

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- INFORMATION RÉGLEMENTÉE - EMBARGO | 26 OCTOBRE 2017 | 17H40 -

### Déclaration intermédiaire au 30 septembre 2017

#### → EPRA earnings en ligne avec les perspectives ←

- Un nouvel espace multifonctionnel : le « futur ex-WTC I & II »
  - Partenariat stratégique avec la société Silversquare
    - Stabilité de la juste valeur du portefeuille
      - EPRA earnings de 2,85 € par action
      - Résultat net de 4,56 € par action
    - Valeur intrinsèque de 58,45 € par action
- Acompte sur dividende de 2,59 € brut par action, payable en décembre

---

#### TABLE DES MATIERES

|   |    |
|---|----|
| 1. EVENEMENTS MARQUANTS DU TROISIEME TRIMESTRE.....   | 2  |
| 2. PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2017 ..... | 2  |
| 3. RAPPORT FINANCIER AU 30 SEPTEMBRE 2017 .....       | 6  |
| 4. ACTION BEFIMMO.....                                | 9  |
| 5. PREVISION DE DIVIDENDE.....                        | 10 |
| 6. ANNEXE 1 .....                                     | 12 |
| 7. ANNEXE 2 .....                                     | 15 |
| 8. ANNEXE 3 .....                                     | 18 |

Le Conseil d'administration de Befimmo SA s'est réuni, le 25 octobre 2017, pour établir les états financiers trimestriels consolidés, arrêtés au 30 septembre 2017.

## 1. EVENEMENTS MARQUANTS DU TROISIEME TRIMESTRE

En septembre 2017 Befimmo a annoncé différentes initiatives qui traduisent sa volonté d'anticiper l'évolution profonde et rapide de son marché. Elle élargit sa mission et sa vision sur les espaces de travail de demain, la manière de les concevoir et de les utiliser. Pour de plus amples informations, le communiqué de presse du 18 septembre « [Open minds, open spaces](#) », le communiqué de presse du 19 septembre « [Befimmo et Silversquare unissent leurs forces pour repenser l'immeuble de bureaux](#) » et les présentations « [Open minds, open spaces](#) » et « [Conférence de presse Silversquare @Befimmo](#) » sont disponibles sur le site internet de Befimmo.

## 2. PORTEFEUILLE IMMOBILIER<sup>1</sup> AU 30 SEPTEMBRE 2017

### CHIFFRES CLES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

|  | 30.09.2017              | 30.06.2017              | 31.12.2016<br>Retraité <sup>(a)</sup> | 31.12.2016 <sup>(b)</sup> |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Juste valeur du portefeuille (en millions €)                           | 2 486,1                 | 2 477,1                 | non<br>retraité                       | 2 511,7                   |
| Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location         | 6,08%                   | 6,13%                   | 5,95%                                 | 6,07%                     |
| Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location       | 6,46%                   | 6,49%                   | 6,41%                                 | 6,40%                     |
| Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location         | 93,86%                  | 93,94%                  | 92,22%                                | 94,79%                    |
| Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance | 7,42 ans <sup>(c)</sup> | 7,67 ans <sup>(c)</sup> | 8,10 ans <sup>(c)</sup>               | 8,07 ans                  |
| Durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à l'échéance finale     | 7,95 ans                | 8,22 ans                | 8,61 ans                              | 8,67 ans                  |
| Taux de réversion des immeubles disponibles à la location              | -9,84% <sup>(d)</sup>   | -9,98% <sup>(d)</sup>   | -9,53% <sup>(d)</sup>                 | -9,50%                    |
| EPRA Vacancy Rate <sup>(e)</sup>                                       | 5,37%                   | 5,20%                   | non<br>retraité                       | 5,71%                     |
| EPRA Net Initial Yield (NIY)   | 5,78%                   | 5,83%                   | non<br>retraité                       | 5,65%                     |
| EPRA Topped-up NIY   | 5,98%                   | 6,04%                   | non<br>retraité                       | 5,81%                     |

<sup>(a)</sup> Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers décrites à la page 18 du Rapport Financier Semestriel 2017.

<sup>(b)</sup> Chiffres tels que publiés dans le Rapport Financier Annuel 2016.

<sup>(c)</sup> Hors immeubles Noord Building et WTC II, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 9,21 ans au 31 décembre 2016, à 8,86 ans au 30 juin 2017 et à 8,59 ans au 30 septembre 2017.

<sup>(d)</sup> Hors immeubles Noord Building et WTC II, la réversion s'élèverait à -4,99% au 31 décembre 2016, à -5,03% au 30 juin 2017 et à -4,93% au 30 septembre 2017.

<sup>(e)</sup> Correspondant au taux de disponibilité des immeubles disponibles à la location.

<sup>1</sup> Pour rappel, Befimmo a entrepris, au cours du premier semestre de l'exercice, une analyse critique des méthodes de calcul de ses principaux indicateurs, accompagnée dans cet exercice par le consultant PwC. Cette analyse a amené Befimmo à effectuer des modifications des définitions de ces indicateurs immobiliers. Befimmo calcule ses indicateurs sur base de ces définitions adaptées telles que décrites en page 18 de son Rapport Financier Semestriel 2017. Dans le présent communiqué, Befimmo publie ses indicateurs immobiliers au 30 septembre 2017 par rapport à ceux du 30 juin 2017 et à ceux du 31 décembre 2016, ceux-ci à la fois tels que publiés ainsi que retraités sur la base des nouvelles définitions.

## PROJETS DE RENOVATION ET DE CONSTRUCTION

Au cours des trois premiers trimestres de l'exercice, Befimmo a investi 32,4 millions € dans son portefeuille.

Les principaux projets de rénovation et de construction sont repris dans le tableau ci-dessous.

Pour toute information complémentaire sur ces projets, veuillez consulter les pages 19 à 21 du Rapport Financier Semestriel 2017 disponible sur le site internet de Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

| Immeuble   | Localisation                      | Type  | Certification BREEAM                | Situation locative   | Achèvement prévu                       | Investissement total             |
|--|-----------------------------------|---|-------------------------------------|--|--|----------------------------------|
|  |                                   |   |                                     |  |  | Engagé                           |
| <b>Brederode Corner</b><br>6.500 m <sup>2</sup>              | Bruxelles CBD<br>Centre           | Rénovation  | Design<br>« Excellent »<br>visé     | En cours de commercialisation  | Q3 2019                                | 14 millions €                    |
| <b>Guimard</b><br>5.500 m <sup>2</sup>                       | Bruxelles CBD<br>Quartier Léopold | Rénovation  | Design<br>« Excellent »<br>visé     | En cours de commercialisation  | Q3 2017                                | 13 millions €                    |
| <b>Eupen – Rathausplatz</b><br>7.200 m <sup>2</sup>          | Eupen<br>Wallonie                 | Rénovation -<br>construction  | -                                   | 100% loué pour une durée de 25 ans à partir de la livraison  | Phase 1 : Q3 2018<br>Phase 2 : Q4 2019 | 14 millions € <sup>(a)</sup>     |
| <b>Quatuor Building</b><br>60.000 m <sup>2</sup>             | Bruxelles CBD<br>Espace Nord      | Démolition<br>Noord Building<br>et construction<br>Quatuor Building | Design<br>« Excellent »<br>visé     | En cours de commercialisation -<br>22.000 m <sup>2</sup> pré-loués pour une durée de 15 ans à partir de la livraison | 2020                                   | 150 millions €                   |
|  |                                   |   |                                     |  |  | <b>À engager potentiellement</b> |
| <b>Paradis Express</b><br>35.000 m <sup>2</sup>              | Liège<br>Wallonie                 | Construction  | Design<br>« Excellent »<br>visé     | -  | 2020                                   | 50 millions € <sup>(b)</sup>     |
| <b>« Futur ex-WTC I &amp; II »</b><br>100.000 m <sup>2</sup> | Bruxelles CBD<br>Espace Nord      | Démolition -<br>construction  | À confirmer                         | -  | À confirmer                            | 300 millions €                   |
| <b>WTC IV</b><br>53.500 m <sup>2</sup>                       | Bruxelles CBD<br>Espace Nord      | En fonction de la commercialisation                                 | Design<br>« Outstanding »<br>obtenu | -  | En fonction de la commercialisation    | 140 millions €                   |

<sup>(a)</sup> Les 18,0 millions € qui apparaissent dans le Rapport Financier Annuel 2016 comprennent la valeur d'acquisition du projet Eupen (l'acquisition étant intervenue durant le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2017).

<sup>(b)</sup> Coût de construction « all-in » pour la partie bureaux (21.000 m<sup>2</sup>).

## VARIATION DES JUSTES VALEURS<sup>2</sup> DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

| Bureaux  | Variation sur le trimestre <sup>(a)</sup><br>(en %) | Quote-part du portefeuille <sup>(b)</sup><br>(30.09.2017)<br>(en %) | Juste valeur<br>(30.09.2017)<br>(en millions €) | Juste valeur<br>(30.06.2017)<br>(en millions €) | Juste valeur<br>(31.12.2016)<br>(en millions €) |
|--|---|---|---|---|---|
| Bruxelles CBD et assimilé <sup>(c)</sup>   | 0,39%   | 53,1%   | 1 319,3   | 1 289,8   | 1 423,0   |
| Bruxelles décentralisé   | -1,38%  | 3,5%  | 87,7  | 88,5  | 88,4  |
| Bruxelles périphérie   | -0,65%  | 5,8%  | 144,2   | 143,6   | 147,0   |
| Flandre  | -0,35%  | 19,7%   | 488,8   | 490,5   | 493,4   |
| Wallonie   | -0,31%  | 7,9%  | 196,2   | 196,8   | 194,2   |
| Luxembourg ville   | 5,58%   | 4,4%  | 108,5   | 102,7   | 99,3  |
| <i>Immeubles disponibles à la location</i>   | <i>0,27%</i>  | <i>94,3%</i>  | <i>2 344,8</i>                                  | <i>2 311,9</i>                                  | <i>2 445,3</i>                                  |
| <i>Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location</i> | <i>-4,33%</i>                                       | <i>5,7%</i>   | <i>141,4</i>                                    | <i>165,2</i>                                    | <i>66,3</i>                                     |
| <b>Immeubles de placement</b>  | <b>0,00%</b>  | <b>100,0%</b>   | <b>2 486,1</b>                                  | <b>2 477,1</b>                                  | <b>2 511,7</b>                                  |
| <b>Total</b>   | <b>0,00%</b>  | <b>100,0%</b>   | <b>2 486,1</b>                                  | <b>2 477,1</b>                                  | <b>2 511,7</b>                                  |

<sup>(a)</sup> La variation sur le trimestre correspond à la variation de la juste valeur entre le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et le 30 septembre 2017 (hors le montant des investissements et désinvestissements).

<sup>(b)</sup> La quote-part du portefeuille est calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille au 30 septembre 2017.

<sup>(c)</sup> Y compris la zone Bruxelles aéroport où se trouve l'immeuble Gateway.

La juste valeur du portefeuille consolidé de Befimmo s'élève à 2 486,1 millions € au 30 septembre 2017, par rapport à la juste valeur de 2.477,1 millions € au 30 juin 2017 et de 2.511,7 millions € au 31 décembre 2016.

Cette évolution de valeur, sur les trois premiers trimestres de l'exercice, intègre :

- ◆ les désinvestissements réalisés:
  - l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode ; et
  - les cessions des immeubles Liège-Digneffe et Ninove à des valeurs en ligne avec leur juste valeur ;
- ◆ les investissements réalisés.

En dehors du montant des investissements et du désinvestissement, la variation de la juste valeur du portefeuille reste stable au cours du troisième trimestre de l'exercice.

<sup>2</sup> 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 €.

## TAUX D'OCCUPATION SPOT<sup>3</sup>, DUREE MOYENNE PONDEREE DES BAUX EN COURS ET LOCATIONS EFFECTUEES

Le taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location s'établit, au 30 septembre 2017, à 93,86%, par rapport au taux de 93,94% au 30 juin 2017 et de 92,22% au 31 décembre 2016<sup>4</sup>.

La durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur prochaine échéance<sup>5</sup> s'établit à 7,42 ans au 30 septembre 2017 contre 7,67 ans au 30 juin 2017 et 8,10 ans au 31 décembre 2016<sup>4</sup>. La durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à leur échéance finale s'établit quant à elle à 7,95 ans au 30 septembre 2017.

Il est important de préciser que Befimmo calcule la durée moyenne pondérée des baux en cours uniquement sur base des immeubles disponibles à la location ; les baux des immeubles en projet et qui ne prendront cours qu'au terme des travaux, comme c'est notamment le cas pour les projets Quatuor avec le bail Beobank (durée de 15 ans) et Eupen avec le bail de la Régie des Bâtiments (durée de 25 ans), ne sont donc pas inclus dans le calcul de ce ratio.

Depuis le début de l'exercice, Befimmo a signé de nouveaux baux et des renouvellements de baux pour une superficie de 58.091 m<sup>2</sup>, contre 29.427 m<sup>2</sup> signés au cours des trois premiers trimestres de l'exercice 2016. Cette superficie tient compte de l'accord signé avec Beobank (22.000 m<sup>2</sup>) et l'obtention du marché public de promotion à Eupen (7.200 m<sup>2</sup>).

## RENDEMENT LOCATIF GLOBAL

|   | Immeubles disponibles à la location |            |                                       |                           | Immeubles de placement <sup>(a)</sup> |            |                                       |                           |
|---|-------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------|
|   | 30.09.2017                          | 30.06.2017 | 31.12.2016<br>Retraité <sup>(b)</sup> | 31.12.2016 <sup>(c)</sup> | 30.09.2017                            | 30.06.2017 | 31.12.2016<br>Retraité <sup>(b)</sup> | 31.12.2016 <sup>(c)</sup> |
| <b>Rendement brut courant<sup>(d)</sup></b>   | 6,08%                               | 6,13%      | 5,95%                                 | 6,07%                     | 5,76%                                 | 5,74%      | 5,79%                                 | 5,89%                     |
| <b>Rendement brut potentiel<sup>(e)</sup></b> | 6,46%                               | 6,49%      | 6,41%                                 | 6,40%                     |                                       |            |                                       |                           |

<sup>(a)</sup> En tenant compte des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

<sup>(b)</sup> Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers décrites à la page 18 du Rapport Financier Semestriel 2017.

<sup>(c)</sup> Chiffres tels que publiés dans le Rapport Financier Annuel 2016.

<sup>(d)</sup> Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location : le rapport entre le loyer contractuel brut en cours et la valeur acte en mains.

<sup>(e)</sup> Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location : le rapport entre le loyer potentiel et la valeur acte en mains.

<sup>3</sup> Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location : le rapport entre la valeur locative estimée des surfaces occupées à la date de clôture et la valeur locative estimée totale des immeubles disponibles à la location.

<sup>4</sup> Retraité sur la base des nouvelles définitions.

<sup>5</sup> Hors immeubles Noord Building et WTC II, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 9,21 ans au 31 décembre 2016, à 8,86 ans au 30 juin 2017 et à 8,59 ans au 30 septembre 2017.

### 3. RAPPORT FINANCIER AU 30 SEPTEMBRE 2017

#### CHIFFRES CLES FINANCIERS

|   | 30.09.2017          | 30.06.2017          | 31.12.2016 |
|---|---------------------|---------------------|------------|
| Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €) | 1 495,15            | 1 472,97            | 1 401,35   |
| Valeur intrinsèque (en € par action)                        | 58,45               | 57,58               | 54,78      |
| EPRA NAV <sup>(a)</sup> (en € par action)                   | 58,88               | 57,95               | 55,49      |
| EPRA NNAV <sup>(a)</sup> (en € par action)                  | 58,17               | 57,30               | 54,30      |
| Coût moyen (annualisé) de financement <sup>(b)</sup> (en %) | 2,10 <sup>(c)</sup> | 2,13 <sup>(d)</sup> | 2,26%      |
| Durée moyenne pondérée de la dette (en années)              | 5,02                | 4,97                | 3,66       |
| Ratio d'endettement selon l'Arrêté royal (en %)             | 39,70%              | 41,01%              | 44,65%     |
| Loan-to-value <sup>(e)</sup> (en %)                         | 37,48%              | 39,02%              | 42,33%     |

|  | 30.09.2017<br>(9 mois) | 30.09.2016<br>(9 mois) |
|--|------------------------|------------------------|
| Nombre d'actions émises                        | 25 579 214             | 25 579 214             |
| Nombre moyen d'actions pendant la période      | 25 579 214             | 23 058 635             |
| Résultat net (en € par action)                 | 4,56                   | 1,29                   |
| EPRA earnings <sup>(f)</sup> (en € par action) | 2,85                   | 2,87                   |
| Return sur fonds propres <sup>(g)</sup> (en €) | 4,72                   | 1,85                   |
| Return sur fonds propres <sup>(g)</sup> (en %) | 8,69%                  | 3,39%                  |

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce communiqué de presse.

<sup>(b)</sup> Marge et coût des couvertures inclus. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 1 de ce communiqué de presse.

<sup>(c)</sup> Calculé sur une période de 9 mois.

<sup>(d)</sup> Calculé sur une période de 6 mois.

<sup>(e)</sup> Loan-to-value ("LTV") : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 1 de ce communiqué de presse.

<sup>(f)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 2 de ce communiqué de presse.

<sup>(g)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 1 de ce communiqué de presse.

#### VALEUR DE L'ACTIF NET<sup>6</sup>

Au 30 septembre 2017, la valeur totale de l'actif net de Befimmo s'élève à 1.495,2 millions €.

La valeur intrinsèque s'établit donc à 58,45 € par action au 30 septembre 2017, par rapport à 57,58 € par action au 30 juin 2017 et à 54,78 € par action au 31 décembre 2016.

<sup>6</sup> Audit des comptes : les comptes trimestriels ne sont pas audités. Les comptes semestriels font l'objet d'une revue limitée et les comptes annuels d'un audit.

## Evolution de la valeur intrinsèque

|   | (en millions €) | (en € par action) | Nombre d'actions émises |
|---|-----------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Valeur intrinsèque au 31 décembre 2016</b>                                     | <b>1 401,35</b> | <b>54,78</b>      | <b>25 579 214</b>       |
| Solde de dividende de l'exercice 2016 (distribué en mai 2017)                     | - 23,02         |                   |                         |
| Résultat de la période  | 116,65          |                   |                         |
| Autres éléments du résultat global - écarts actuariels sur obligations de pension | 0,17            |                   |                         |
| <b>Valeur intrinsèque au 30 septembre 2017</b>                                    | <b>1 495,15</b> | <b>58,45</b>      | <b>25 579 214</b>       |
|   | 30.09.2017      | 31.12.2016        |                         |
| EPRA NAV (en € par action)  | 58,88           | 55,49             |                         |
| EPRA NNAV (en € par action)   | 58,17           | 54,30             |                         |

Les méthodes de calcul de l'EPRA NAV et NNAV sont détaillées dans l'Annexe 2 de ce communiqué de presse.

## EVOLUTION DES RESULTATS<sup>7</sup>

| (en milliers €)  | 30.09.2017     | 30.09.2016     |
|--|----------------|----------------|
| Résultat locatif net   | 107 004        | 102 257        |
| <i>Résultat locatif net hors lissage</i>   | 105 787        | 101 719        |
| <i>Lissage des gratuités/concessions</i>   | 1 216          | 538            |
| Charges immobilières nettes <sup>(a)</sup>   | -8 227         | -10 842        |
| <b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>   | <b>98 777</b>  | <b>91 416</b>  |
| Frais généraux   | -8 559         | -7 091         |
| Autres revenus et charges d'exploitation <sup>(a)</sup>  | -1 208         | - 539          |
| <b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>   | <b>89 010</b>  | <b>83 786</b>  |
| <b>Marge opérationnelle<sup>(a)</sup></b>  | <b>83,2%</b>   | <b>81,9%</b>   |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement  | 22 058         | 1 146          |
| <b>Résultat immobilier net<sup>(a)</sup></b>   | <b>111 067</b> | <b>84 932</b>  |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) <sup>(a)</sup>                              | -15 157        | -16 638        |
| Impôts   | - 911          | - 904          |
| <b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers<sup>(a)</sup></b> | <b>94 999</b>  | <b>67 390</b>  |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement   | 17 120         | -4 559         |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers   | 4 531          | -33 026        |
| <b>Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b>                                  | <b>21 652</b>  | <b>-37 585</b> |
| Résultat net   | 116 650        | 29 805         |
| EPRA earnings  | 72 941         | 66 244         |
| <b>Résultat net (en € par action)</b>  | <b>4,56</b>    | <b>1,29</b>    |
| <b>EPRA earnings (en € par action)</b>   | <b>2,85</b>    | <b>2,87</b>    |

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 1 de ce communiqué de presse.

<sup>7</sup> Audit des comptes : les comptes trimestriels ne sont pas audités. Les comptes semestriels font l'objet d'une revue limitée et les comptes annuels d'un audit.

## Analyse

La hausse du **Résultat locatif net** de 4,6% par rapport à la même période l'année passée s'explique en grande partie par la contribution de l'immeuble Gateway (prise en cours du bail en décembre 2016). La hausse de revenu est cependant atténuée suite à l'octroi de l'emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode. Le résultat locatif net « Like-for-Like »<sup>8</sup> est en hausse de 1,51% par rapport à la même période de l'année passée.

Les **Charges immobilières nettes** passent de 10,8 millions € à 8,2 millions €. Cette évolution est principalement liée, d'une part, à un impact unique ce premier trimestre 2017 lié à la restitution d'un fonds de réserve, d'autre part, à la diminution des charges locatives et taxes sur les immeubles non loués (suite aux locations réalisées cette année et l'année dernière, notamment, dans les immeubles Schuman et Triomphe).

Les **Frais généraux** s'établissent à 8,6 millions € par rapport à 7,1 millions € à la même période l'année passée. Cette évolution s'explique principalement par un effet unique enregistré en 2016 (récupération de taxes).

Le **Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est dès lors en hausse de 5,2 millions € (+6,2%).

Le **Résultat sur vente d'immeubles de placement** de 22,1 millions € résulte principalement de l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode en mars 2017.

Le **Résultat financier** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) est en amélioration et passe de -16,6 millions € sur les trois premiers trimestres de 2016 à -15,2 millions € sur les trois premiers trimestres de 2017. Cette amélioration s'explique par la baisse du taux fixe moyen auquel se finance la Société, suite entre autres au remboursement du « retail bond » de 162 millions € arrivé à son terme en avril 2017. La baisse des charges financières s'explique également par la diminution du volume moyen de l'endettement de 93 millions € suite à l'augmentation de capital réalisée en septembre 2016 et à l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode en mars 2017. Cette évolution est cependant partiellement compensée par une diminution des revenus financiers de 0,9 million € correspondant à la rémunération payée, pendant les 9 premiers mois de 2016, par la société momentanée Codic Immo pour les avances de fonds relatives à la construction de l'immeuble Gateway, réceptionné en décembre 2016.

Au 30 septembre 2017, le **Résultat net** s'établit à 116,7 millions € par rapport à 29,8 millions € au 30 septembre 2016. La variation de la juste valeur des immeubles de placement (hors le montant des investissements et désinvestissements) s'élève à 17,1 millions €, soit une hausse de 0,69% sur les 9 premiers mois de l'exercice. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'établit à 4,5 millions €, reflétant la hausse des taux d'intérêt moyens et longs sur la période, par rapport à -33,0 millions € un an auparavant.

L'**EPRA earnings** s'établit à 72,9 millions € au 30 septembre 2017, en hausse de 10,1% par rapport aux 66,2 millions € constatés au 30 septembre 2016. L'**EPRA earnings par action** de 2,85 € est en légère baisse par rapport à la même période de l'an dernier suite à l'augmentation du nombre d'actions résultant de l'augmentation de capital réalisée en septembre 2016.

Le **Résultat net par action** s'établit à 4,56 €.

---

<sup>8</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe 1 de ce communiqué de presse.



## STRUCTURE FINANCIERE ET POLITIQUE DE COUVERTURE

Au cours du trimestre de l'exercice Befimmo a renégocié et prolongé une ligne bancaire pour un montant total de 130 millions € sur une durée de 5 ans et 5 mois.

Sur cette base, et toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société a couvert ses besoins de financement jusqu'à la fin du premier trimestre de 2019.

Au 30 septembre 2017, les principales caractéristiques de la structure financière de Befimmo sont les suivantes:

- ◆ des financements confirmés pour un montant total de 1.264,25 millions €, utilisés à concurrence de 951,8 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 ses engagements ;
- ◆ un ratio d'endettement de 39,70%<sup>9</sup> (par rapport à 44,65% au 31 décembre 2016) ;
- ◆ un ratio LTV de 37,48%<sup>10</sup> (par rapport à 42,33% au 31 décembre 2016) ;
- ◆ une durée moyenne pondérée de la dette de 5,02 années (par rapport à 3,66 années au 31 décembre 2016) ;
- ◆ un coût moyen de financement (marge et coût des couvertures inclus) s'élevant à 2,10% sur les 9 derniers mois ;
- ◆ des dettes à taux fixes (IRS inclus) pour 82,4% du total de la dette.

## 4. ACTION BEFIMMO

### CHIFFRES CLES DE L'ACTION

|  | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|------------|------------|
| Cours de clôture (en €)                          | 53,37      | 52,06      | 53,36      |
| Valeur intrinsèque (en € par action)             | 58,45      | 57,58      | 54,78      |
| Prime/décote par rapport à la valeur intrinsèque | -8,69%     | -9,59%     | -2,59%     |
| Return sur cours <sup>(a)</sup>                  | 0,94%      | -3,36%     | 3,88%      |

<sup>(a)</sup> Calculé sur une période de 12 mois, se terminant à la clôture de la période en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et le cas échéant de la participation à l'augmentation de capital.

<sup>9</sup> Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

<sup>10</sup> Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

## 5. PREVISION DE DIVIDENDE

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Conseil d'administration confirme la prévision de dividende de 3,45 € brut par action pour l'exercice en cours. La Société confirme, après trois trimestres d'exercice, la distribution d'un acompte sur dividende de 2,59 € brut par action, payable en décembre.

En avril 2018, à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires amenée à approuver les comptes de l'exercice 2017, sera inscrite la proposition de décréter, le cas échéant, l'octroi d'un solde de dividende (actuellement estimé à 0,86 € brut par action) pour l'exercice 2017.

Pour les exercices futurs qui verront l'arrivée quasi simultanée en fin d'un premier cycle de vie des immeubles Noord Building et Tour II du WTC, Befimmo se fixe pour objectif, sans toutefois que cela ne constitue un engagement, d'assurer la pérennité de la politique de dividende. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la lettre aux actionnaires publiée dans le Rapport Financier Annuel 2016 et le communiqué de presse du 18 septembre 2017.

|  |  |
|--|--|
| Mise en paiement de l'acompte sur dividende de l'exercice 2017 sur présentation du coupon n°34           |  |
| - Détachement du coupon ( <i>Ex-date</i> )   | le mardi 19 décembre 2017              |
| - Date d'arrêté ( <i>Record date</i> )   | le mercredi 20 décembre 2017           |
| - Mise en paiement   | à partir du jeudi 21 décembre 2017     |
| Publication des résultats annuels au 31 décembre 2017  | le jeudi 8 février 2018 <sup>(a)</sup> |
| Mise en ligne du Rapport Financier Annuel 2017   | le vendredi 23 mars 2018               |
| Assemblée générale ordinaire de l'exercice clôturé au 31 décembre 2017                                   | le mardi 24 avril 2018                 |
| Mise en paiement du solde <sup>(b)</sup> du dividende de l'exercice 2017 sur présentation du coupon n°35 |  |
| - Détachement du coupon ( <i>Ex-date</i> )   | le mercredi 2 mai 2018                 |
| - Date d'arrêté ( <i>Record date</i> )   | le jeudi 3 mai 2018                    |
| - Mise en paiement   | à partir du vendredi 4 mai 2018        |

<sup>(a)</sup> Publication après clôture de la bourse.

<sup>(b)</sup> Sous réserve d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire.

---

## Befimmo, récompensée pour son Rapport Financier Annuel 2016

Befimmo a reçu un Gold Award Financial Reporting et un Gold Award Sustainability Reporting pour son Rapport Financier Annuel 2016. Ces prix sont décernés chaque année par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

## Befimmo obtient le GRESB<sup>11</sup> GREEN STAR et le CDP<sup>12</sup> LEADERSHIP

En termes de reporting extra-financier, Befimmo a obtenu l'excellent score de 86/100 à l'évaluation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) 2017 et a ainsi décroché pour la quatrième fois la médaille « Green Star ».

Befimmo a également obtenu le CDP (Carbon Disclosure Project) score A- et se trouve à présent dans la catégorie « Leadership ».

---

*Résolument tournée vers l'avenir, Befimmo apporte des réponses adéquates aux besoins du monde de travail. Dans ce contexte, elle investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères de qualité tels que la localisation, l'architecture, les services et le respect de l'environnement.*

*Entreprise humaine, citoyenne, et responsable, Befimmo propose à ses occupants des infrastructures qui allient efficacité et confort de travail. En créant ainsi de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires.*

*Befimmo, société Immobilière Réglementée (SIR), cotée sur Euronext Brussels, est opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de qualité, situés pour la plupart à Bruxelles, dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Au 30 septembre 2017, la juste valeur de son portefeuille a été évaluée à 2.486,1 millions €.*

# Befimmo

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](mailto:c.kerremans@befimmo.be) | [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)

---

<sup>11</sup> [www.gresb.com](http://www.gresb.com)

<sup>12</sup> [www.cdp.net](http://www.cdp.net)

## 6. ANNEXE 1

### GLOSSAIRE DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

| Alternative Performance Measure  | Définition  | Utilité   |
|--|---|---|
| <b>Charges immobilières nettes</b>   | La somme des diverses charges immobilières, nette des montants récupérables auprès des locataires (correspond à la somme des rubriques IV à XIII de l'état consolidé du résultat global).   | Permet de donner une vue synthétique sur l'ensemble des charges immobilières nettes.  |
| <b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors goodwill impairment)</b>   | Rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' de laquelle sont soustraits les dépréciations éventuelles du goodwill (impairment).  | Permet la comparabilité de la rubrique XV 'Autres revenus et charges d'exploitation' entre les prévisions et le réalisé. Les dépréciations éventuelles du goodwill n'étant pas budgétées. |
| <b>Marge opérationnelle</b>  | Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' divisé par le 'Résultat locatif net'.  | Permet d'évaluer la performance opérationnelle de la Société.   |
| <b>Résultat immobilier net</b>   | Le 'Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille' auquel est ajouté la rubrique XVI 'Résultat sur vente d'immeubles de placement'.   | Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.  |
| <b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)</b>     | Le 'Résultat financier' duquel sont soustraits la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers' et les éventuelles plus ou moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers (i.e. close-out costs).  | Permet la comparabilité du résultat financier entre les prévisions et le réalisé.   |
| <b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers</b> | Le 'Résultat net' duquel sont soustraits la rubrique XVIII 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' et la rubrique XXIII 'Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers'.  | Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.   |
| <b>Résultat locatif net « Like-for-Like »</b>  | Le résultat locatif net des immeubles disponibles à la location à périmètre constant durant deux périodes consécutives. Le périmètre du « Like-for-Like » est calculé sur base de la définition de l'EPRA.  | Permet de mesurer l'évolution des revenus locatifs des immeubles disponibles à la location à un périmètre constant durant deux périodes consécutives.                                     |
| <b>Loan-to-value (« LTV »)</b>   | Les dettes financières nominales moins la rubrique bilantaire II.F. 'Trésorerie et équivalents de trésorerie', divisées par la somme composée des rubriques bilantaires I.C. 'Immeubles de placements' et II.A. 'Actifs détenus en vue de la vente'. Les dettes financières nominales sont les dettes financières comptables hors ajustements IFRS, c'est-à-dire hors la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers et le lissage des frais d'émission d'emprunts. | Présente le taux d'endettement calculé sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.  |
| <b>Coût moyen (annualisé) de financement</b>   | Les intérêts payés sur la période considérée, annualisés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité, divisé par la dette financière nominale moyenne sur la période considérée.  | Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.   |
| <b>Return sur fonds propres (en € par action)</b>  | Le return obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société. Le calcul est basé sur le nombre moyen d'actions non détenus par le groupe sur une période de 12 mois.   | Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en €/action) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.  |
| <b>Return sur fonds propres (en %)</b>   | Taux interne de rentabilité obtenu par un investisseur sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de la période, tenant compte du réinvestissement du dividende et de la participation aux opérations de renforcement des fonds propres de la Société   | Permet de mesurer la rentabilité sur 12 mois (en %) de l'investissement de l'actionnaire sur base de la valeur des fonds propres.   |

## TABLEAUX DE RECONCILIATION DES « ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »

### Coût moyen (annualisé) de financement

| (en milliers €)                                    | 30-09-17     | 30-09-16     |
|--|--------------|--------------|
| Intérêts payés                                     | 15 845       | 18 265       |
| Intérêts payés annualisés (A)                      | 21 127       | 24 353       |
| Dettes financières nominales annualisés (B)        | 1 006 843    | 1 100 104    |
| <b>Coût moyen (annualisé) de financement (A/B)</b> | <b>2,10%</b> | <b>2,21%</b> |

### Loan-to-value

| (en milliers €)  | 30-09-17         | 30-06-17         |
|--|------------------|------------------|
| Dettes financières nominales (A)                                   | 951 755          | 966 902          |
| II. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie (B)                 | 20 037           | 291              |
| I. C. Immeubles de placement (D)                                   | 2 486 140        | 2 447 103        |
| II. A. Actifs détenus en vue de la vente (E)                       | -                | -                |
| <b>Juste valeur du portefeuille à la date de clôture (C = D+E)</b> | <b>2 486 140</b> | <b>2 447 103</b> |
| <b>Loan-to-value (A-B)/C</b>                                       | <b>37,48%</b>    | <b>39,02%</b>    |

### Résultat locatif net en « Like-for-Like »

| (en milliers €)  | 30-09-17      | 30-09-16      |
|--|---------------|---------------|
| Résultat locatif net (A)   | 107 004       | 102 257       |
| Résultat locatif net liés aux changements de périmètre (B)           | 6 322         | 2 384         |
| Résultat locatif net sur immeubles non disponibles à la location (C) | 935           | 1 606         |
| <b>Résultat locatif net en « Like-for-Like » (A-B-C)</b>             | <b>99 746</b> | <b>98 267</b> |

### Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers

| (en milliers €)  | 30-09-17      | 30-09-16      |
|--|---------------|---------------|
| Résultat net (A)   | 116 650       | 29 805        |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (B)  | 17 120        | -4 559        |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (C)  | 4 531         | -33 026       |
| <b>Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers (A-B-C)</b> | <b>94 999</b> | <b>67 390</b> |

### Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs)

| (en milliers €)  | 30-09-17       | 30-09-16       |
|--|----------------|----------------|
| Résultat financier (A)   | -10 626        | -49 664        |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (B)  | 4 531          | -33 026        |
| Moins-values réalisées sur les actifs et passifs financiers: close-out costs (C)   | -              | -              |
| <b>Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs) (A-B-C)</b> | <b>-15 157</b> | <b>-16 638</b> |

### Résultat immobilier net

| (en milliers €)   | 30-09-17       | 30-09-16      |
|---|----------------|---------------|
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 89 010         | 83 786        |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement        | 22 058         | 1 146         |
| <b>Résultat immobilier net</b>                          | <b>111 067</b> | <b>84 932</b> |

### Marge opérationnelle

| (en milliers €)   | 30-09-17     | 30-09-16     |
|---|--------------|--------------|
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (A) | 89 010       | 83 786       |
| Résultat locatif net (B)                                    | 107 004      | 102 257      |
| <b>Marge opérationnelle (A/B)</b>                           | <b>83,2%</b> | <b>81,9%</b> |

### Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill)

| (en milliers €)   | 30-09-17      | 30-09-16     |
|---|---------------|--------------|
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation (A)                                      | -1 208        | - 539        |
| Dépréciation du goodwill (B)  | -             | -            |
| <b>Autres revenus et charges d'exploitation (hors dépréciation du goodwill) (A-B)</b> | <b>-1 208</b> | <b>- 539</b> |

### Charges immobilières nettes

| (en milliers €)   | 30-09-17      | 30-09-16       |
|---|---------------|----------------|
| IV. Récupération de charges immobilières  | 4 255         | 4 267          |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                | 27 940        | 28 275         |
| VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | -             | -              |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                                 | -26 113       | -27 297        |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location   | 1 588         | 201            |
| IX. Frais techniques  | -7 153        | -6 146         |
| X. Frais commerciaux  | - 634         | -1 055         |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués  | -2 807        | -3 342         |
| XII. Frais de gestion immobilière   | -2 228        | -2 011         |
| XIII. Autres charges immobilières   | -3 073        | -3 734         |
| <b>Charges immobilières nettes</b>  | <b>-8 227</b> | <b>-10 842</b> |

## 7. ANNEXE 2

### TABLEAUX DES INDICATEURS EPRA<sup>13</sup>

#### EPRA earnings

| (en milliers €)   | 30.09.2017    | 30.09.2016    |
|---|---------------|---------------|
| Résultat net IFRS   | 116 650       | 29 805        |
| Résultat net IFRS (en € par action)   | 4,56          | 1,29          |
| Ajustements pour le calcul de l'EPRA earnings   |               |               |
| À exclure:  |               |               |
| I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente | - 17 120      | 4 559         |
| II. Résultat sur vente d'immeubles de placement   | - 22 058      | - 1 146       |
| VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et close-out costs                   | - 4 531       | 33 026        |
| <b>EPRA earnings</b>  | <b>72 941</b> | <b>66 244</b> |
| <b>EPRA earnings (en € par action)</b>  | <b>2,85</b>   | <b>2,87</b>   |

#### EPRA Cost Ratio

| (en milliers €)   | 30.09.2017     | 30.09.2016     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Dépenses administratives et opérationnelles nettes dans le compte de résultats</b> | <b>-17 210</b> | <b>-18 365</b> |
| III. (+/-) Charges relatives à la location  | - 432          | - 432          |
| Charges immobilières nettes   | -8 227         | -10 842        |
| XIV. (-) Frais généraux de la société   | -8 559         | -7 091         |
| XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation                                    | -1 208         | - 539          |
| À exclure:  |                |                |
| i. Impact du lissage des gratuités  | 1 216          | 538            |
| <b>EPRA costs (charges directes sur vides incluses) (A)</b>                           | <b>-17 210</b> | <b>-18 365</b> |
| XI. (-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués                            | 2 807          | 3 342          |
| <b>EPRA costs (charges directes sur vides exclues) (B)</b>                            | <b>-14 403</b> | <b>-15 023</b> |
| I. (+) Revenus locatifs   | 107 436        | 102 689        |
| <b>Revenu locatif brut (C)</b>  | <b>107 436</b> | <b>102 689</b> |
| EPRA Cost Ratio (charges directes sur vides incluses) <sup>(a)</sup> (A/C)            | 16,02%         | 17,88%         |
| EPRA Cost Ratio (charges directes sur vides exclues) <sup>(a)</sup> (B/C)             | 13,41%         | 14,63%         |

<sup>(a)</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

<sup>13</sup> Les définitions des indicateurs EPRA sont publiées dans le Rapport Financier Annuel 2016 en page 57. Source : EPRA Best Practices ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## EPRA NAV & NNAV

| (en milliers €)  | 30.09.2017       | 30.06.2017       |
|--|------------------|------------------|
| Valeur intrinsèque   | 1 495 149        | 1 472 967        |
| Valeur intrinsèque (en € par action)                                     | 58,45            | 57,58            |
| <b>À inclure :</b>   |                  |                  |
| II. Réévaluation à la juste valeur de la créance de location-financement | 133              | 154              |
| <b>À exclure :</b>   |                  |                  |
| IV. Juste valeur des instruments financiers                              | 10 760           | 9 193            |
| <b>EPRA NAV</b>  | <b>1 506 042</b> | <b>1 482 315</b> |
| <b>EPRA NAV (en € par action)</b>  | <b>58,88</b>     | <b>57,95</b>     |
| <b>À inclure :</b>   |                  |                  |
| I. Juste valeur des instruments financiers                               | - 10 760         | - 9 193          |
| II. Réévaluations à la juste valeur des financements à taux fixes        | - 7 249          | - 7 366          |
| <b>EPRA NNAV</b>   | <b>1 488 033</b> | <b>1 465 755</b> |
| <b>EPRA NNAV (en € par action)</b>                                       | <b>58,17</b>     | <b>57,30</b>     |

## EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up (NIY)

| (en milliers €)   | 30.09.2017       | 30.06.2017       |
|---|------------------|------------------|
| Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente  | 2 486 140        | 2 477 103        |
| <b>À exclure:</b>   |                  |                  |
| Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location | - 141 382        | - 165 202        |
| Immeubles détenus en vue de la vente  | -                | -                |
| Immeubles disponibles à la location   | 2 344 758        | 2 311 901        |
| <b>À inclure:</b>   |                  |                  |
| Abattement des frais de transaction estimés   | 59 361           | 58 563           |
| <b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location (B)</b>                                      | <b>2 404 119</b> | <b>2 370 464</b> |
| Revenus locatifs bruts annualisés   | 143 428          | 141 678          |
| <b>À exclure:</b>   |                  |                  |
| Charges immobilières <sup>(a)</sup>   | - 4 396          | - 3 401          |
| <b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>   | <b>139 032</b>   | <b>138 277</b>   |
| <b>À inclure:</b>   |                  |                  |
| - Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer                        | 2 804            | 3 680            |
| - Loyer futur relatif aux contrats signés   | 1 836            | 1 228            |
| <b>Revenus locatifs nets annualisés Topped-up (C)</b>   | <b>143 672</b>   | <b>143 185</b>   |
| <b>(en %)</b>   |                  |                  |
| <b>EPRA Net Initial Yield (A/B)</b>   | <b>5,78%</b>     | <b>5,83%</b>     |
| <b>EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)</b>   | <b>5,98%</b>     | <b>6,04%</b>     |

<sup>(a)</sup> Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

## EPRA Vacancy Rate

| (en milliers €)   | 30.09.2017   | 30.06.2017   |
|---|--------------|--------------|
| Valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vides (A)                    | 7 584        | 7 268        |
| Valeur locative estimée (VLE) (B)   | 141 309      | 139 812      |
| <b>EPRA taux de vacance des immeubles disponibles à la location (A)/(B)</b> | <b>5,37%</b> | <b>5,20%</b> |



## EPRA Like-for-Like Rental Growth<sup>14</sup>

| Secteur<br><br>(en milliers €)   | 30.09.2017                                  |              |            |                                      |  | 30.09.2016                                  |   |              |              |                                      | Évolution    |  |   |
|--|---|--------------|------------|--------------------------------------|--|---|---|--------------|--------------|--------------------------------------|--------------|--|---|
|  | Immeubles détenus sur 2 années consécutives | Acquisitions | Cessions   | Immeubles détenus en vue de la vente | Immeubles en construction ou en développement <sup>(a)</sup> | Revenus locatifs nets totaux <sup>(b)</sup> | Immeubles détenus sur 2 années consécutives | Acquisitions | Cessions     | Immeubles détenus en vue de la vente |              | Immeubles en construction ou en développement <sup>(a)</sup> | Revenus locatifs nets totaux <sup>(b)</sup> |
| Bruxelles CBD et assimilé  | 56 412                                      | 5 187        | 654        |                                      | 965  | 63 217                                      | 54 333                                      | 0            | 1 969        |                                      | 1 308        | 57 610   | 3,83%                                       |
| Bruxelles décentralisé   | 2 375                                       |              |            |                                      |  | 2 375                                       | 2 221                                       |              | 129          |                                      |              | 2 350  | 6,95%                                       |
| Bruxelles périphérie   | 4 999                                       |              |            |                                      |  | 4 999                                       | 5 497                                       |              |              |                                      |              | 5 497  | -9,04%                                      |
| Wallonie   | 7 083                                       |              | 10         |                                      | 11   | 7 104                                       | 6 889                                       |              | - 33         |                                      | 177          | 7 033  | 2,81%                                       |
| Flandre  | 21 191                                      |              | 32         |                                      | - 11   | 21 213                                      | 21 375                                      |              | 48           |                                      | 23           | 21 445   | -0,86%                                      |
| Luxembourg ville   | 3 253                                       |              |            |                                      |  | 3 253                                       | 2 531                                       |              |              |                                      |              | 2 531  | 28,52%                                      |
| <b>Total</b>   | <b>95 314</b>                               | <b>5 187</b> | <b>696</b> | <b>-</b>                             | <b>965</b>   | <b>102 161</b>                              | <b>92 845</b>                               | <b>0</b>     | <b>2 113</b> | <b>-</b>                             | <b>1 508</b> | <b>96 466</b>  | <b>2,66%</b>                                |
| <b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>                        |   |              |            |                                      |  |   |   |              |              |                                      |              |  |   |
| <b>Revenus locatifs net relatifs aux:</b>  |   |              |            |                                      |  |   |   |              |              |                                      |              |  |   |
| - Immeubles comptabilisés comme location-financement (IAS 17)                            |   |              |            |                                      |  | - 8   |   |              |              |                                      |              | - 2  |   |
| - Élément non récurrent: restitution fonds de réserve                                    |   |              |            |                                      |  | 1 489                                       |   |              |              |                                      |              | -  |   |
| <b>Autres charges immobilières</b>   |   |              |            |                                      |  | <b>- 4 865</b>                              |   |              |              |                                      |              | <b>- 5 049</b>   |   |
| <b>Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés IFRS</b> |   |              |            |                                      |  | <b>98 777</b>                               |   |              |              |                                      |              | <b>91 416</b>  |   |

<sup>(a)</sup> Il s'agit des immeubles en construction ou en développement pour compte propre destinés à être disponibles à la location.

<sup>(b)</sup> Le total des « Revenus locatifs nets » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « Résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

<sup>14</sup> Il s'agit d'une Alternative Performance Measure.

## 8. ANNEXE 3

### ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

|  | 30.09.17       | 30.09.16       |
|--|----------------|----------------|
| I. (+) Revenus locatifs  | 107 436        | 102 689        |
| III. (+/-) Charges relatives à la location   | - 432          | - 432          |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>  | <b>107 004</b> | <b>102 257</b> |
| IV. (+) Récupération de charges immobilières   | 4 255          | 4 267          |
| V. (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 27 940         | 28 275         |
| VII. (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                  | -26 113        | -27 297        |
| VIII. (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location  | 1 588          | 201            |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>   | <b>114 673</b> | <b>107 703</b> |
| IX. (-) Frais techniques   | -7 153         | -6 146         |
| X. (-) Frais commerciaux   | - 634          | -1 055         |
| XI. (-) Charges et taxes sur immeubles non loués   | -2 807         | -3 342         |
| XII. (-) Frais de gestion immobilière  | -2 228         | -2 011         |
| XIII. (-) Autres charges immobilières  | -3 073         | -3 734         |
| <b>(+/-) Charges immobilières</b>  | <b>-15 895</b> | <b>-16 287</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>   | <b>98 777</b>  | <b>91 416</b>  |
| XIV. (-) Frais généraux de la Société  | -8 559         | -7 091         |
| XV. (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation   | -1 208         | - 539          |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | <b>89 010</b>  | <b>83 786</b>  |
| XVI. (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement   | 22 058         | 1 146          |
| XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement  | 17 120         | -4 559         |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>128 188</b> | <b>80 373</b>  |
| XX. (+) Revenus financiers   | 404            | 1 242          |
| XXI. (-) Charges d'intérêts nettes   | -13 466        | -15 678        |
| XXII. (-) Autres charges financières   | -2 096         | -2 202         |
| XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers                                    | 4 531          | -33 026        |
| <b>(+/-) Résultat financier</b>  | <b>-10 626</b> | <b>-49 664</b> |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>   | <b>117 562</b> | <b>30 709</b>  |
| XXV. (-) Impôts des sociétés   | - 911          | - 904          |
| <b>(+/-) Impôts</b>  | <b>- 911</b>   | <b>- 904</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>116 650</b> | <b>29 805</b>  |
| <b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (en € par action)</b>   | <b>4,56</b>    | <b>1,29</b>    |
| Autres éléments du résultat global - écarts actuariels - engagements de pension                                | 171            | -2 004         |
| <b>RÉSULTAT GLOBAL</b>   | <b>116 821</b> | <b>27 801</b>  |

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

| ACTIF   | 30.09.17         | 31.12.16         |
|---|------------------|------------------|
| <b>I. Actifs non courants</b>   | <b>2 529 313</b> | <b>2 573 948</b> |
| A. Goodwill   | 14 281           | 14 494           |
| C. Immeubles de placement   | 2 486 140        | 2 511 658        |
| D. Autres immobilisations corporelles                                       | 2 319            | 2 465            |
| E. Actifs financiers non courants   | 24 698           | 43 801           |
| F. Créances de location-financement   | 1 874            | 1 530            |
| <b>II. Actifs courants</b>  | <b>57 314</b>    | <b>39 104</b>    |
| A. Actifs détenus en vue de la vente  | -                | -                |
| B. Actifs financiers courants   | 2 759            | 2 911            |
| C. Créances de location-financement   | 136              | 133              |
| D. Créances commerciales  | 29 010           | 19 995           |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants                              | 1 740            | 11 568           |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie                                  | 20 037           | 153              |
| G. Comptes de régularisation  | 3 631            | 4 344            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>   | <b>2 586 627</b> | <b>2 613 052</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>  | <b>30.09.17</b>  | <b>31.12.16</b>  |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>   | <b>1 495 149</b> | <b>1 401 349</b> |
| <b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b> | <b>1 495 149</b> | <b>1 401 349</b> |
| A. Capital  | 357 871          | 357 871          |
| B. Primes d'émission  | 792 641          | 792 641          |
| C. Réserves   | 227 986          | 219 134          |
| D. Résultat net de l'exercice   | 116 650          | 31 702           |
| <b>PASSIFS</b>  | <b>1 091 478</b> | <b>1 211 703</b> |
| <b>I. Passifs non courants</b>  | <b>515 000</b>   | <b>564 325</b>   |
| A. Provisions   | 4 051            | 257              |
| B. Dettes financières non courantes   | 493 296          | 538 747          |
| a. Établissements de crédit   | 159 377          | 242 093          |
| c. Autres   | 333 919          | 296 654          |
| <i>EU Private Placement</i>   | 165 954          | 111 092          |
| <i>US Private Placement</i>   | 165 065          | 183 206          |
| <i>Garanties reçues</i>   | 2 900            | 2 356            |
| C. Autres passifs financiers non courants                                   | 17 654           | 25 321           |
| <b>II. Passifs courants</b>   | <b>576 478</b>   | <b>647 378</b>   |
| A. Provisions   | 4 826            | 3 831            |
| B. Dettes financières courantes   | 475 318          | 559 239          |
| a. Établissements de crédit   | 12 818           | 72 261           |
| c. Autres   | 462 500          | 486 978          |
| <i>Émissions obligataires retail</i>  | -                | 161 978          |
| <i>EU Private Placement</i>   | 15 000           | -                |
| <i>Billets de trésorerie<sup>(a)</sup></i>                                  | 447 500          | 325 000          |
| C. Autres passifs financiers courants                                       | 459              | 15               |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes                           | 47 192           | 44 774           |
| E. Autres passifs courants  | 2 034            | 5 588            |
| F. Comptes de régularisation  | 46 650           | 33 932           |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>                              | <b>2 586 627</b> | <b>2 613 052</b> |

<sup>(a)</sup> Les billets de trésorerie doivent être comptabilisés comme passif courant conformément à la norme IAS 1. Néanmoins, la Société dispose de lignes bancaires confirmées supérieures à 1 an comme back-up de ces billets de trésorerie.