461 milliers €.

Résultats financiers au 31 décembre 2015

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision des comptes consolidés sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux données comptables reprises dans le communiqué.

Compte de résultats consolidé synthétique

(en milliers €)	31.12.2015	31.12.2014
Résultat locatif net	139 510	138 695
Charges immobilières nettes	-12 808	-15 506
Résultat d'exploitation des immeubles	126 702	123 189
Frais généraux	-9 930	-11 110
Autres revenus et charges d'exploitation	-1 675	1 289
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	115 098	113 369
Marge opérationnelle	82,5%	81,7%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	967	632
Résultat immobilier net	116 064	114 001
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-27 637	-28 104
Impôts	-1 459	-1 119
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	86 968	84 779
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 984	9 278
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	- 25	-25 194
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers	10 959	-15 916
Résultat net	97 927	68 863
Résultat net courant	87 249	84 779
EPRA earnings	86 282	84 146
Résultat net (€/action)	4,41	3,19
Résultat net courant (€/action)	3,93	3,93
EPRA earnings (€/action)	3,89	3,90

Résultat net, résultat net courant et EPRA earnings

(en milliers €)	31.12.2015	31.12.2014
Résultat net IFRS	97 927	68 863
Résultat net IFRS (en € par action)	4,41	3,19
Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings	- 11 645	15 283
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente	- 10 984	- 9 278
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	- 967	- 632
V. Goodwill négatif/dépréciation de goodwill	138	-
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs	167	25 194
EPRA earnings	86 282	84 146
EPRA earnings (en € par action)	3,89	3,90
Ajustements pour le calcul du résultat net courant	967	632
À inclure:		
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	967	632
Résultat net courant	87 249	84 779
Résultat net courant (en € par action)	3,93	3,93

Événements modifiant le périmètre de la Société

Le périmètre de la Société, au niveau du portefeuille immobilier, a été modifié durant l'exercice 2015 suite aux événements suivants :

- les cessions des immeubles sis rue Stassart à Namur, Kasteelstraat 19 à Izegem et Digue des Peupliers à Mons;
- l'intégration dans le portefeuille, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de l'immeuble Gateway.

La comparaison des données par action est par ailleurs impactée par le placement de 535.329 actions propres en novembre 2015, et les 347.684 nouvelles actions émises dans le cadre du dividende optionnel de décembre 2015.

Analyse du résultat net

Le **résultat locatif net** est en progression de 0,8 million €, soit 0,6%. Cette augmentation s'explique principalement par l'impact combiné d'un effet unique lié à la prise en cours du bail de 27,5 ans dans la nouvelle Tour Paradis, la perception d'une indemnité de départ anticipatif début 2015 et de la diminution des revenus locatifs liée à la variation du périmètre immobilier (-0,9 million €).

L'ensemble des autres composantes du résultat locatif net (l'arrivée de nouveaux locataires, l'indexation et le départ de locataires) se compensent globalement.

Les **charges immobilières nettes** sont en baisse de 2,7 millions €. Cette évolution est principalement liée à des éléments non récurrents dont la perception d'une indemnité de départ anticipatif et de dégâts locatifs, une diminution des frais de gestion immobilière et une baisse des frais d'étude de projets.

Le **résultat d'exploitation des immeubles** est, dès lors, en hausse de 3,5 millions € (2,9%).

L'évolution de l'**EPRA like-for-like net rental growth** en 2015 est de +1,16 %.

Les **frais généraux** sont en baisse de 1,2 million € par rapport 2014. Cette baisse s'explique principalement par une diminution des frais juridiques (notamment les frais liés à la nouvelle loi SIR en 2014), des dépenses liées à l'étude de projets hors périmètre et à une récupération d'impôts et taxes.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** s'établissent à -1,7 million € (contre +1,3 million € en 2014), ce qui est principalement lié à l'impact du retraitement, conformément aux normes IFRS, des concessions et gratuités locatives octroyées intégrées dans les revenus (+1,5 million €).

Une **plus-value globale** de 1,0 million € a été réalisée lors de la cession de différents immeubles du portefeuille de Fedimmo pour un prix de vente global de 7,2 millions €.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** (hors le montant des acquisitions, investissements et désinvestissement) s'élève à +11,0 millions €, soit une hausse de +0,46%, proche de celle enregistrée sur l'exercice 2014 (+0,41%).

Le **résultat financier réalisé** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) passe de -28,1 millions € sur l'exercice 2014 à -27,6 millions € sur l'exercice 2015. L'endettement financier moyen sur l'exercice se situe à 1.087,4 millions € contre 1.012,8 millions € pour 2014. La légère baisse des charges financières, malgré la hausse de 7,4% du volume de l'endettement moyen, s'explique par la baisse du coût moyen de financement qui passe de 3,16% en 2014 à 2,66% en 2015 résultant principalement de la baisse des taux et de la restructuration de certains produits de couverture. Les niveaux de taux Euribor sont restés historiquement bas en 2015 (moyenne de l'Euribor 1 mois et 3 mois de -0,05%).

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** est proche de 0 contre -25,2 millions € sur l'exercice 2014. La juste valeur des actifs et passifs financiers s'est stabilisée après avoir connu une baisse importante en 2014, expliquée par la baisse importante de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2014 par rapport à celle au 31 décembre 2013.

Le **résultat net** qui résulte de l'ensemble des éléments repris ci-dessus s'élève à 97,9 millions € au 31 décembre 2015 par rapport à 68,9 millions € au 31 décembre 2014.

L'**EPRA earnings** s'élève à 86,3 millions € et est en hausse de 2,5 % par rapport à l'exercice précédent.

Malgré l'augmentation du nombre moyen d'actions (627.834), l'**EPRA earnings par action** est stable par rapport à l'année passée, et s'établit à 3,89 € au 31 décembre 2015 (3,90 € fin décembre 2014).

Bilan consolidé synthétique

(en millions €)	31.12.2015	31.12.2014
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	2 388,3	2 285,2
Autres actifs	111,9	68,7
Total actifs	2 500,2	2 353,9
Capitaux propres	1 265,3	1 195,4
Dettes financières	1 123,9	1 048,6
non courant	659,4	534,3
courant ^(a)	464,5	514,3
Autres dettes	111,0	109,9
Total capitaux propres & passifs	2 500,2	2 353,9
LTV	45,66%	45,21%

^(a) Bien que les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.

Structure financière

Financements réalisés au cours de l'exercice

Placement privé de 535.329 actions propres

Befimmo a réalisé en novembre 2015 un placement privé de 535.329 actions propres et représentant 2,4% de ses actions émises.

Les actions ont été placées au prix de 55,5 € par action. Par cette opération, Befimmo a levé 29,7 millions €. Les fonds levés ont été utilisés pour réduire l'endettement et ainsi renforcer le bilan de la Société. Le placement a eu un impact sur le ratio LTV¹² de -1,2%¹³ (en termes absolus).

Autres financements

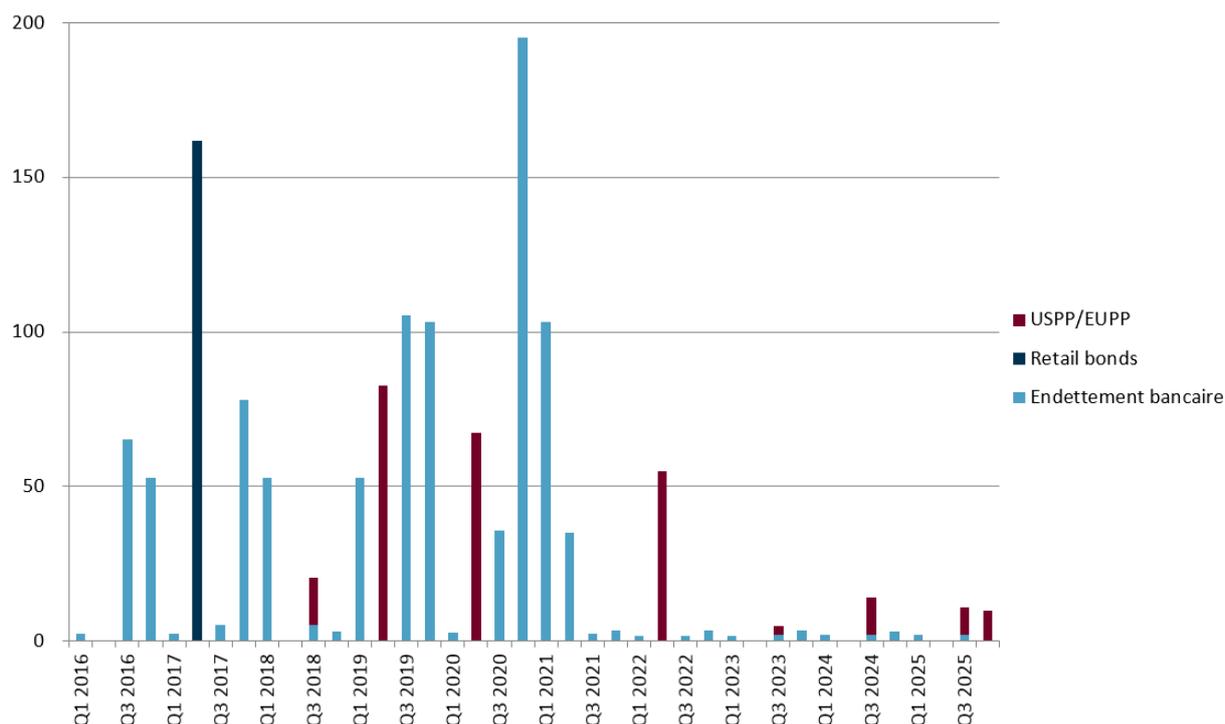
Dans le courant de l'année 2015, Befimmo a mis en place plusieurs placements privés européens pour un montant total de 74 millions € sur des durées de 7 et 10 ans. En outre, la Société a contracté une nouvelle ligne de financement bancaire pour 30 millions € pour 5 ans et a également révisé les conditions de 5 lignes bilatérales portant sur un montant global de 415 millions €.

À périmètre constant, en tenant compte du financement progressif de l'immeuble Gateway et de la renégociation d'une ligne bilatérale pour un montant de 100 millions € réalisée début 2016, la Société a couvert ses besoins de financement jusque la fin du premier trimestre de 2017.

¹² Loan-to-value (« LTV »): [(dette financière nominale – trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

¹³ Calcul basé sur un ratio LTV de 46,06% au 30 septembre 2015.

Échéances des engagements financiers par trimestre (en millions €)



Principales caractéristiques de la structure financière

Au 31 décembre 2015, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes :

- des financements confirmés pour un montant total de 1.339,99 millions € (dont 68,9% de financements bancaires), utilisés à concurrence de 1.090,68 millions €. Le volume des lignes non utilisées est déterminé en fonction des critères de liquidité établis par la Société, considérant les échéances des financements et les engagements prévus pour les années à venir ;
- un ratio d'endettement de 48,37%¹⁴ ;
- un ratio LTV de 45,66%¹⁵ ;
- une durée moyenne pondérée de la dette de 3,99 années ;
- des dettes à taux fixes (IRS inclus¹⁶) pour 63,4% du total de la dette ;
- un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,66% sur l'année, se comparant à 3,16% pour l'exercice 2014.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 22 mai 2015, le rating BBB/perspective stable octroyé à la dette long terme de Befimmo et le rating A-2 à la dette court terme.

¹⁴ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

¹⁵ Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

¹⁶ Considérant les instruments de couvertures actifs à partir de la première semaine de janvier 2016.

Afin de réduire le coût de ses financements, Befimmo dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant qui peut atteindre au maximum 600 millions € et qui était utilisé au 31 décembre 2015, pour des émissions à court terme à concurrence de 393,75 millions € et pour des émissions à long terme à hauteur de 59 millions €. Ce programme dispose, pour les émissions à court terme, de lignes de back-up constituées par les différentes lignes de financement mises en place. La documentation de ce programme couvre également une partie des placements privés européens de dette.

Couverture du risque de taux d'intérêt et de change

L'ensemble des instruments en place porte la Société à un ratio de couverture de 96,91%¹⁷ au 31 décembre 2015. Le ratio de couverture reste supérieur à 80% jusqu'au deuxième trimestre de 2017 et supérieur à 50% jusqu'au quatrième trimestre de 2019.

Dans le cadre de sa politique de couverture, la Société a procédé durant l'exercice à différentes opérations sur instruments de couverture :

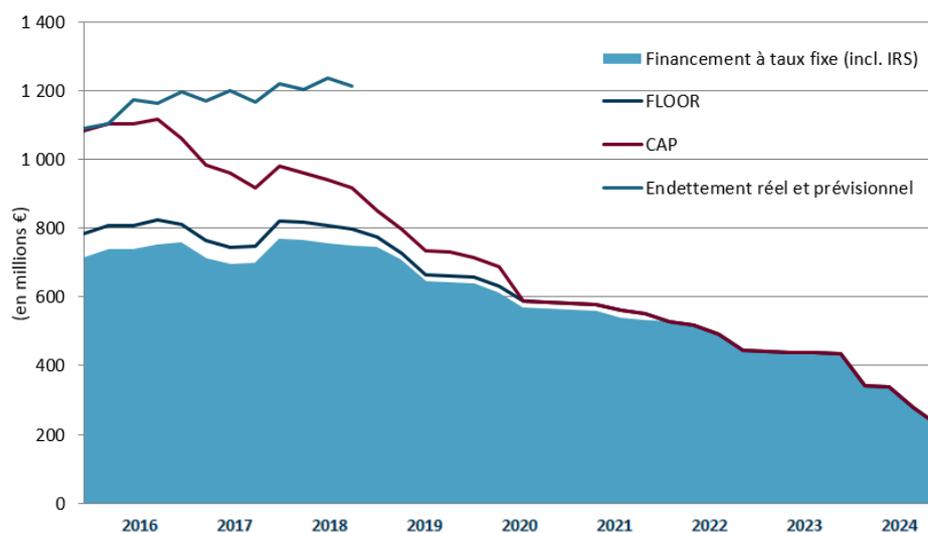
- l'acquisition de sept IRS pour un montant notionnel total de 175 millions € couvrant les périodes de janvier 2016 à janvier 2024 (75 millions €), à juillet 2024 (50 millions €) et à avril 2025 (50 millions €) ; le taux moyen des IRS s'élève à 0,4872% ;
- l'acquisition de deux CAP à respectivement 0,50% (30 millions €) et 0,85% (25 millions €) couvrant une période de 5 années démarrant en juillet 2015 ;
- l'acquisition d'un COLLAR à (0,5475% - 1,15%) (20 millions €) couvrant une période de 6 années démarrant en janvier 2016 ;
- la prolongation de deux IRS existants de 7 et 8 années complémentaires (pour un notionnel total de 50 millions €) dont l'échéance initiale était prévue fin 2017.

En outre, au cours de l'exercice 2015, Befimmo a restructuré plusieurs IRS (portant sur un notionnel total de 140 millions €) ainsi que ses Cross Currency Swaps (portant sur un notionnel total de 150 millions €) en plaçant leurs niveaux de couverture aux taux de marché.

Début 2016, Befimmo a mis en place deux IRS portant sur un notionnel de 55 millions € avec une maturité à fin 2025.

¹⁷ Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale. Considérant les instruments de couvertures actifs à partir de la première semaine de janvier 2016.

Évolution du portefeuille de couverture et des financements à taux fixes existants (au 16.02.2016)



Moyenne annuelle		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CAP	Notionnel (en millions €)	366	264	190	94	47	20	-	-	-
	Taux moyen (en %)	1,49%	1,38%	1,32%	0,83%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-
FLOOR	Notionnel (en millions €)	70	51	50	22	20	20	-	-	-
	Taux moyen (en %)	0,94%	0,72%	0,71%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-
Financements à taux fixe (incl. IRS)	Notionnel (en millions €)	736	716	760	685	596	548	496	438	296
	Taux moyen ^(a) (en %)	1,22%	1,06%	1,01%	1,04%	1,09%	1,08%	1,01%	0,91%	0,93%

^(a) Taux fixe moyen hors marge de crédit.

7. Action Befimmo

Chiffres clés

	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions émises	23 021 293	22 673 609
Nombre d'actions non détenues par le groupe	23 021 293	22 138 280
Nombre moyen d'actions non détenues par le groupe	22 198 549	21 570 715
Cours le plus haut (en €)	69,70	63,70
Cours le plus bas (en €)	53,59	49,14
Cours de clôture (en €)	55,00	60,21
Nombre d'actions traitées ^(a)	20 379 355	12 777 448
Volume moyen journalier ^(a)	79 607	50 108
Vélocité du flottant ^(a)	116%	77%
Pourcentage de distribution (par rapport à l'EPRA earnings)	89%	89%
Dividende brut (en € par action)	3,45	3,45
Rendement brut ^(b)	6,27%	5,73%
Return sur cours ^(c)	-2,92%	26,47%

^(a) Source : Kempen & Co. Sur base des négociations sur toutes les plateformes.

^(b) Dividende brut divisé par le cours de bourse de clôture.

^(c) Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de l'exercice en tenant compte de réinvestissement du dividende brut et de la participation au dividende optionnel.

Évolution du cours de bourse

Dans un contexte de marchés financiers volatils, l'action Befimmo a connu d'importantes fluctuations au cours de l'exercice 2015. Elle a clôturé le 31 décembre 2015 à 55,00 € contre 60,21 € un an auparavant. En tenant compte du réinvestissement des dividendes, distribué en 2015 (3,45 € brut par action) elle a offert un return sur cours de -2,92% sur un an. Sur 20 ans, depuis son introduction en bourse, l'action présente un return total annualisé de 7,5%¹⁸.

Il est à noter que le nombre total d'actions émises de Befimmo est passé de 22.673.609 à 23.021.293 au cours de l'exercice, soit une augmentation de 1,5%, suite à la création de 347.684 actions liée à la distribution de l'acompte sur dividende en actions en décembre.

Au 31 décembre 2015 l'action Befimmo se négociait à sa valeur intrinsèque. Au 31 décembre 2015 la capitalisation boursière de Befimmo s'élevait à 1.266.171.115 €.

Sur base des transactions enregistrées sur toutes les plateformes de marché, l'action Befimmo présente une liquidité en croissance, avec un volume moyen quotidien d'environ 79.607¹⁹ actions, ce qui correspond à une vélocité du flottant de l'ordre de 116%. Cette augmentation du volume moyen quotidien est en ligne avec les tendances générales de marché.

¹⁸ En tenant compte du réinvestissement du dividende brut (source : KBC Securities).

¹⁹ Source : Kempen & Co.

8. Dividende de l'exercice 2015

Distribution de l'acompte sur dividende : 44% réinvesti en actions nouvelles

Une proportion de 44% de l'acompte sur dividende de l'exercice 2015 a été distribuée sous forme d'actions nouvelles (soit 347.684 nouvelles actions) au prix de 54,39 € par action, ce qui a conduit à une augmentation des fonds propres de la Société de 18,9 millions €.

Solde du dividende de l'exercice 2015

À l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le mardi 26 avril 2016 et qui sera amenée à approuver les comptes de l'exercice 2015, sera proposée la distribution d'un solde de dividende de 0,86 € brut par action.

Ce solde de dividende viendra en complément de l'acompte sur dividende de 2,59 € brut par action distribué en décembre 2015, portant comme prévu le dividende total de l'exercice à 3,45 € brut par action.

9. Calendrier de l'actionnaire 2016

Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2015	le vendredi 25 mars 2016
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2015	le mardi 26 avril 2016
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2015 sur présentation du coupon n°30	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 4 mai 2016
- Date d'arrêté (Record date)	le jeudi 5 mai 2016
- Mise en paiement	à partir du vendredi 6 mai 2016
Déclaration intermédiaire au 31 mars 2016	le mercredi 4 mai 2016 ^(a)
Publication des résultats semestriels et mise en ligne du Rapport Financier Semestriel 2016	le mercredi 27 juillet 2016 ^(a)
Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2016	le jeudi 27 octobre 2016 ^(a)
Mise en paiement de l'acompte ^(b) sur dividende de l'exercice 2016 sur présentation du coupon n°31	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le lundi 19 décembre 2016
- Date d'arrêté (Record date)	le mardi 20 décembre 2016
- Mise en paiement	à partir du mercredi 21 décembre 2016
Publication des résultats annuels au 31 décembre 2016	le jeudi 16 février 2017 ^(a)
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2016	le vendredi 24 mars 2017
Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016	le mardi 25 avril 2017
Mise en paiement du solde ^(b) du dividende de l'exercice 2016 sur présentation du coupon n°32	
- Détachement du coupon (Ex-date)	le mercredi 3 mai 2017
- Date d'arrêté (Record date)	le jeudi 4 mai 2017
- Mise en paiement	à partir du vendredi 5 mai 2017

^(a) Publication après clôture de la bourse.

^(b) Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

10. Perspectives et prévision de dividende²⁰

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de vérification des prévisions d'EPRA earnings pour les années se clôturant le 31 décembre 2016, 2017 et 2018 sont terminés quant au fond. Ces travaux n'ont pas révélé d'éléments indiquant que ces prévisions ne seraient pas établies de manière cohérente avec les hypothèses établies et approuvées par le Conseil d'administration et que la base comptable utilisée ne serait pas cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers.

Les perspectives des trois prochains exercices, établies selon les normes IFRS et présentées sur base consolidée, sont préparées d'une part, sur la base des éléments connus lors de l'arrêt des comptes annuels (notamment les contrats existants) et d'autre part, sur la base d'hypothèses et d'appréciations de certains risques établies par Befimmo.

Befimmo s'abstient de publier des prévisions de variation de valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et de variation des justes valeurs du portefeuille (IAS 40). Les agrégats IAS 39 et 40 sont en effet des éléments non réalisés du compte de résultats. En matière de prévisions, Befimmo se limite donc aux EPRA earnings futurs.

Perspectives d'EPRA earnings

Les prévisions sont formulées à périmètre stable en termes d'actifs immobiliers et de fonds propres. Il est toutefois tenu compte de l'hypothèse que les actionnaires utilisent chaque année la possibilité d'obtenir le dividende en actions nouvelles à concurrence de 30%²¹ du montant de l'acompte sur dividende net de précompte mobilier proposé en décembre²², ainsi que des cessions d'immeubles (devenus non-stratégiques) qui sont envisagées en 2016 (pour environ 14,63 millions € sur base de la juste valeur au 31 décembre 2015 des immeubles concernés, représentant un loyer en cours annuel de 1,1 million € au 31 décembre 2015). Elles ne tiennent donc pas compte de nouvelles acquisitions ou d'éventuels nouveaux investissements, à l'exception toutefois des travaux prévus. Par conséquent, aucune hypothèse de croissance n'est reprise dans les projections.

²⁰ **Disclaimer** Ces perspectives ne peuvent pas être interprétées comme un engagement de Befimmo. Leur réalisation effective dépend en effet d'un certain nombre de facteurs que Befimmo ne maîtrise pas, comme l'évolution des marchés immobilier et financier. Étant donné le contexte actuel d'incertitude et de stagnation économique, les hypothèses utilisées sont susceptibles de connaître une volatilité importante dans le futur. Les hypothèses et appréciations de risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été formulées mais, compte tenu de l'impossibilité de prévoir les événements futurs, elles pourraient s'avérer correctes ou non. La réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Befimmo, ou de l'évolution du marché, peut donc s'avérer substantiellement différente de ces perspectives. Étant donné ces incertitudes, les actionnaires sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces prévisions. Ces prévisions ne valent en outre qu'à la date de la rédaction de ce communiqué. Befimmo ne s'engage pas à actualiser ces prévisions, par exemple pour refléter un changement des hypothèses sur lesquelles elles se fondent, sous réserve bien entendu de ses obligations légales en la matière, notamment celles édictées par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé.

²¹ En 2015, une proportion de 44% des coupons représentatifs du dividende a été réinvestie en actions nouvelles.

²² Le montant de l'acompte sur dividende retenu dans les perspectives (portant sur trois trimestres) est supposé constant à 2,59 € brut par action.

Hypothèses

Les hypothèses externes et internes qui ont été considérées pour l'établissement des perspectives sont les suivantes :

	Réalisé	Hypothèses		
	2015	2016	2017	2018
Hypothèses externes				
Évolution de l'indice santé (moyenne annuelle)	1,05%	1,54%	1,20%	1,30%
Moyenne des taux d'intérêt Euribor 1 et 3 mois	-0,05%	-0,22%	-0,16%	0,18%
Hypothèses internes				
Impact de l'indice santé sur les loyers (base annuelle)	1,19%	1,45%	1,20%	1,30%
Taux de perception des loyers ^(a)	91,87%	91,93%	92,85%	90,29%
Coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus)	2,66%	2,20%	2,28%	2,37%
Nombre total d'actions	23 021 293	23 277 085	23 535 719	23 787 888

^(a) Le revenu réalisé net/revenu potentiel est égal au résultat de la division de l'ensemble des loyers effectivement perçus pendant cet exercice par l'ensemble des loyers qui auraient été perçus pendant cet exercice si, outre les espaces loués, les espaces vacants avaient également été tous loués pendant tout cet exercice à la valeur locative estimée (VLE).

- Les taux d'indexation appliqués sur les loyers sont basés sur les perspectives d'évolution de l'indice santé établies par le Bureau du Plan (plan à 5 ans publié en juillet 2015 et mise à jour des perspectives à court terme en décembre 2015).
- Les taux d'intérêt correspondent à la moyenne des prévisions des taux Euribor 1 et 3 mois établies par trois institutions financières belges importantes et des taux de marché (taux « forward ») sur les trois prochains exercices. Ces prévisions ont été établies fin janvier 2016.
- Les hypothèses de taux de perception de loyers sont établies sur base d'une appréciation individuelle de chaque bail. Celui-ci correspond au rapport du revenu réalisé net (2015) ou budgété (2016 et suivantes) sur le revenu potentiel.
- Le coût moyen de financement considère l'ensemble des charges financières, y inclus l'amortissement linéaire théorique des primes payées pour l'achat d'instruments de couvertures.

Hypothèses immobilières

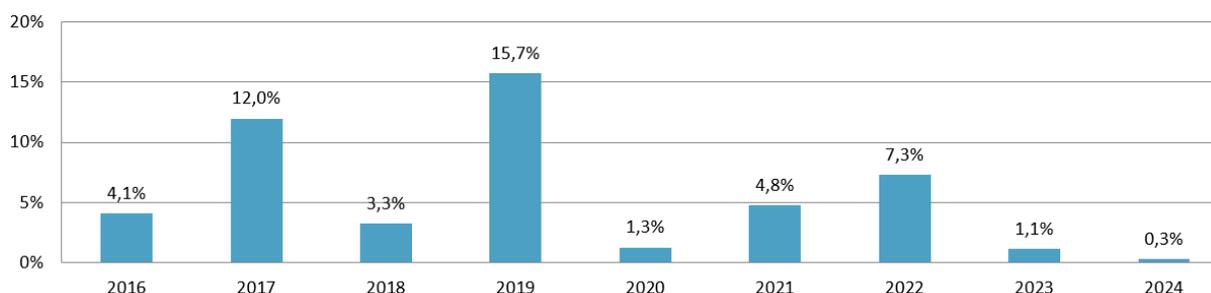
Au-delà des tendances générales de marché, Befimmo a intégré dans ses perspectives les caractéristiques propres à ses immeubles, principalement en termes de situation locative du portefeuille (notamment la durée résiduelle d'occupation), de réversion potentielle des loyers et de degré de vétusté des immeubles (performances techniques, environnementales, etc.).

Échéances des baux

Le graphique repris ci-après illustre l'impact en année pleine (en %) des échéances des baux (1^{ère} échéance possible). Cet impact est calculé sur base du loyer annuel en cours au 31 décembre 2015. Chaque pourcentage correspond à la somme des loyers des baux ayant une échéance finale ou intermédiaire pendant l'année²³.

²³ Les loyers des baux ayant une échéance en décembre sont repris dans l'année qui suit cette échéance.

Échéances des baux (première échéance possible) – Impact en année pleine (en %)

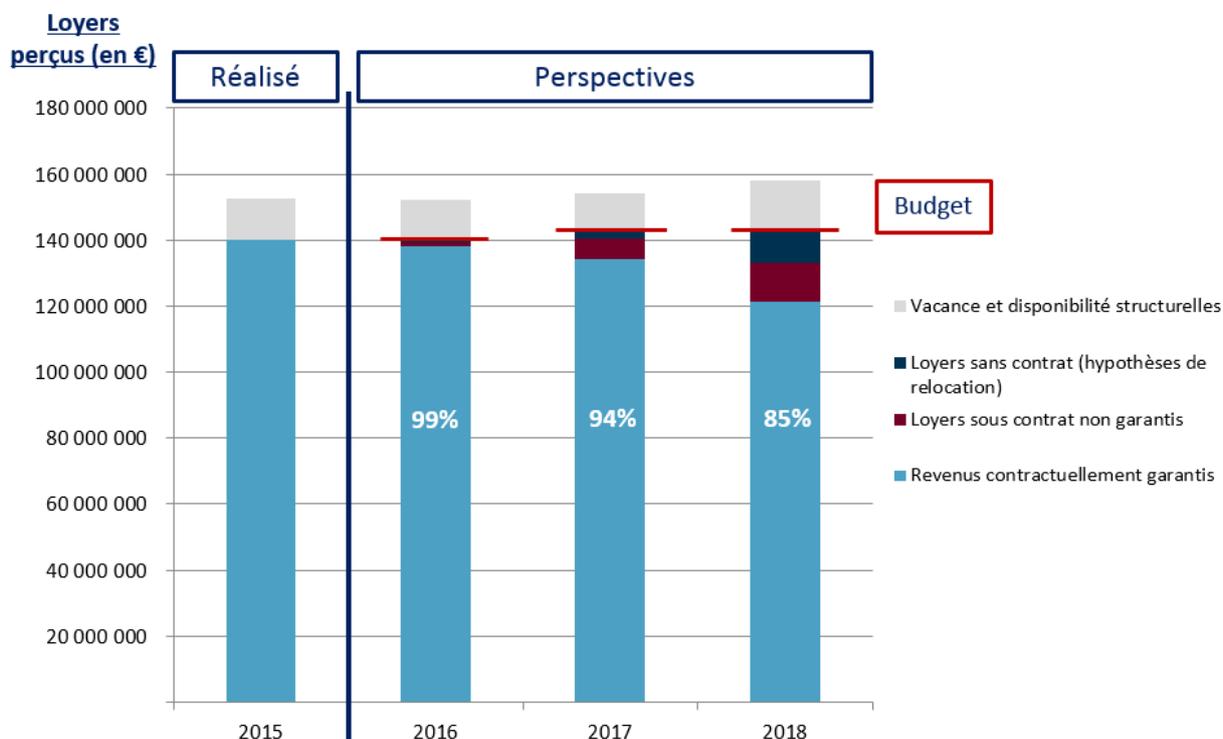


Revenus contractuellement sécurisés

Le graphique qui suit illustre les risques sur les revenus considérés dans les perspectives. Les loyers potentiellement à risque (ayant une échéance durant les trois prochaines années) sont considérés dans les perspectives d'EPRA earnings sur base d'une estimation de probabilité de départ du locataire.

À titre d'exemple, pour l'exercice 2016 ce graphique met en évidence que les revenus budgétés sont contractuellement garantis à hauteur de 99%. Pour cette même année, 1% du revenu budgété est donc sous contrat non garanti (existence d'une échéance) et/ou constitué d'hypothèses de relocation. Notons également que le potentiel de loyer sur les surfaces vacantes (représenté en gris clair dans le graphique) est évalué sur base de la valeur locative estimée.

Revenus contractuellement sécurisés



Travaux planifiés et estimés pour les trois prochaines années

	Surfaces locatives	Localisation	Type	Perspectives (en millions €)		
				2016	2017	2018
Ikaros Business Park Phase I	9 600 m ²	Bruxelles, périphérie	Rénovation	2,9	6,5	-
Brederode 9 et Namur 48	8 200 m ²	Bruxelles CBD, centre	Rénovation	10,1	-	-
Brederode Corner	6 500 m ²	Bruxelles CBD, centre	Rénovation	0,3	4,1	9,0
WTC IV	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	12,0	1,8	*
Quatuor Building	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Construction	2,3	4,3	36,5
Paradis Phase 2	20 000 m ²	Liège	Construction	2,6	17,7	26,7
Investissements énergétiques et autres	-	-	-	27,8	15,2	7,1
Total	-	-	-	58,1	49,7	79,3

* Montant en fonction de la commercialisation.

Tableau prévisionnel d'EPRA earnings

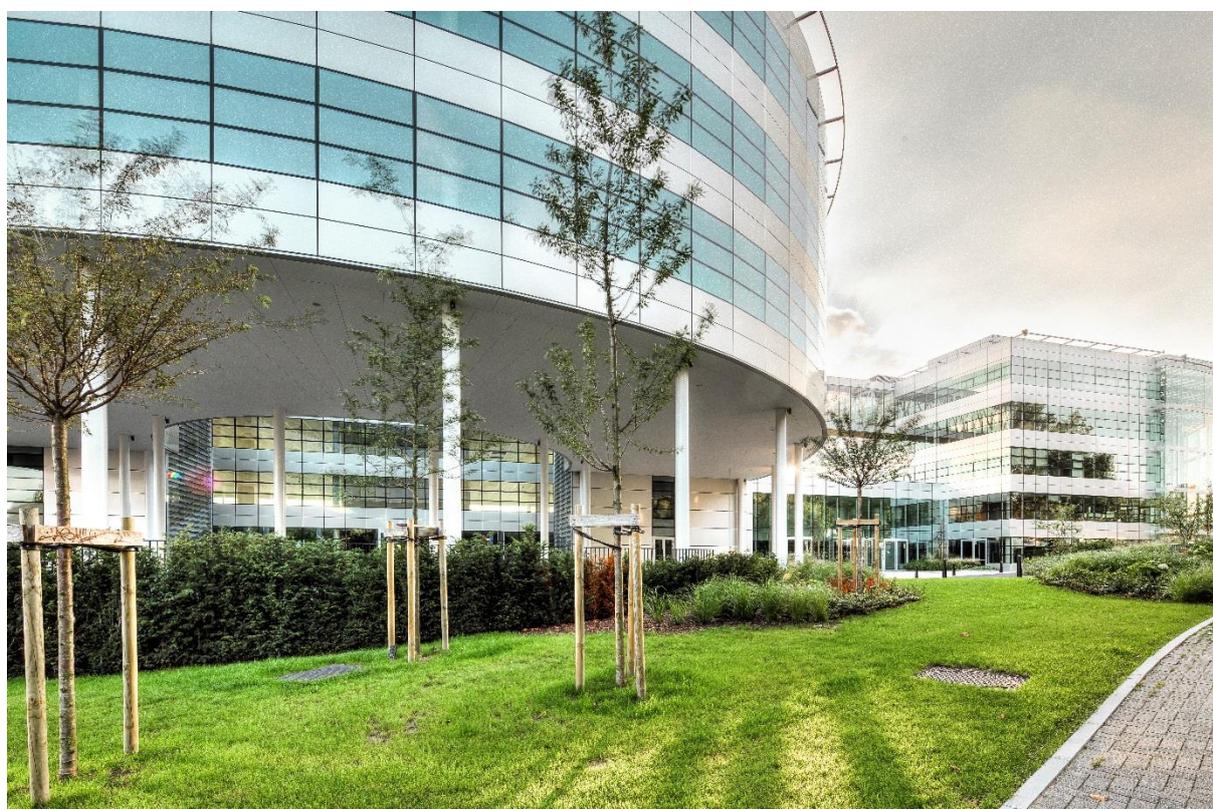
(en milliers €)	Réalisé	Perspectives		
	2015	2016	2017	2018
Revenus locatifs	140 063	140 051	142 991	142 832
Charges relatives à la location	- 553	- 919	- 960	- 968
Résultat locatif net	139 510	139 133	142 031	141 864
Charges immobilières nettes	-12 808	-16 144	-10 539	-7 972
Résultat d'exploitation des immeubles	126 702	122 989	131 492	133 892
Frais généraux de la Société	-9 930	-10 533	-11 472	-11 483
Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)	-1 536	-1 060	- 281	261
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	115 236	111 396	119 739	122 670
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)	-27 495	-23 501	-25 561	-26 511
Impôts	-1 459	-1 170	-1 175	-1 180
EPRA earnings	86 282	86 724	93 003	94 980
EPRA earnings (en € par action)	3,89	3,77	3,99	4,03
<i>Nombre d'actions moyen</i>	<i>22 198 549</i>	<i>23 032 506</i>	<i>23 288 423</i>	<i>23 546 773</i>

Prévision de dividende de l'exercice 2016

Il résulte des hypothèses prises pour l'établissement des prévisions qu'à périmètre constant, l'exercice 2016 devrait être caractérisé par un EPRA earnings d'un niveau de 3,77 € par action.

Toutes choses restant égales par ailleurs et sur base de ces prévisions, Befimmo prévoit un dividende brut de 3,45 € par action pour l'exercice 2016. Il pourrait encore être payé via un acompte²⁴ de 2,59 € en décembre 2016 et un solde²⁵ de 0,86 € en mai 2017. Sur base du cours de bourse de 55,00 € et sur base de la valeur intrinsèque de 54,96 € au 31 décembre 2015, ce dividende donnerait un rendement brut de 6,3%.

Le dividende des exercices ultérieurs dépendra de la conjoncture économique et des opportunités d'investissements que la Société saisira, tout en continuant à bénéficier des revenus stables liés au caractère défensif de son patrimoine immobilier.



²⁴ Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

²⁵ Sous réserve d'une décision du Conseil d'administration.

Befimmo est fière de présenter son nouveau site internet :
www.befimmo.be

Le Rapport Financier Annuel 2015 sera disponible au siège de la Société et sur le site internet à partir du vendredi 25 mars 2016.

Befimmo s'inscrit pleinement dans la tendance à la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière de responsabilité sociétale - visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information - en souscrivant aux EPRA reporting guidelines et aux lignes directrices GRI G4.

Befimmo est une Société Immobilière Réglementée (SIR), opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de haute qualité situés en Belgique, principalement à Bruxelles, et au Grand-Duché de Luxembourg.

Son portefeuille comprend aujourd'hui une centaine d'immeubles de bureaux, pour une surface globale de plus de 850.000 m².

La juste valeur de son portefeuille a été évaluée au 31 décembre 2015 à 2.388,3 millions €. La Société s'attache à la fois à valoriser son portefeuille actuel et à saisir toute opportunité d'investissement qui s'avère créatrice de valeur pour ses actionnaires.

Cotée sur Euronext Brussels depuis sa création, composante de l'indice BEL 20 depuis mars 2009, Befimmo développe une stratégie visant à optimiser ses résultats dans la durée.

Attentive à une intégration optimale des enjeux du développement durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de responsabilité sociétale.

Informations complémentaires :

Befimmo SA

Caroline Kerremans | IR & External Communication Manager

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles

Tél. : 02/679.38.13 | Fax : 02/679.38.66

Email : c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

11. Annexes

Compte de résultats consolidé (en milliers €)

	31.12.15	31.12.14
I. (+) Revenus locatifs	140 063	139 690
III. (+/-) Charges relatives à la location	- 553	- 995
RÉSULTAT LOCATIF NET	139 510	138 695
IV. (+) Récupération de charges immobilières	7 486	11 525
V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	29 188	26 309
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28 009	-25 834
VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	646	224
RÉSULTAT IMMOBILIER	148 820	150 919
IX. (-) Frais techniques	-9 787	-14 300
X. (-) Frais commerciaux	- 911	-1 092
XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-5 235	-3 586
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-2 494	-2 828
XIII. (-) Autres charges immobilières	-3 691	-5 923
(+/-) Charges immobilières	-22 118	-27 729
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	126 702	123 189
XIV. (-) Frais généraux de la Société	-9 930	-11 110
XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1 675	1 289
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	115 098	113 369
XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	967	632
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 984	9 278
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	127 048	123 280
XX. (+) Revenus financiers	1 066	128
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-25 288	-25 574
XXII. (-) Autres charges financières	-3 415	-2 657
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	- 25	-25 194
(+/-) Résultat financier	-27 662	-53 298
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	99 386	69 982
XXV. (-) Impôts des sociétés	-1 459	-1 119
(+/-) Impôts	-1 459	-1 119
RÉSULTAT NET	97 927	68 863
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (€/action)	4,41	3,19
Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - non recyclables	131	- 530
RÉSULTAT GLOBAL	98 058	68 333

Bilan consolidé (en milliers €)

ACTIF	31.12.15	31.12.14
I. Actifs non courants	2 459 828	2 322 040
A. Goodwill	14 552	14 808
C. Immeubles de placement	2 387 806	2 283 268
D. Autres immobilisations corporelles	997	709
E. Actifs financiers non courants	54 809	21 461
F. Créances de location-financement	1 664	1 794
II. Actifs courants	40 406	31 891
A. Actifs détenus en vue de la vente	484	1 967
B. Actifs financiers courants	1 814	1 740
C. Créances de location-financement	131	128
D. Créances commerciales	21 226	20 529
E. Créances fiscales et autres actifs courants	12 996	3 562
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	215	82
G. Comptes de régularisation	3 540	3 883
TOTAL DE L'ACTIF	2 500 234	2 353 931
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31.12.15	31.12.14
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 265 295	1 195 448
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 265 295	1 195 448
A. Capital	323 661	319 066
B. Primes d'émission	702 548	688 688
C. Réserves	198 497	175 070
D. Résultat net de l'exercice	40 589	12 624
PASSIFS	1 234 939	1 158 483
I. Passifs non courants	674 530	557 623
B. Dettes financières non courantes	659 360	534 261
a. Établissements de crédit	209 080	175 880
c. Autres	450 280	358 381
<i>Émissions obligataires</i>	161 910	161 842
<i>EUPP</i>	103 813	30 000
<i>USPP</i>	182 809	164 579
<i>Garanties reçues</i>	1 749	1 960
C. Autres passifs financiers non courants	15 169	23 362
II. Passifs courants	560 410	600 859
A. Provisions	2 239	2 854
B. Dettes financières courantes	464 547	514 301
a. Établissements de crédit	70 797	30 763
c. Autres	393 750	483 538
<i>Émissions obligataires</i>	-	110 038
<i>Billets de trésorerie</i>	393 750	373 500
C. Autres passifs financiers courants	-	161
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	56 483	57 277
E. Autres passifs courants	4 920	4 607
F. Comptes de régularisation	32 221	21 659
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2 500 234	2 353 931